

ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
Primăria Comunei Darmanesti
[autoritatea administrației publice emitente ^{*)}]

Nr. 3411 din 29.07.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 69 din 29.07.2021

În scopul: „PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI ÎNTOCMIRE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALA DEPOZITARE”

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ MARIN ION cu domiciliul ¹⁾ /sediul în județul Arges, municipiul/orașul/comuna Mioveni, str. Catanesti, nr. 3, bl. M21, sc. A, et. 2, ap. 11 telefon/fax, înregistrată la nr. 3411 din 29.07.2021, pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul Arges, municipiul/orașul/comuna Dirmanesti, satul Piscani, pct. „Fuloaia, Trufanda” sectorul....., cod poștal, sau identificat prin ³⁾:

**Plan încadrare în zonă 1:5000,
Plan de situație 1:500,**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. /....., faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local al Comunei Dirmanesti nr. 40 / 2008, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

Teren proprietate MARIN ION și MARIN LUMINITA FLORELA conform extras de carte funciara nr. 7536 din data de 13.04.2021.

Terenul este situat în extravilanul com. Dirmanesti, sat Piscani, pct. „Fuloaia, Trufanda”, jud. Arges și este identificat cu cartea funciara nr. 81892 și nr. cadastral 81892.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Teren în suprafața de 4108mp având categoria de folosință arabil.

Terenul nu este grevat de sarcini și servituti conform extras de carte funciara nr. 7536 din 13.04.2021.

Funcțiune zonă - agricol

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului teren și/sau construcții conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urb

⁴⁾ anism

3. REGIMUL TEHNIC :

Terenul este situat în extravilanul com , nu există reglementări RL.U.
În cazul construirii și stabilirii indicatorilor urbanistici necesari PUZ
Accesul la proprietate se face pe latura de E din drumul comunal.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat ⁴⁾ pentru/întrucât:

: „PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI ÎNTOCMIRE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ÎN VEDEREA CONSTRUIRII HALA DEPOZITARE”

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire/de desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ, Str. Egalității, nr. 50A

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emittente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/81/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a intenției privind realizarea a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie):

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de Informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

P.U.Z.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

■ alimentare cu apă

■ gaze naturale

Alte avize/acorduri

■ canalizare

■ telefonizare

■ O.C.P.I.

■ alimentare cu energie electrică

salubritate

■ A.N.I.F.

■ M.A.I.

alimentare cu energie termică

transport urban

■ S.R.I.

■ M.Ap.N.

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

■ Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (M.A.D.R.)

■ Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul C.J. Argeș (C.T.A.T.U)

■ Dovada din care sa reiasa ca se asigura accesul la calca publica

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

■ Studiu de oportunitate

■ Studiu geotehnic pentru PUZ

■ Studiu O.S.P.A.

Ridicare topo avizata OCPI

Avizele ce se vor obtine vor fi valabile exclusiv pentru elaborare documentatie PUZ.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxa RUR pentru întreaga suprafață studiată prin PUZ;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24luni de la data emiterii

PRIMĂRIA COMUNEI
DIRMANES
ȘCOLIAȘII MARE
JULIANGES
PRIMĂRIA

(funcția, numele, prenumele și semnătura)

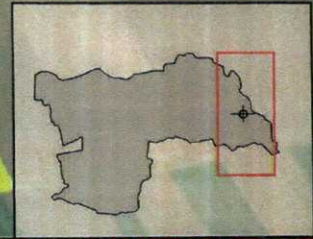
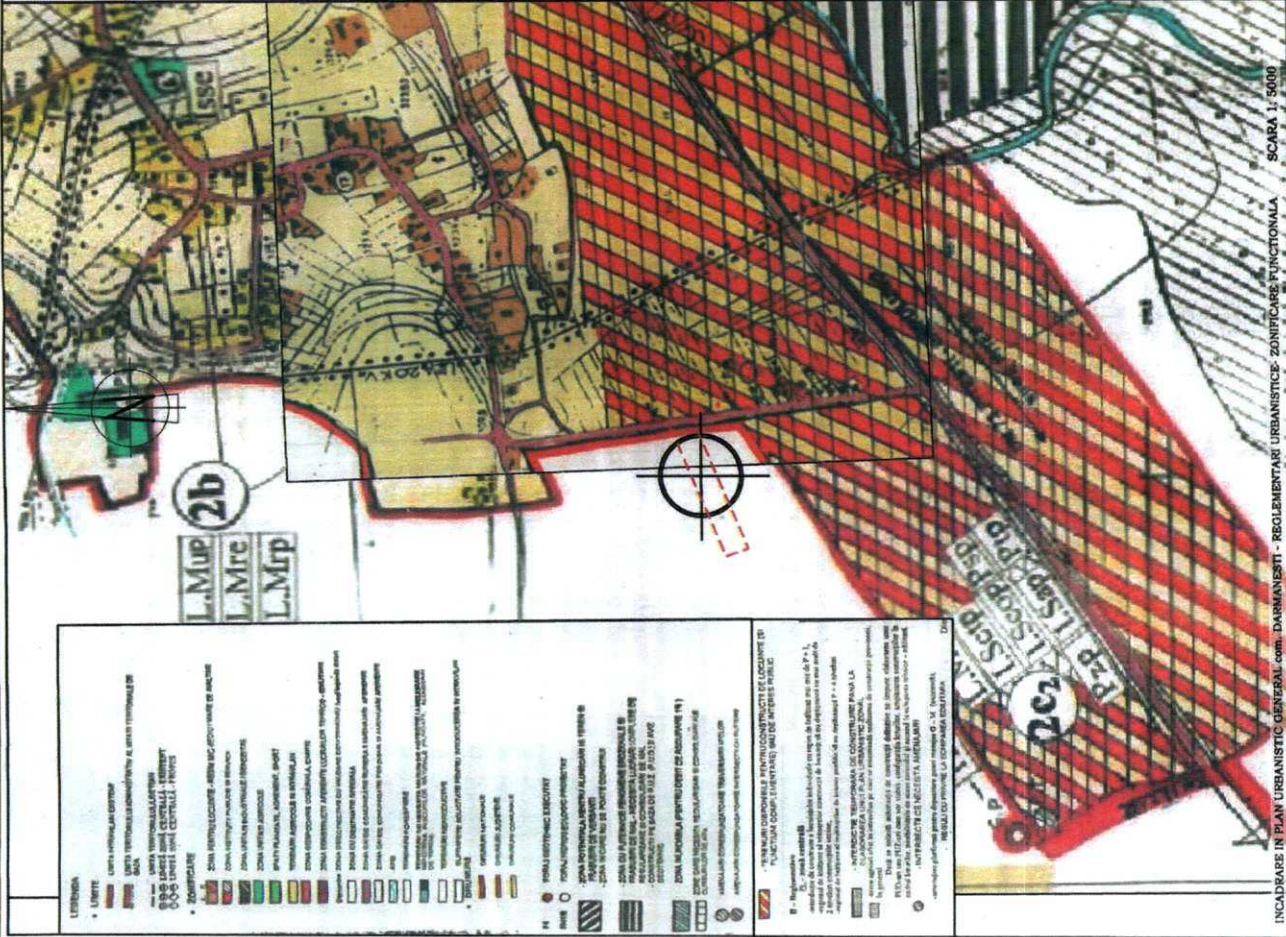
Secretar general / Secretar
MOLDOVEANU MIHAI
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect șef ***)**
Responsabil de urbanism
DUMITRESCU IOANA SORINA
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de :15+ 38 lei conform chitanta nr. 1848 din 18.08.2011.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de

CERTIFICAT DE URBANISM - Jud. Argeș, com. Dărmănești, sat. Plicuți, teria. 20, parcela 752, nr. cad. 81892



LEGENDA

LIMITA TEREN REGLEMENTAT PRIN PLAN URBANISTIC ZONAL

SURSA: geoportari.ancpi.ro/geoportari/proprietate/proprietate.html

S.C. A.F. PLANNING S.R.L.
 Nr. pr. 0307/21
 FAZA: C.U.
 C01

LEGENDA
 LIMITA TEREN REGLEMENTAT PRIN PLAN URBANISTIC ZONAL
 SURSA: geoportari.ancpi.ro/geoportari/proprietate/proprietate.html

S.C. A.F. PLANNING S.R.L.
 Nr. pr. 0307/21
 FAZA: C.U.
 C01

Specificatie

Nume	SCARA
Urb. Iulia Daniela Smaranda	1: 2000
Urb. Iulia Daniela Smaranda	IULIE 2021
Urb. Iulia Daniela Smaranda	PLANSA - INCADRARE IN PUD SA ANCI

Beneficiar: MARIN ION si LUMINITA
Adresa beneficiar: oras Măveni, str. Călnănești, bl M21
Adresa: com. Dărmănești, sat Plicuți, teria. 20, parcela 752, nr. cad. 81892

SEMNEURILE
 PLANSA - INCADRARE IN PUD SA ANCI

INCADRARE IN PLAN URBANISTIC GENERAL COM. DARMANESTI - REOLEMNTARI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCTIONALA SCARA 1: 5000

LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan cf. PUG aprobat prin HCL40/2008
- Limita zona studiata
- Limita Plan urbanistic zonal
- Limita de proprietate existenta

Zonificare

- Zonă Locuire cu functiuni complementare (LMup, IScop, ISap, ISct, Psp, Pzp cf. PUG aprobat) cu interdicție temporara de construire pana la elaborarea unui plan urbanistic zonal cf. PUG
- Zona Mixta 2 (IS+ID) - propusa
- Zonă căi de comunicație rutiera și amenajari aferente
- Teren agricol in extravilan

Rețele tehnico-edilitare

- Rețea aeriana joasa tensiune LEA 0,4kV
- Stalp rețea joasa tensiune
- Cladiri existente
- Cladiri propuse- caracter orientativ
- Acces auto si pietonal

Drumuri

- Drum comunal



Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	4108	Terenul este neînprețuit
Total		4108	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 4108 mp

S.C. A.F. PLANNING S.R.L.
 CUI 44518552 - J3/1578/2021 oraș. PITEȘTI - jud. ARGEȘ

Specificatie: Nume
 Semnatura
 SCARA 1: 2000
 IULIE 2021

Sef proiect: Urb. Iulia Daniela Smaranda
 Intocmit: Urb. Iulia Daniela Smaranda
 Desenat: Urb. Iulia Daniela Smaranda

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	492563.57	385137.65
2	492713.61	385200.11
3	492714.72	385182.74
4	492715.56	385172.94
5	492571.88	385113.12
6	492568.89	385122.03
7	492567.38	385126.56

Suprafața masurata/acte = 4 108 mp

BENEFICIAR: MARIN ION și LUMINITA
 Adresa beneficiar: oras Mioveni, str. Cătănești, bi M21

Nr. DT: 0307/21
 FAZA: C.U.
 C02

NUZ - INTRODUCERE IN INTAVILAN SI INCADRARE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI PLAN DE CONSTRUCȚII PŪLA DEPOZITARE

ADRESA: com. Dârnănești, sat Păcâni, țaria 20, parcela 752, pct. "Pulsada" nr. cad. 81892

PLANSĂ: CONCEPT PROPUS-REGLEMENTARI URBANISTICE



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

P.U.Z. – ”INTRODUCERE IN INTRAVILAN ȘI ÎNTOCMIRE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ÎNVEDEREA CONSTRUIRII HALA DEPOZITARE”,

com. Dârmănești, sat Piscani,

-prima varianta a planului-

1 INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE:

1. DENUMIRE PROIECT: *Intocmire Planul urbanistic Zonal pentru Introducere in intravilan si reglementare urbanistica in vederea construirii hala depozitare, pe terenul in suprafata 4.108mp, avand categoria de folosinta teren agricol in extravilan, conf. masuratorilor și extraselor de carte funciara.*

2. AMPLASAMENT: jud. Argeș, com. Dârmănești, sat Piscani, cu numărul cadastral 81892, pct. „Fuloaia” în suprafata totala de de 4.108mp.

BENEFICIAR:

MARIN ION SI MARIN LUMINITA

Domiciliu: oras. Mioveni, str. Catanesti nr. 3,bl.M2, sc A, et 2, ap. 11, judetul Arges, Tel: 0747123835

PROIECTANT DE SPECIALITATE :

S.C. AF PLANNING S.R.L.

Sediu social Jud. Argeș, Oraș Pitești, Aleea George STEPHĂNESCU, nr. 4, înregistrată la ORC sub nr. J3/1578/2021, având CUI 44518552, tel: 0747707332, email: iulia_smaranda@yahoo.ro

1.2. SURSE DOCUMENTARE :

În procesul de analiză, au fost evaluate toate documentațiile de urbanism realizate în zona de studiu, fiind luate în considerare atât documentații în curs de aprobare/realizare, precum și cele anterioare și se va propune corelarea și actualizarea tuturor reglementărilor existente.

Legislație care a stat la baza elaborării documentatiei

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizată
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016

pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare s actualizare a documentatiilor de urbanism

- Legea 50/1991 republicată

- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- HG 525/1996, republicată în 2002
- Metodologia de elaborare PUZ – aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000
- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, fondului funciar,
- Legea nr. 107 din 25 septembrie 1996 legea apelor

Studii și documentații de urbanism care au stat la baza elaborării documentației:

- Planul Urbanistic General al comunei Dârmănești aprobat prin HCL nr.1285/2000
- Extras de carte funciara nr. 81892
- Certificat de urbanism nr. 69/29.07.2021

1.3. OBIECTUL LUCRĂRII :

Documentația are drept obiectiv elaborarea unui plan urbanistic zonal în vederea realizării unui P.U.Z. și RLU prin care se dorește introducerea terenului cu nr. cad. 81892 în suprafața de **4.108mp**, în intravilanul com. Darmanesti, și reglementarea lui ca zona **M(IS+ID) Industrie și depozitare cu servicii**, în vederea construirii hala depozitare parter înalt și zona administrativă P+1E.

Documentația are scopul de a oferi administrației locale Regulamentul Urbanistic ca instrument de lucru pentru edificarea investiției propuse în strânsă interrelaționare cu prevederile de dezvoltare a localității și cu legislația în vigoare.

Vecinatati:

- la NV - nr. cad. 80775;
- la E - drum comunal 425 (nr. cad. 80950);
- la SE - most. Chirca Ilie;
- la V - Bedereaga Stefan, most. Maziliu Filofteia;

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

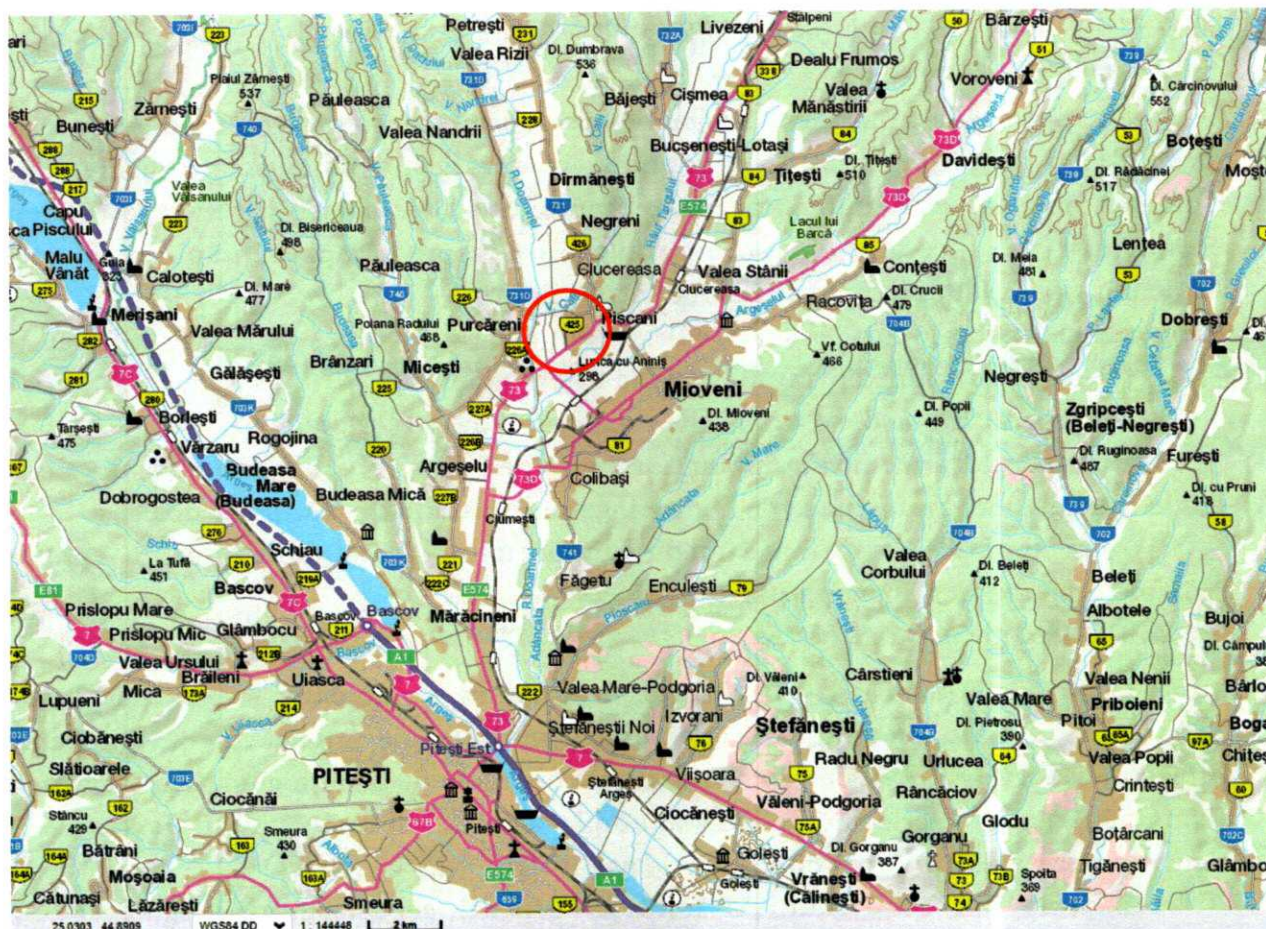
Comuna Piscani a cunoscut o evoluție a funcțiilor de tip industrial și servicii amplasate de-a lungul arterelor principale de circulație (DN73), facilitând accesul și transportul. De asemenea zona studiată, fiind amplasată în apropierea unui oraș în dezvoltare, orașul Mioveni (4km), se observă dezvoltarea de funcțiuni industriale și servicii în proximitatea acestuia.

Arealul studiat este amplasat într-o zonă în curs de dezvoltare introdusă în intravilanul UAT. Darmanesti, prin PUG, în anul 2008 și reglementată ca *zona extinsă în de-a lungul DN propusă pentru locuire și funcțiuni complementare (comert, dotări de învățământ, cultură, cult, bancar-financiar, sănătate și turism)*, cu interdicție temporară de construire până elaborarea unui plan urbanistic zonal.

Datorită poziționării în cadrul comunei dar și în raport cu celelalte localități, precum accesul facil la un drum de importanță națională și europeană, zona reprezintă un potențial de dezvoltare pentru astfel de servicii.

2.1. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află în intravilanul comunei DARMĂNEȘTI, la o distanță de aproximativ **13km** de municipiul Pitești și aproximativ **3,5km** de orașul Mioveni, cu acces direct pe latura de Est, din drumul comunal 425, cu o deschidere de 27.25m, drum ce face legătura cu DN73 Pitești-Brasov, aflat la o distanță de aproximativ 248m.



Terenurile din imediata apropiere a zonei studiate, sunt libere de construcții, terenuri agricole în intravilan și extravilan. Fondul construit existent este amplasat la o distanță de **aproximativ 15.99m**, pe direcția SE, **respectiv 48.8m** pe direcția NE, peste drum de DC425, construcțiile având funcțiunea de locuire individuală.

În zona pe o rază de 500m există întreprinderi cu funcțiunea de producție, respectiv cort depozitare și imbuteliere apă potabilă Pentarom, și fabrică producție piese auto Gestap Beycelik Romania, amplasate pe **DN73**, precum și alte funcțiuni de tip servicii - spălătorie auto, magazin sezonier. De-a lungul drumului național funcțiunile de tip industrie cu depozitare și servicii au luat amploare în dezvoltare, datorită accesului rapid și potențialului zonei.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Relieful

Se încadrează în două subunități morfostructurale: Piemontul Getic, subunitate colinară și Câmpia Română, subunitate de platformă. Piemontului Getic îi aparțin

dealurile din partea de nord, nord-est, iar Luncii Argeşului, subunitate a Câmpiei Române, terenurile din sudul localităţii.

Altitudinea terenului studiat este cuprinsă între 303.30m altitudine in zona de NE și 301.16m SV.

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA

Cel mai important curs de apa este raul Targului, afluent al râului Doamnei., aflat la o distanta de apeox 869m de terenul studiat. Zina studiata nu se afla intr-o zona de inundailitate conform *Hartilor de risc*.

2.3.3. CLIMA

Arealul studiat din com. Dârmăneşti conform studiului geotehnic, se inscrie in teritoriul cu clima temperat – continentală moderat, cu influențe de tranziție (estice). Clima de deal este influentat de prezenta unor fenomene de intrepatrundere a elementelor climatice atât dinspre munte cât si dinspre câmpie. Ca subtip, clima este de dealuri joase (sub 500mp) si de vale intracolinara.

Elemente climatice:

- temperatura medie anuala este de 8-9 grade C;
- temperatura medie a lunii iulie oscilează între 18-20 grade C;
- temperatura medie a lunii ianuarie este de -3...-5 si chiar mai coboarate cu 1-2 grade intrucat aici ajung mase de aer reci, geroase, venite din estul Europei.
- precipitatiile atmosferice medii anuale sunt de 700-800 mm/an, cantitatile maxime scazand in lunile mai-iunie.

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform STAS 6054 – 87 "Teren de fundare – Adancimi maxime de inghet – Zonarea teritoriului Romaniei", adancimea maxima de inghet in zona lucrarilor proiectate este de 80 – 90 cm. In conformitate cu harta de zonare climatica a teritoriului Romaniei, pentru perioada de iarna, amplasamentul le este situat in zona II, cu temperatura exterioara conventionala de calcul $T_e = - 15^{\circ}\text{C}$.

Solurile din zona studiata sunt in general cernoziomuri levigate, de tipul cernoziomurilor levigate moderat si/sau cernoziomurilor levigate cu pietris la mica adancime, precum soluri argiloaluviale brun-roscate, de tipul solurilor brun roscate si/sau brun roscate podzolite. Local sunt indicate si soluri brune freatic – umede.

Ca o caracteristica generala a zonei geografice respective, grosimea solului vegetal este de 0,2-0,6 m, calitatea acestuia fiind relativ buna, acesta fiind fixat de vegetatia ierboasa de stepa.

Tipurile de sol cele mai intalnite in zona amplasamentului sunt solurile brun – roscate.

Caracteristicile fizico-chimice ale balastului din perimetrul analizat sunt urmatoarele: densitatea aparenta 2690 kg/mc , densitatea in gramada in stare uscata si afanata 1,437 kg/mc , densitate in gramada in stare uscata si indesata 1626 kg/mc , porozitatea aparenta (sort 7-15 mm) 1,30%, coeficientul de inmuiere dupa saturare sort 16-31 mm – 0,96. Grosimea stratului vegetal este de 0.5 m.

2.4. CIRCULATIA

Conform planurilor de situatie anexate, accesul in zona se va face direct din DC425 prin DN 73 Pitesti-Brasov.

Actual circulatia pe parcela se face liber, pe pamant.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

ELEMENTE JURIDICE

- Denumirea și categoria din care face parte:
- Imobil (teren) în suprafata totala 4.108 mp, avand categoria de folosinta arabil, in extravilanul comuna Dârmănești, jud. Argeș, cu numar cadastral 81892.
- Persoana fizică care îl administrează:
Dreptul de proprietate asupra imobilelor: MARIN ION SI MARIN LUMINITA după cum reiese din actul notarial de comasare (alipire) nr. 513/13.04.2021 (anexat).
- Terenul cu nr. cad. 81892 este liber de constructii,

Suprafata studiata este analizata si se reglementeaza in relatie cu vecinatatile imediat apropiate respectiv:

-la NV- nr. cad. 80775;

-la E- drum comunal 425 (nr. cad. 80950);

-la SE- most. Chirca Ilie;

-la V- Bedereaga Stefan, most. Maziliu Filoftea;

Punctele care delimiteaza terenul cu nr cad. 81892, în coordonate STEREO 70, au urmatoarele valori:

Nr. Pct.	X	Y
1	492563.57	385137.65
2	492713.61	385200.11
3	492714.72	385182.74
4	492715.56	385172.94
5	492574.88	385113.12
6	492568.89	385122.03
7	492567.38	385126.56

Terenul proprietate privata in suprafata de 4.108 mp are o forma neregulata, cu unghiuri diferite, cu o lungime maxima de 162.52m si o latime medie de 25 m.

Terenul nu este echipat cu utilitati.

In zona exista retea de energie electrica de joasa tensiune LEA 0.40kv amplasata la DC425 si retea de alimentare cu apa potabila.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Conform PUG com. Dârmănești, in zonă nu există rețele edilitare majore care sa afecteze sau sa traverseze terenul studiat. In apropiere, la o distanta aproximativa de 183m, de limita de proprietate Est, se afla retea LEA 20KV.

Pe DC425 exista retea nationala de alimentare cu energie electrica si apa potabila, conform avizelor obtinute.

2.7. OBȚIUNI ALE POPULAȚIEI

In conformitate cu legislatia specifica, in vigoare, a fost parcursa procedura de informare si consultare a publicului, in urma careia a fost adus la cunostinta de intentia si propunerile prezentei documentatii.

Au fost aplicate prevederile Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Nu au fost inregistrate obiectiuni, sesizari, petitii sau observatii, negative din partea populatiei, dar nici din partea primariei comunei Darmanesti, astfel investitia fiind oportuna pentru comunitatea din UAT Darmanesti si din proximitate.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul geotehnic concluzioneaza ca terenul studiat este corespunzator conform solicitarii prin Certificatul de urbanism.

Se recomanda fundarea viitoarelor constructii prin fundare directa cu fundatii continui; in functie de decizia proiectantului de specialitate, fundarea se poate realiza si prin fundare directa cu fundatii de tip „Radier General”, solutie recomandata in conditiile in care la efectuarea sapaturilor, se constata ca terenul are aceeasi umiditate. In aceasta situatie va fi convocat colectivul geotehnic;

Adancimea de fundare propusa este de **-1,20m**, fata de cota terenului natural;

Adancimea de fundare poate fi si de 0,70m, in stratul de argila prafoasă vârtosă, în conditiile in care terenul din jurul constructiei, în cadrul sistematizării pe verticală, se va înalța cu minim 0,50m, față de cota terenului existent (CTN) din momentul efectuării prezentului studiu;

Presiunea conventionala in strat va fi considerat $P_{conv}=150\text{Kpa}$;

Se propune armarea fundatiilor conform normativ NP112/2014;

Datorită caracterului punctiform al forajului, există posibilitatea ca la efectuarea săpăturilor caracteristice terenului sa nu corespunda zonal. In aceasta situatie se va chema colectivul geotehnic pt verificarea solutiilor aplicabile.

Se recomanda *hidroizolare etanșă* orizontală si verticală la fundatii conform **Normativ C-112-86 cap 3, pct. 316** pentru protectia apelor de infiltratie.

In conformitate cu **STAS 6054/89** adancimea de ingheț este de 0.90m.

Pentru calculul fundatiilor se poate lua in considerare pentru stratul de argilă prafoasă următorii parametri geotehnici medii:

- Greutatea volumetrică in stare naturală $\gamma = 16.7\text{kN/m}^3$
- Unghiul de frecare interna $\phi = 13^\circ$
- Coeziune $C=15\text{ kPa}$
- Modul de compresiune -tasare $E_{2-3}=5200\text{kPa}$

In jurul constructiilor se va executa o umplutura din pamant argilos rezultat in urma excavatiei terenului vegetal, bine compactat (un grad compactare 95%). Acest lucru este foarte important deoarece argilele prafoase si prafurile argiloase pot lasa apele din precipitatii, infiltrate lateral constructiei, să pătrundă la talpa fundației și să producă tasări.

În conformitate cu **Normativ Ts/95 săpăturile manuale** se va încadra la teren „Mijlociu”, iar *săpătura mecanizată* la categoria II cu coeficientul de afinare de 8-17%.

Structura de rezistență se va calcula la forțe orizontale pentru cutremur la gradul 8.1 cu revenire la 50 ani conform **SR11100/1-93** iar zona de calcul conform **Normativ P100-1/2019**, „D” va avea coeficient seismic $K_s=0,16$, $A_g=0,25g$, și $T_c=0,7$ sec.

Încadrarea în Normativ 074/2014 pentru roci între 1,00-3,50m este **categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.**

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Terenul din extravilan, nu este reglementat de o documentație de urbanism superioară. Totuși, în proximitate, la o distanță de aprox. 49m Sud, respectiv vis-a-vis, este limita intravilanului com Darmanesti. Terenurile din proximitate, din intravilan sunt cu interdicte temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism, încadrată în **PUG**, în **UTR 2 sat PISCANI, 2C2-** ca *zona extinsă în de-a lungul DN propusă pentru locuire și funcțiuni complementare (comert, dotări de învățământ, cultură, cult, bancar-financiar, sănătate și turism), cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui plan urbanistic zonal.*

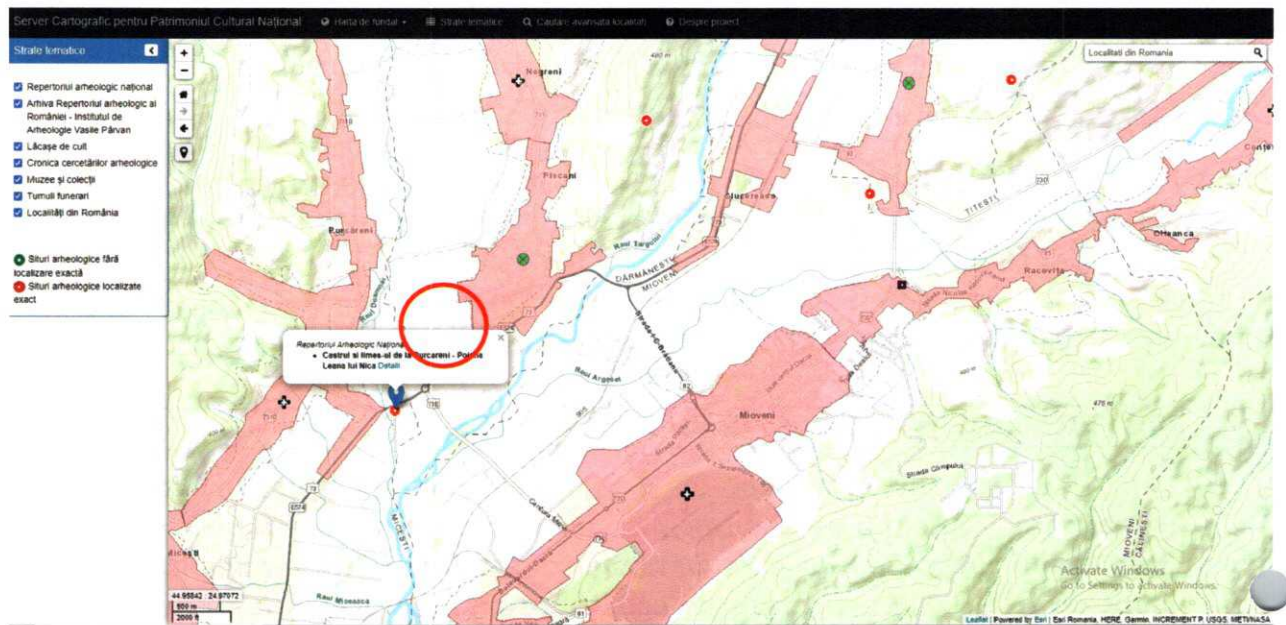
Utilizări permise: LMup, IScop, ISap, ISct, Psp, Ptp, Pzp

Utilizări interzise: nu sunt

Indicatori urbanistici: POT=50%, CUT=1,5

Ținând cont de dezvoltarea din proximitatea zonei studiate, de cererea de piață și necesitatea amplasării funcțiilor de servicii, producție/depozitare, la marile artere de circulație (DN73) respectiv, pe străzi cu acces rapid la aceste artere, se propune **introducerea în intravilan a suprafeței de 4.108m**, categoria de folosință teren arabil în extravilan și **reglementarea ca zona M(IS+ID)**, în vederea construirii hala producție și depozitare materiale plastice aferente codului caen 2221 și 2222.

- Extras din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului (zone protejate, interdicții temporare sau definitive de construire, zone declarate de interes public, etc.):
- – terenul se află **în afara zonelor protejate**/ Natura 2000, conform Natura 2000 Network Viewer (<https://natura2000.eea.europa.eu/>)
- – terenul se află **în afara zonelor protejate**/ Situri Arheologice, la o distanță de peste 500m, (*masurat în lini dreapta*) de Situl Arheologic de la Purcarenii – Castrul și limes-ul de la Purcarenii – Poiana Leana lui Nica (cod RAN: 17245.01, cod LMI: AG-I-s-A-13371)



3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se prevad spatii verzi de min. 20% din suprafata terenului si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Cadrul natural existent nu impune lucrări specific de sistematizare a terenului.

- terenul **nu se afla in zona protejată**/ Natura 2000, conform Natura 2000 Network Viewer (<https://natura2000.eea.europa.eu/>)

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Acesul pe parcela se face direct din DC425 ce face legatura cu centrul comunei, si prin DN73 Pitesti-Brasov ulterior prin DC425, ce face legatura cu localiatatile limitrofe.

Pentru buna functionare a fiecărei investitii, in interiorul parcelelor, se vor realiza drumuri, platforme, alei. Acestea vor permite accesul la constructii precum si circulatia mijloacelor de transport in incinta unitatii.

Se interzice circulatia autovehiculelor in afara drumurilor trasate pentru functionarea santierului (drumuri de acces, drumuri tehnologice);

Prin prezenta documentatie nu se propune largirea drumurilor publice.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI/BILANȚ/INDICATORI URB.

Scopul principal il constituie **introducerea in intravilan** a terenului in suprafata de **4.108m** in vederea construirii, si reglementarea urbanistica a acestuia pentru functiunea dorita, respectiv **M(IS+ID) Industrie si depozitare cu servicii**, conform legislatiei in vigoare si avizelor obtinute.

Caracterizata printr-o zona cu potential de dezvoltare economic, datoritat cererii de amplsare a diferitelor functiuni industriale cu depozitare si servicii, si accesului rapid la DN73, prin amplasarea investitiei propuse se doreste valorificare potentialului zonei studiate, si conturarea unei zone functionale incheiate.

CONSTRUCTIA PROPUSA-caracter orientativ.

Se propune realizarea unei hale cu amprenta la sol în suprafața de 360mp cu rol de depozitare, producție și administrativ, cu regimul de înălțime la cornișă 8.60m de la cota terenului natural (spațiul administrativ), respectiv înălțimea la cornișă de 4.40m de la cota terenului administrativ pentru zona halei de producție și depozitare. În partea din spate a terenului se dorește amplasarea celei de-a 2 hale, în viitorul apropiat în vederea realizării unei stații de reciclare.

SISTEM CONSTRUCTIV ȘI PRINCIPALELE MATERIALE DE CONSTRUCTIE(caracter orientativ):

Hala propusă va avea o structură din cadre metalice cu contravânturi. Fundațiile vor fi de tip izolat, sub stâlpii metalici. Pereții exteriori se vor realiza din panouri sandwich termoizolante în grosime de 12 cm și vor fi montați pe structură metalică de susținere. Finisajele exterioare din zona de birouri vor fi realizate cu panouri compozite.

Tâmplăria exterioară va fi confecționată din aluminiu cu geam termoizolant.

Acoperișul va fi de tip șarpantă metalică cu învelitoare din panouri sandwich termoizolante. Pentru preluarea apelor pluviale vor fi prevăzute jgheaburi și burlane din tablă zincată vopsite în culoarea învelitorii.

DESCRIEREA PRINCIPALELOR FAZE ALE ACTIVITĂȚII

Activitatea de producție folie, constă în alimentarea cu granule polietilena și aditivi a buncarului mașinii de extrudare, fluidizarea amestecului printr-un șneț încălzit electric, extrudarea filmului și formarea balonului (cu ajutorul unui ventilator), răcirea naturală a acestuia, plierea și rularea foliei;

Activitatea de debitare constă în fixarea rolei pe suportul mașinii (sudeza), derularea acesteia, debitarea și lipirea foliei (prin încălzire electrică) la dimensiunile necesare;

După realizarea produsului finit, acesta urmează a fi depozitat și comercializat.

Accesul pe parcelă se va face din DC425, iar pe parcelă circulația carosabilă se va face pe un drum de incintă realizat conform normelor prevăzute de normativul în vigoare pentru deservirea soluției adoptate și pentru trafic greu, pentru a permite accesul autospecialelor pe teren.

Funcțiunea propusă în noile construcții reprezintă realizarea de produse semifinite din materiale plastice (plăci, folii, blocuri, peliculă, foi, benzi, etc.(auto-adezive sau nu) și fabricarea produselor finite din material plastic celofan în formă continuă sau foi, mase plastice biodegradabile. Tehnica de realizare a acestora fiind realizate cu mașinării specializate folosind tehnica extrudării și ventilare.

Pentru hala din spate, propusă a se realiza într-o etapă ulterioară, se dorește realizarea unei secții de reciclare a maselor plastice.

De menționat că prin investiția dorită **nu se dorește realizarea de fabricarea materialelor plastice în forme primare** (fabricarea de rășini, materiale plastice, elastomeri termoplastici nevulcanizabili; mixturi și amestecuri de rășini, pe bază de comandă precum și fabricarea rășinilor sintetice. (polimeri, inclusiv cei din etilenă, propilenă, stiren, clorură de

vinil, acetat de vinil și acrilice, poliamide, rășini fenolice și epoxidice și poliuretan, rășini alchidice și, poliesterice și polieteri, siliconi, modificatori ionici pe bază de polimeri).

BILANT TERITORIAL PROPUS –caracter orientativ

	Suprafata (mp)	Procent %
Cladiri	720	17.53%
Platforme parcare si circulatii	1.407	34.25 %
Spatii verzi amenajate	1.981	48,22 %
TOTAL	4.108	100%

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENTI	PROPUSI
		M(ID+IS)
POT maxim	-	50,00%
CUT vol maxim	-	1,00
H max cornisa	-	10,00m
Rmax inaltime	-	Pinalt+1E/P+1E+M

Se vor respecta cumulativ urmatoarele conditii:

Amplasarea în interiorul parcelei.

Cerinte de asigurare a confortului constructiei

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P 118 – 99.

Pe suprafata parcelei pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu jumătatea înaltimei constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m.

Se vor respecta normele de igienă si sănătate publică privind mediul de viață al populatiei.

Limita edificabilului se propune a fi retras de pe toate laturile proprietății:

Fata de ALINIAMENT – dar nu mai puțin de 15m din axul drumului, respectiv **minim 12,00m** din limita de proprietate si asigurarea unui spatiu verde de protectie.

Fata de limitele LATERALE:

Jumătate din înaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 4,00m (H/2 > de 4,00m), cu asigurarea unui spatiu verde de protectie fata de terenul cu nr. cad. 80775 si fata de terenul proprietar mostenitor Chirca Ilie,

Fata de limita POSTERIOARA

Nu mai puțin de 5,00m fata de terenul proprietar Bedereaga Stefan si Most. Maziliu Filoftea.

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

1.1. ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Alimentarea cu apa potabila se face din rețeaua de apa potabila comunala, amplasata pe DC425.

1.3. EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE

Evacuarea apelor menajere rezultate se va face într-un bazin vidanjabil.

1.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Noile cladiri se vor racorda la rețeaua nationala de joasa tensiune amplsata pe DC425.

1.5. GUNOIUL MENAJER si alte resturi de materiale rezultate, vor fi depozitate in containere ecologice si preluate de firma de salubritate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Vor fi respectate prevederile din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legea apelor nr. 107/1996, Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, Hotărârea nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic al apelor uzate, Ordinul MAPPM nr. 462/1993, Ordinul MAPPM nr. 756/1997 pentru aprobarea Reglementării privind evaluarea poluării mediului.

Din punct de vedere al protecției mediului înconjurător, funcțiunea propusă nu agrează mediul înconjurător cu degajări de gaze toxice, radiații periculoase și nu contaminează apa și solul.

Evacuarea deșeurilor solide se va face către o gheță ecologică amplasată în incintă, în europubele din polipropilenă ce vor fi preluate de către compania de salubritate.

Construcțiile propuse nu face obiectul evaluării de mediu, ea neafectând solul, subsolul, fauna și flora din zonă. La terminarea lucrărilor vor fi realizate lucrări de nivelare, gazonare și plantare pentru readucerea terenului la starea inițială.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată = 4.108 mp
- Total teritoriu reglementat = 4.108 mp

b) Circulația terenurilor

- Nu se modifica proprietarul

Terenul detinut de beneficiar ramane in proprietatea acestuia.

3.9. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Necesitatea investiției a apărut în urma dorinței beneficiarului de realizarea investiției cu mase plastice, respectiv plastic reciclat și producție de produse din plastic (folie sere, folie de construcții, saci și pungi, etc), conform codului caen 2221 și 2222

OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

- a) Poziția terenului într-o zonă liberă de construcții, în extravilan,
- b) Potențialul zonei dat de similitudinea de investiții prezente în zone (producție, depozitare și servicii)
- c) Acces rapid la un drum național/european, (248m de DN73).
- d) Realizarea investiției creează posibilitatea implicării fondurilor private în rezolvarea unor probleme sociale rezultate prin creșterea locurilor de muncă, valorificarea potențialului turistic și creșterea aportului de taxe și impozite la bugetul local.

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic
- Vizite în teren

4 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1.-PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Propunerea întregii investiții reprezintă o oportunitate de valorificare a potențialului economic, precum și creșterea bugetului local prin realizarea de astfel de investiții și crearea de noi locuri de muncă.

ETAPE DE DEZVOLTARE și OPERAȚIUNI JURIDICE	
0	Realizare și aprobare plan urbanistic zonal - P.U.Z. - "Introducere în intravilan și întocmire regulament local de urbanism în vederea construirii hala depozitare"
I	Actualizare statutul terenului din extravilan în intravilan, în baza HCL emis de primăria com. Darmanesti pentru PUZ, la OCPI
II	Realizare documentație tehnică de obținere autorizație de construire pentru hala depozitare în vederea construirii
III	Obținere autorizație de construire în vederea construirii Hala depozitare în reglementările și limitele edificabile rezultate prin PUZ și RLU și conform avizului arhitectului șef, emis de Consiliul Județean Arges.
IV	Construire hala și realizarea recepției lucrării
V	Actualizare carte funciara cu noua construcție de pe teren

4.2. CATEGORIILE DE COSTURI

Cheltuielile pentru elaborarea documentației de urbanism, dar și viitoare costuri privind investiția vor fi suportate în totalitate de către beneficiar persoana fizică: MARIN ION ȘI MARIN LUMINITA, în sarcina Autorităților publice locale, neexistând nici un fel de costuri.

Se propune astfel reglementarea terenului în zona de **M(industrie și depozitare cu servicii)** în vederea construirii hala depozitare și producție mase plastice.

Aceasta creează premisele dezvoltării zonei prin specificul și potențialul detinut.

Având în vedere cele mai sus prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează cu funcțiunile din zona și poate satisface cerințele actuale ale dezvoltării rurale din comuna Darmanesti.

ÎNTOCMIT,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**P.U.Z. - "INTRODUCERE IN INTRAVILAN ȘI ÎNTOCMIRE REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM ÎNVEDEREA CONSTRUIRII HALA DEPOZITARE",**

com. DARMĂNEȘTI, sat PISCANI, jud. ARGEȘ

- prima varianta a planului-

CUPRINS

CAPITOLUL 1 DISPOZIȚII GENERALE	20
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	20
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	20
1.3. DOMENIU DE APLICARE	21
CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR..	21
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	21
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	21
2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	22
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	23
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	23
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	24
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	24
CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	25
3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	25
CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE .	25
3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	25
3.3. CONDITII DE AMPLASARE.....	26
CAPITOLUL 5 DISPOZITII FINALE.....	27



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- prima varianta a planului-

I DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament stabilește reglementările specifice pentru terenurile studiate, în suprafața totală de 4.108mp, conf. măsurătorilor și extraselor de carte funciara cu nr cadastrale: 81892, , din com. DĂRMĂNEȘTI, sat PISCANI, pct. "Fuloaia" jud. Argeș, acoperind toate funcțiunile: servicii, circulație, spații verzi, utilități, etc, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, iar prescripțiile cuprinse în el sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul studiat.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism, nr. 69 din 29 IULIE 2021 elaborat de Primăria comunei Dărmănești și Avizului de Oportunitate nr. 01 din 26 IANUARIE 2022 elaborat de Consiliul Județean Argeș, pe teritoriul căreia se va realiza obiectivul studiat.

- Reglementare Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.

- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;

- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;

- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc.

- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, fondului funciar,
- Legea nr. 107 din 25 septembrie 1996 legea apelor

2.1. Studii/documentatii de urbanism elaborate anterior P.U.Z

Planul Urbanistic General, com. DARMANESTI, aprobat prin HCL nr.40/2008
Documentatia pentru obtinerea Avizului de Oportunitate

2.2. Studii de fundamentare intocmite concomitent/aterior P.U.Z

- Ridcare topografica, elaborat de ing. Andrei Dumitrescu;
- Studiu geotehnic

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat în suprafața de 4.108mp, conform extraselor de carte funciara nr. 81892, , teren aflat în extravilanul com. DARMANESTI.

Terenuri arabile din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile arabil din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Avand in vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din amplasament se recomanda urmatoarele:

Structura de rezistenta se va calcula la forte orizontale pentru cutremur la gradul 8.1 cu revenire la 50 ani conform **SR11100/1-93** iar zona de calcul conform **Normativ P100-1/2019**, „D” va avea coeficient seismic $K_s=0,16$, $A_g=0.25g$. si $T_c=0,7$ sec.

Conform STAS 6054 – 87 ”Teren de fundare – Adancimi maxime de inghet – Zonarea teritoriului Romaniei”, adancimea maxima de inghet in zona lucrarilor proiectate este de – 90 cm. In conformitate cu harta de zonare climatica a teritoriului Romaniei, pentru perioada de iarna, amplasamentul le este situat in zona II, cu temperatura exterioara conventionala de calcul $T_e = - 15^{\circ}C$.

Se recomanda *hidroizolare etanșă* orizontală si verticală la fundatii conform **Normativ C-112-86 cap 3, pct. 316** pentru protectia apelor de infiltratie.

Incadrarea in Normativ 074/2014 pentru roci intre 1,00-3,50m este **categoria geotehnica 2, risc geotehnic moderat.**

Masuri adoptate de apărare împotriva inundațiilor

Nu este cazul, amplasamentul nu se afla in zona de inundabilitate a raului Targului si Argesel, conform hartilor de hazard, dar si datorita cotei superioare a terenului (+8m).

3. REGULI DE AMPLASARE SI RESTRICȚII MINIME OBLIGATORII

3.1 Amplasarea față de drumurile publice.

Se va respecta retragerea de la marginea proprietatii conform avizelor obtinute si reglementarilor din prezentul regulament.

Construcțiile vor fi amplasate la o distanta minima de 12,00m din limita de proprietate a terenu cu nr cad.81892, fata de drumul public de acces DC425.

3.2. Amplasarea față de aliniament

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie între terenurile apartinand domeniului privat în folosinta orașul sau domeniului public si cele apartinand domeniului privat exclusiv), construcțiile vor fi amplasate, în mod obligatoriu retrase fata de limita de proprietate conform prevederile prezentului regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m,

Cota inferioară a elementelor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

Se vor respecta alinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări urbanistice U03

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei.

Cerinte de asigurare a confortului constructiei

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranta la foc a constructiilor Indicativ P 118 - 99.

Pe suprafata parcelei pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu jumătatea înalțimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,00 m.

Se vor respecta normele de igienă si sănătate publică privind mediul de viață al populatiei.

Limita edificabilului se propune a fi retras de pe toate laturile proprietății:

Fata de ALINIAMENT -nu mai puțin de 15m din axul drumului, respectiv **minim 12,00m** din limita de proprietate si asigurarea unui spatiu verde de protectie.

Fata de limitele LATERALE:

Jumate din înalțimea la cornisa dar nu mai puțin de 4,00m ($H/2 >$ de 4,00m), cu asigurarea unui spatiu verde de protectie fata de terenul cu nr. cad. 80775 si fata de terenul proprietar mostenitor Chirca Ilie,

Fata de limita POSTERIOARA

Nu mai puțin de 5,00m fata de terenul proprietar Bedereaga Stefan si Most. Maziliu Filofteia.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.1. Accese carosabile.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții și a amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accesul carosabil și pietonal corespunzător și pentru funcțiunea admisă.

Locurile de parcare sunt obligatoriu a se dimensiona și realiza numai în interiorul terenului studiat.

Accesul în zona studiată se poate face direct din DC425, atât dinspre centrul com. Darmanesti, cât și dinspre DN73 Pitesti-Brasov.

4.2. Accese pietonale.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

În interiorul zonei studiate, sunt asigurate parcuri, accese carosabile și pietonale reprezentate pe planșa de Reglementări urbanistice și propunere de mobilare urbanistică.

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Alimentarea cu apă potabilă se va fi asigurată prin extinderea rețelei comunale amplasată de-a lungul drumului comunal 425 și bransarea fiecărei clădiri la rețeaua comunala.

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea de canalizare (L=60) din tuburi PVC (Dn = 110-125 mm) și transportate în bazinul vidanjabil ce va fi amplasat aproape de limita de proprietate a parcelei.

Alimentarea cu energie electrică a clădiri se face prin bransarea noilor clădiri la rețeaua electrică națională, amplasată pe DC425.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

6.1. Parcela.

Prin prezentul PUZ se analizeaza o parcela cu suprafata totala de 4.108, rezultata in urma alipirii a 2 loturi, sub nr cad. 81892, actul notarial de comasare (alipire) nr. 513/13.04.2021 (anexat)

Terenul proprietate privata in suprafata de 4.108 mp are o forma neregulata, cu unghiuri diferite, cu o lungime maxima de 162.52m si o latime medie de 25 m.

Prin actualul plan urbanistic zonal nu se propune lotizarea parcelei.

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare regimului de înălțime maxim P+2E, Hmax cornisa 10,00m.

6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

6.3.1. Fatadele:

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta în regulament Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile.

7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei, pentru angajați și vizitatori, pe toată durata de viață a construcției pentru care se solicită autorizația de construire, conform cerințelor prezentului regulament,

Parcajele se vor amenaja în cadrul incintei parcelei, în funcție de specificul activității clădirii construite, pentru angajați și vizitatori.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare

la o suprafața de 100 mp.

Nu s-au prevazut parcaje publice.

7.2. Spatii verzi si plante

Intretinerea si îngrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarului

Toate spatiile publice libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, copaci, arbusti, etc.

Se propune pastrarea unui procent 20% de spatiu verde pentru imbunatatirii calitatii zonei.

7.3. Imprejmuiri

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii private în folosinta

Ca materiale se pot folosi elemente naturale si/sau metalice.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități în care a fost împartită zona și pentru care au fost elaborate reglementarile și recomandările sunt urmatoarele:

Funcțiunea determinantă a zonei studiate:

Zona Mixta(IS+ID) - Zona de industrie nepoluanta, depozitare si servicii

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50.00 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,00

IV. PREVEDERILE LA NIVELUL DE PLAN DE ÎNCADRARE ÎN MEDIUL ÎMEDIU

1. DEZVOLTARE

Zona studiata este amplasata la limita intravilanului UAT Dârmănești, in apropiere de DN73, pe drumul DC425 ce face legatura între comune Dârmănești si localitatile limitrofe, de-a lungul DN73. Aceasta este o zona in curs de dezvoltare cu astfel de servicii, (servicii secundare si tertiale) caracterizata printr-o mixitate de functiuni.

Funcțiunea propusa M(ID+IS)(industrie si depozitare cu servicii) si intocmirea unui regulament local de urbanism pentru construirea unei hale de depozitare, corespunde cerintelor de dezvoltare a zonei.

2. UTILIZARI FUNCȚIONALE

2.1. UTILIZARI PERMISE:

- Industrie nepoluanta;
- Mică productie
- depozitare;
- servicii comerciale;
- circulatii (parcari, cai de comunicatie rutiera si pietonala);
- servicii de intretinere si reparatie auto;

- Servicii primare nepoluante secundare si tertiare

2.2. Functiunile complementare admise in zona sunt:

- spatii agrement
- spatii verzi de protectie;
- parcaje;
- Retele tehnico-edilitare

2.3. UTILIZARI INTERZISE:

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau Toxice sau materiale constructie
- locuire individuala/colectiva, cu exceptia locuintelor de serviciu;
- funcțiuni de gospodărire comunală
- garaje în clădiri provizorii.
- ferme pentru cresterea animalelor;
- Activități poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

3.1. Respectarea documentatiilor de urbanism

- Se vor respecta reglementarile prezentate grafic pe planșa U3 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala, precum si a prescriptiilor din memoriul de prezentare al P.U.Z.

-Se vor respecta regulile de baza privind modul de ocupare a terenurilor prezentate in cap. II din prezentui Regulament Local de Urbanism.

3.2. Condițiile de vecinatate ale amplasamentului

3.2.1 conditionari de ordin sanitar si protectia mediului;

- nu este cazul

3.2.2. conditionari datorate cailor de comunicatii rutiere:

- construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor publice conform O.G. 43/1997 si a legii 198 din 09.07.2015 privind regimul drumurilor.

3.2.3. conditionari datorate retelelor edilitare:

- Electrice: - constructia se va amplasa la minimum 1.00 m de axul liniei electrice propuse. Se vor respecta distantele minime fata de elemente de constructie a retelelor (conform STAS 8591/1-91).

3.2.4. Amplasarea retelelor edilitare subterane, executate in sapatura:

- conducte de gaze: - 1,5 m fata de constructiile fara subsol, la conductele de presiune joasa, intermediara si redusa;

- 3,0 m fata de constructiile fara subsol, la conductele de presiune joasa, intermediara si redusa si fata de constructiile fara subsol la conductele de gaze de presiune medie

- cabluri electrice - 0,6 m;
- cabluri de tractiune electrica - 0,6 m;
- canalizatie telefonica - 0,6 m;

- conducte de alimentare cu apa potabila - 3,0 m;
- canalizare pluviala si menajera - 2,0 m

4. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIEI IN CADRUL INCINTEI.

Conform capitol II – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

VI DISPOZITII FINALE

Odata aprobat, împreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autorizatie al administratiei publice locale.

Emiterea autorizatiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament si a avizelor obtinute pentru faza de autorizatie de construire.

Întocmit,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

