



COMUNA BUDEASA
COMUNA BUDEASA, SAT BUDEASA MARE, NR.12
ARGES, ROMANIA, CUI: 4469566
Tel: 0248/236457, Fax: 0248/236457
E-mail: primarie@budeasa.cjarges.ro
Site: www.comunabudeasa.ro



NR: 5287 /29.07.2024

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. 2 din Legea 52/2003, cu modificările și completările ulterioare, privind transparența decizională în administrația publică și Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, se aduce la cunoștință, următorul proiect de act normativ:

Proiect de hotărâre privind aprobarea PUZ pentru întorducere teren în intravilan si reglementare urbanistică în vederea construirii – Hală metalică de producție, spații depozitare și administrative, împrejmuire teren

Proiectul de act normativ, documentatia de baza (referatul de aprobare, raportul de specialitate) pot fi consultate la sediul Primăriei Budeasa, sat Budeasa Mare nr. 12, județul Argeș-panou afișaj și pe site-ul institutiei- www.comunabudeasa.ro.

Proiectul de act normativ împreuna cu documentația aferentă se pot obține în copie, pe bază de cerere depusă la sediul Primărie Budeasa, sau trimisă prin postă/e-mail, persoană de contact- inspector de specialitate Simion Mădălina.

În baza art. 3 lit a si e si art.7 din Legea Transparenței decizionale nr.52/2003 republicată până la data de 09.08.2024, se pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare sau contestații privind proiectul sus-menționat.

Propunerile, sugestiile, opiniile și contestațiile cu privire la prezentul proiect de act normativ se vor transmite:

- pe adresa de e-mail a instituției : primarie@budeasa.cjarges.ro
- prin postă la adresa Primăria Budeasa, Sat Budeasa Mare nr. 12, județul Argeș
- depuse la sediul Primăriei, persoană de contact – inspector de specialitate Simion Mădălina

Materialele transmise vor purta mențiunea “Recomandare/contestație la proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ pentru întorducere teren în intravilan si reglementare urbanistică în vederea construirii – Hală metalică de producție, spații depozitare și administrative, împrejmuire teren”

PRIMAR
RACHIERU NICOLAE MIHAIL



COMUNA BUDEASA
CONSILIUL LOCAL
COMUNA BUDEASA, SAT BUDEASA MARE, NR.12
ARGES, ROMANIA, CUI: 4469566
Tel: 0248/236457, Fax: 0248/236457
E-mail: primarie@budeasa.cjarges.ro
Site: www.comunabudeasa.ro



NR.62/26.07.2024

AVIZEAZĂ

SECRETAR GENERAL

GABRIEL BUDURUȘ

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru Introducere teren în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii-Hală metalică de producție, spații depozitare și administrative, împrejmuire teren- în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, PCT. Fabrica de Cărămidă, județul Argeș

Consiliul local Budeasa întrunit în ședință ordinară/extraordinară în data de

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 215/26.07.2024 al primarului comunei Budeasa,
- Raportul nr. 216/26.07.2024 al compartimentului de resort ;
- Avizle comisiilor de specialitate;
- Cererea nr. 2234/19.07.2024 formulată de domnul Armbruster Valeriu Dan, reprezentant legal al SC Armcomp SRL și înregistrată la Primăria comunei Budeasa sub numărul 5101/19.07.2024 prin care solicită aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic Zonal pentru Introducere teren în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii-Hală metalică de producție, spații depozitare și administrative, împrejmuire teren- în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, PCT. Fabrica de Cărămidă, județul Argeș
- Avizul nr. 14/17.07.2024 emis de Consiliul Județean Argeș pentru Planul Urbanistic Zonal pentru Introducere teren în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii-Hală metalică de producție, spații depozitare și administrative, împrejmuire teren- în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, PCT. Fabrica de Cărămidă, județul Argeș
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Articolele 47 și 56 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Raportul nr. 4664/29.06.2023 de informare și consultare a publicului întocmit pentru documentația de urbanism - P.U.Z "Introducere teren în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii-Hală metalică de producție, spații depozitare și administrative, împrejmuire teren- în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, PCT. Fabrica de Căramidă, județul Argeș
- Îndeplinirea procedurii prevăzute de Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

În temeiul art. 133 alin. 2 , art. 139, art. 196 alin. 1 lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii-Hală metalică de producție, spații depozitare și administrative, împrejmuire teren- în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, PCT. Fabrica de Căramidă, județul Argeș"

pentru imobilul situat în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, înscris în Cartea Funciară nr. 82685 cu număr cadastral 82685, proiect elaborat de SC Loridan Softing SRL, pentru beneficiar SC ARMCOMP SRL.

Art. 2 Se aprobă Raportul de informare și consultarea publicului.

Art. 3 Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 4 Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal este de 5 ani de la data adoptării prezentei.

Art. 5 Anexele nr. 1, 2 și 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

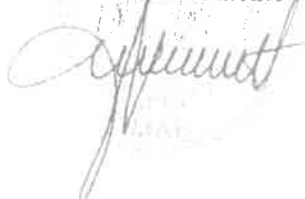
Art. 6 Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Budeasa va răspunde de includerea Planului Urbanistic Zonal aprobat la art. 1 din prezenta hotărâre, în Planul Urbanistic General.

Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică de către Compartimentul monitorizarea procedurilor administrative și relația cu Consiliul local, prin grija Secretarului General al comunei Budeasa, Compartimentului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Instituției Prefectului județului Argeș și Primarului comunei Budeasa, și se aduce la cunoștință publică prin afisare și publicare pe site-ul comunei Budeasa.

Inițiator, /

PRIMAR

Nicolae Mihail Rachieru



ANEXA

privind nominalizarea Compartimentului de resort și a comisiilor de specialitate

Compartiment de resort: Compartiment de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Comisii de specialitate:

- Comisia pentru programe dezvoltare economico- socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii comerț.
- Comisia pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, drepturilor cetățenilor.

Primar

Nicolae Mălai Răchleru



Secretar General

Gabriel Budurus





COMUNA BUDEASA

COMUNA BUDEASA, SAȚ BUDEASA MARE, NR.12
ARGES, ROMANIA, CUI: 4469566
Tel: 0248/236457, Fax: 0248/236457
E-mail: primarie@budeasa.cjarges.ro
Site: www.comunabudeasa.ro



Nr. 5267/26.07.2024

NR. 215/26.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII - HALĂ METALICĂ DE PRODUCȚIE, SPAȚII DEPOZITARE ȘI ADMINISTRATIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN, în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, pct. Fabrica de Căramidă, județul Argeș

generat de imobilul cu nr. cad. 82685, înscris în CF nr. 82685-comuna Budeasa

Prin cererea nr. 5101/19.07.2024, Ambruster Valeriu Dan, reprezentant legal al SC ARMCOMP SRL, solicită aprobarea în Consiliul Local Budeasa a documentației PUZ pentru "Introducere teren în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii – hală metalică de producție, spații de depozitare și administrative, împrejmuire teren" în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, pct Fabrica de Căramidă, județul Argeș. Documentația a fost întocmită de SC LORIDAN SOFTING SRL, proiectant urb. Gălățeanu Mihai Dan, la comanda beneficiarului SC ARMCOMP SRL, pe o parcelă aflată în proprietatea societății, identificată cu nr. cad. 82685, înscrisă în CF nr. 82685-comuna Budeasa.

Teritoriul reglementat prin PUZ, în suprafață de 18.234 mp, este situat în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, str. Budeasa Mică, nr. 106.

Din punct de vedere al încadrării în PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Budeasa nr. 7/2001, terenul face parte din UTR 6-Budeasa Mică și se află în extravilan-fără reglementări. Pentru realizarea investiției propuse, a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 65/29.07.2022 pentru elaborare PUZ și a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 2/17.01.2023 de către Consiliul Județean Argeș și Avizul Arhitectului Șef nr. 14/17.07.2024.

Având în vedere Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul nr.2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, documentația PUZ a fost supusă informării și consultării publicului, fiind întocmit Raportul nr. 4664/29.06.2023.



COMUNA BUDEASA

COMUNA BUDEASA, SAT BUDEASA MARE, NR.12
ARGES, ROMANIA, CUI: 4469566
Tel: 0248/236457, Fax: 0248/236457
E-mail: primarie@budeasa.cjarges.ro
Site: www.comunabudeasa.ro



Prin PUZ se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

- suprafață propusă pentru introducerea în intravilan: 18234 mp;
- ID- zonă pentru industrie și depozitare;
- regim de construire- discontinuu
- funcțiuni predominante- industrie și depozitare;
- Rh max= .P înalt/ P+1E; H max streășină/atic = 10,00 m;
- POT maxim= 25%
- CUT maxim= 0,5
- Retragera minimă față de aliniament: minim 19,50m față de limita de proprietate sin sud-vest;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim H/2 dar nu mai puțin de 5,00 (sud-est); pentru limita definitivă de punctele cadastrale 13-17, min 105,00 (nord-vest). Retragera variabilă a rezultat în urma stabilirii zonei de interdicție de construire pentru orice construcție/amenajare în zona de nord-vest a imobilului, până la stabilizarea termenului și stabilirea reglementărilor urbanistice printr-o altă documentație de urbanism PUZ;
- retragera minimă față de limita posterioară (nord-est): jumătate din înălțimea la streășină/atic, dar nu mai puțin de 5,00m;
- circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din drumul județean DJ703K situat în partea de sud-vest a terenului. Accesurile și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri conform funcțiilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;
- echiparea tehnico-edilitară: alimentarea cu apă și canalizarea se realizează prin intermediul unui bransament la rețeaua existentă pe drumul județean DJ703K, operator Servicii Edilitare pentru Comunitate Mioveni SRL. Alimentarea cu energie electrică, se va realiza prin executarea unui bransament la rețeaua de energie electrică existentă pe drumul județean DJ703K, care aparține operatorului Distribuție Energie Oltenia. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unei centrale termice care va utiliza energie electrică.

Se propune aprobarea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal pe o durată de 5 ani.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare- Legea 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitările



COMUNA BUDEASA
COMUNA BUDEASA, ȘAT BUDEASA MARE, NR.12
ARGES, ROMÂNIA, CUI: 4469566
Tel: 0248/236457, Fax: 0248/236457
E-mail: primarie@budeasa.cjarges.ro
Site: www.comunabudeasa.ro



Certificatului de Urbanism nr. 65/29.07.2022 și avizului de Oportunitate nr. 2/17.01.2023.
Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, propunem
prezentarea și dezbateră proiectului de hotărâre în ședința Consiliului Local Budeasa în
vederea aprobării.

Compartiment Urbanism și amenajarea teritoriului
insp. ANCA ȘERBAN



COMUNA BUDEASA
COMUNA BUDEASA, SAT BUDEASA MARE, NR.12
ARGES, ROMANIA, CUI: 4469566
Tel: 0248/236457, Fax: 0248/236457
E-mail: primarie@budeasa.cjarges.ro
Site: www.comunabudeasa.ro



Nr. 215/26.07.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru Introducere teren în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii-Hală metalică de producție, spații depozitare și administrative, împrejmuire teren- în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, PCT. Fabrica de Cărămidă, județul Argeș

Prin proiectul de hotărâre ce are la baza prezentul referat se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru Introducere teren în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii-Hală metalică de producție, spații depozitare și administrative, împrejmuire teren- în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, PCT. Fabrica de Cărămidă, județul Argeș. documentația de urbanism urmând toate etapele și procedurile prevăzute de lege, în baza cărora s-au obținut avizele impuse de normele juridice în materie, respectiv cele impuse prin certificatul de urbanism.

Planul urbanistic zonal a fost supus informării și consultării publicului, etapă ce s-a finalizat prin Raportul informării și consultării publicului, întocmit Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului ce se propune a fi însușit de autoritatea deliberativă.

Prin PUZ se propune stabilirea de reglementări urbanistice după cum urmează:

- suprafață propusă pentru introducerea în intravilan: 18234 mp;
- ID- zonă pentru industrie și depozitare;
- regim de construire- discontinuu
- funcțiuni predominante- industrie și depozitare;
- $R_h \max = P \text{ înalt} / P + 1E$; $H \max \text{ streașină/atic} = 10,00 \text{ m}$;
- POT maxim= 25%
- CUT maxim= 0,5
- Retragera minimă față de aliniament: minim 19,50m față de limita de proprietate sin sud-vest;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim $H/2$ dar nu mai puțin de 5,00 (sud-est); pentru limita definitivă de punctele cadastrale 13-17, min 105,00 (nord-vest). Retragerca variabilă a rezultat în urma stabilirii zonei de interdicție de construire

pentru orice construcție/amenajare în zona de nord-vest a imobilului, până la stabilizarea termenului și stabilirea reglementărilor urbanistice printr-o altă documentație de urbanism PUZ;

- retragerea minimă față de limita posterioară (nord-est): jumătate din înălțimea la streșină/atic, dar nu mai puțin de 5,00m;
- circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din drumul județean DJ703K situat în partea de sud-vest a terenului. Accesurile și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri conform funcțiunilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;
- echiparea tehnico-edilitară: alimentarea cu apă și canalizarea se realizează prin intermediul unui branșament la rețeaua existentă pe drumul județean DJ703K, operator Servicii Edilitare pentru Comunitate Mioveni SRL Alimentarea cu energie electrică, se va realiza prin executarea unui branșament la rețeaua de energie electrică existentă pe drumul județean DJ703K, care aparține operatorului Distribuție Energie Oltenia. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unei centrale termice care va utiliza energie electrică.

Din punct de vedere tehnic, documentația de urbanism este structurată și elaborată conform normelor metodologice și legislației în vigoare- Legea 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, fiind însoțită de toate avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitările Certificatului de Urbanism nr. 65/29.07.2022 și avizului de Oportunitate nr. 2/17.01.2023.

Față de cele arătate mai sus supune spre dezbateri și aprobare, Consiliului local Budeasa, proiectul de hotărâre privind aprobarea P.U.Z. pentru INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII - HALĂ METALICĂ DE PRODUCȚIE, SPAȚII DEPOZITARE ȘI ADMINISTRATIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN, în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, pct. Fabrica de Cărămidă, județul Argeș.

PRIMAR

NICOLAE MIHAIL RACHIERU



Judetul Arges

Primaria com. BUDEASA

Adresa: Jud. Arges, com. BUDEASA

Nr. 4664, 29.06 2023

RAPORT

de finalizare a actiunii de informare si consultare a publicului

Privind avizarea documentatiei Plan Urbanistic General / Plan Urbanistic Zonal / Plan Urbansitic Zonal pentru **"INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE SI ADMINISTRATIVE jud. Arges, com. Budeasa, sat Budeasa Mica, Pct. Fabrica de Caramida, C.F. 82685** Avand in vedere „metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism”, aprobata prin Ordinul nr. 2701/ 2010 al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului, publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011, se intocmeste raportul de finalizare a actiunii de informare a publicului, raport ce se supune atentiei Consiliului Local BUDEASA la solicitarea aprobarii documentatiei complete de PUZ (Plan urbanistic zonal), in cauza.

Amplasament:

jud. Arges, com. Budeasa, sat Budeasa Mica, Pct. Fabrica de Caramida, C.F.
82685

Beneficiar:

S.C.ARMCOMP. S.R.L.

Proiectant:

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.

Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat astfel:

1. Amplasarea de catre initiatorul documentatiei a unui panou privind intentia de elaborare a documentatiei de Plan urbanistic zonal (PUZ), pe parcelala generatoare a documentatiei.
2. Pe parcursul elaborarii documentatiei, s-a desfasurat informarea si consultarea publicului la sediul primariei pe parti componente din documentatie (parte desenata si parte scrisa).

3. Au fost invitate la dezbateri, persoane din imediata vecinătate a amplasamentului care ar putea fi direct afectate de propunerile documentatiei PUZ .

4. Au fost afisate permanent pentru consultare, la sediul primariei BUDEASA planse din documentatia finala, urmarindu-se discutiile si consultarea publicului pe propunerile de plan (reglementari urbanistice), sa fie incheiate inainte de transmiterea documentatiei pe circuitul legal de avizare.

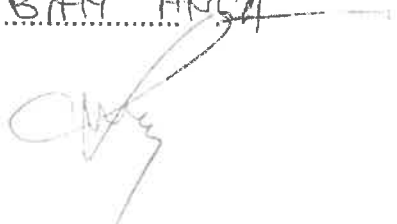
5. (constatarile informarii publice) in urma consultatiilor, s-a constatat acceptul tuturor, realizarea proiectului avand drept consecinta crearea unei investitii pe teritoriul localitatii BUDEASA

Avand in vedere ca s-au respectat prevederile prevazute de metodologia de Informare si Consultare a Publicului, cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, s-a putut incepe circuitul legal de avizare a documentatiei de urbanism Plan urbanistic zonal (PUZ) avand functiunea de: **"INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE SI ADMINISTRATIVE**

jud. Arges, com. Budeasa, sat Budeasa Mica, Pct. Fabrica de Caramida, C.F. 82685, in vederea completarii documentatiei urbanistice si supunerii ei spre avizare favorabila in cadrul Comisiei tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism, din cadrul Consiliului Judetean Arges.

Responsabil cu actiunea de consultare a populatiei
(nume si prenume in clar si semnatura)

SERBAN ANSA



Acest formular a fost elaborat in scopul facilitarii intocmirii lui de catre responsabilii cu actiunea de consultare a populatiei din cadrul primariilor localitatilor de pe teritoriul judetului Arges.

ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Nr. 8753/14675/18613/17.07.2024



Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ dl. Valeriu-Dan ARMBruster, în calitate de reprezentant al S.C. ARMCOMP S.R.L., cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Argeș, municipiul/orașul/comuna Budeasa, sectorul... cod poștal... satul Rogojina, str... nr. 101, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0762666097, email -, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 8753 din 28.03.2024 și completărilor înaintate cu adresele nr. 14675 din 30.05.2024 și nr. 18613 din 09.07.2024,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 14 din 17.07.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII - HALĂ METALICĂ DE PRODUCȚIE, SPAȚII DEPOZITARE ȘI ADMINISTRATIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN” în comuna Budeasa, sat Budeasa Mică, pct. Fabrica de Cărămidă, județul Argeș,

generat de imobilul⁴⁾ cu nr. cad. 82685, înscris în C.F. nr. 82685 - comuna Budeasa

Inițiator: S.C. ARMCOMP S.R.L., prin reprezentant dl. Valeriu-Dan ARMBruster

Proiectant: S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Mihai Dan GĂLETEANU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Suprafața totală a teritoriului studiat și reglementat prin P.U.Z și R.L.U este de 18234,00 mp, reprezentând suprafața terenului cu nr. cad. 82685 care a generat PUZ, situat în extravilanul comunei Budeasa. Teritoriul este delimitat la nord-vest de limita sud-estică a fondului forestier – nr. cadastral 83554, la nord-est de malul drept al râului Budeasa, la sud-est de limita intravilanului satului Budeasa Mică, la sud-vest de limita nord-estică a fondului forestier care mărginește traseul D.J. 703K.

Suprafața propusă pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică este de 18234,00mp.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

- funcțiuni predominante: TEREN EXTRAVILAN – fără reglementări;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- ID – zonă pentru industrie și depozitare;
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: industrie și depozitare;
- $R_{h_{max}} = P_{inalt}/P+1E$; $H_{max\ streașină/atic} = 10,00m$
- $POT_{maxim} = 25\%$;
- $CUT_{maxim} = 0,5$;
- retragerea minimă față de aliniament: minim 19.50m față de limita de proprietate din sud-vest;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim H/2, dar nu mai puțin de 5,00m (sud-est); pentru limita definită de punctele cadastrale 13-17, minim H/2, dar nu mai puțin de 5,00m și retragere variabilă de la minim 47,00m la minim 105,00m (nord-vest).

Retragerea variabilă a rezultat în urma stabilirii zonei de interdicție de construire pentru orice construcție/amenajare în zona de nord-vest a imobilului, până la stabilizarea terenului și stabilirea reglementărilor urbanistice printr-o altă documentație de urbanism (P.U.Z.);

- retragerea minimă față de limita posterioară (nord-est): jumătate din înălțimea la streășină/atic, dar nu mai puțin de 5,00m;
- circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din drumul județean DJ 703K situat în partea de sud-vest a terenului. Accesurile și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri conform funcțiunilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă și canalizarea se realizează prin intermediul unui bransament la rețeaua existentă pe drumul județean DJ 703K, operator Servicii Edilitare pentru Comunitate Mioveni S.R.L. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin executarea unui bransament la rețeaua de energie electrică existentă pe drumul județean DJ 703K, care aparține operatorului Distribuție Energie Oltenia. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unei centrale termice care va utiliza energia electrică.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **06.06.2024** și urmare completărilor înaintate cu adresele nr. **14675/30.05.2024**, și nr. **18613/09.07.2024**, se avizează **favorabil/cu condiții/nefavorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **fără condiții**.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **65 din 29.07.2022 emis de Primăria comunei Budeasa**.

Arhitect - Șef^(**)

arh. Andreea Cosmina TACHE

NOTĂ : Prin Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ se va stabili și termenul de valabilitate a documentației, urând ca o copie să fie trimisă la C.J.Argeș.

*) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a cativelor solicitantului în cadrul firmei.

*) Adresa solicitantului.

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

*) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

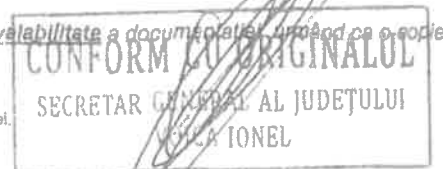
*) Se completează, după caz:

- Primăria municipiului

- Primăria orașului

- Primăria comunei

**) Se va semnă de arhitectul-șef sau, «pentru arhitectul-șef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.





S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Mun. Pitesti, str. Marasesti, nr. 22, jud. Arges

PLAN URBANISTIC ZONAL

**«INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE
SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN»**

Beneficiar: S.C.ARMCOMP. S.R.L.
Jud. ARGES, com Budeasa

lunie 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL

**«INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE
SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN»**

BORDEROU – piese scise si desenate

1. MEMORU PLAN URBANISTIC ZONAL
2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
3. U01 - INCADRARE IN ORTOFOTOPLAN - SISTEM STEREO 70; INCADRARE IN P.U.G. COM. BUDEASA; sc. 1:5 000
4. U02 - SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI FUNCTIONALE; sc. 1: 1000
5. U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA; sc. 1: 1000
6. U04 – REGLEMENTARI TEHNICO – EDILITARE; sc. 1: 1000
7. U05 – PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI – REGIM JURIDIC; sc. 1: 1000

Întocmit
urb. GALETEANU MIHAJ - DAN



PLAN URBANISTIC ZONAL

**«INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE
SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN»**

FISA RESPONSABILITATI

Urbanism: **S.C. LORIDAN SOFTING S R.L.**
Sef proiect: urb. GALETEANU MIHAI - DAN
Intocmit: urb. GALETEANU MIHAI - DAN

Intocmit
urb. GALETEANU MIHAI - DAN

PLAN URBANISTIC ZONAL
«INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE
SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN»

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului **«INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI
REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA
CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE,
SPATII DEPOZITARE SI ADMINISTRATIVE,
IMPREJMUIRE TEREN»**

Amplasament obiectiv: **jud. Arges, com. Budeasa, sat Budeasa de Mica, Pct.
Fabrica de Caramida, C.F. 82685**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

Proiectantului: **S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.**

Beneficiarului: **S.C.ARMCOMP, S.R.L.**

CONDUCEREA ELABORARII PROIECTULUI

Director Ec. Tanase Danut

Sef proiect urb. GALETEANU MIHAI - DAN

Intocmit
urb. GALETEANU MIHAI - DAN

PLAN URBANISTIC ZONAL

**«INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE
SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN»**

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.

SEF PROIECT

urb. GALETEANU MIHAI - DAN

PROIECTANT URBANISM:

URB. GALETEANU MIHAI - DAN

PROIECTANT INSTALATII TEHNICO – EDILITARE: ING ELENA NICULEA

PROIECTANT INFRASTRUCTURA RUTIERA: ING. MIHAIL S. TEODORESCU

Iunie 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL

**«INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE
SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN»**

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: **«REGLEMENTARE SI INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII - HALA DE
PRODUCTIE SI DEPOZITARE, ALEI CAROSABILE SI
PIETONALE, PARCAJE SI IMPREJMUIRE TEREN»**

Amplasament: **jud. Arges, com. Budeasa, Sat Budeasa, T 9, P 74, N.C.
83407**

Proiectant general: **S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.**
Adresa: Str. Mărășești nr. 22
Tel. – 0248 214 883, 0788 375 032
E-mail: lordan.proiect@yahoo.com

Proiectanti de specialitate: **Ing. instalatii: Elena Niculea**
Ing. drumuri: Mihail Teodorescu

Beneficiar: **ARMCOMP SRL**

Data: **Iunie 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Este format de elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru zona situată în Zona studiată se afla în partea sud a comunei Budeasa, în partea sud a satului Budeasa Mica. Elaborarea documentației are ca scop reglementarea suprafeței 18 234.00 mp, în zona de industrie și depozitare cu regim de înălțime de max Pinalt / P+1E (10.00 m la cornisa) și funcțiuni complementare acestora.

Suprafața de 18 234.00 mp ce este supusă procedurii de avizare a PUZ (prin studiu și reglementare) este situată în extravilanul comunei Budeasa.

Suprafața terenului cu numărul cad. 82685 are următoarele categorii de folosință: Curti Construcții 360.00 mp și 17 874.00 mp Neproductiv.

Terenul are formă neregulată și conform Actului de Schimb autentificat cu nr. 1302 din 10.12.2021, terenul este în proprietatea ARMCOMP SRL, reprezentant Armbruster Valeriu - Dan.

Documentația are scopul de a oferi administrațiilor locale Regulamentul Urbanistic Local ca instrument de lucru pentru reglementarea și edificarea zonei respective în strânsă interrelaționare cu prevederile de dezvoltare ale localității și are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potențialului funcțional al zonei;
- utilizarea funcțională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;
- organizarea circulației în cadrul ansamblului și integrarea acestuia în sistemul de circulații al localității;
- includerea elementelor urban-arhitecturale propuse, în ansamblul măsurilor generale prevăzute în Planul Urbanistic General;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei, respectiv, locuirea.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al comunei Budeasa
- Reglementări 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 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 65 din 29.07.2022
- Aviz de oportunitate nr. 2 din 17.01.2023
- Date de temă.
- Extras de carte funciara nr. 82685;
- Studiu geotehnic;
- 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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Încadrare în localitate

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului este liber de orice sarcină juridică și se afla situat în jud. Arges, com. Budeasa, sat Budeasa Mica, Pct. Fabrica de Caramida, C.F. 82685. Conform P.U.G. Com. Budeasa, aprobat prin H.C.L. nr. 7/2001, zona studiata se regaseste in extravilanul satului Budeasa Mica , mai exact in imediata vecinatate a UTR nr. 6 – sat Budeasa Mica.

Terenul se invecineaza cu:

- in partea de nord:, Sofronie Sofica (nr. cad.83590);
- in partea de sud: nr. cad. 82686 si DJ 703K;
- in partea de est: Drum de acces necadastrat (Drum public UAT Budeasa) ;
- in partea de vest: Sofronie Sofica (nr. cad.83590), Nr. Cad 82686(Domeniul public), Nr cad 83567 (Domeniu public) ;

2.2. Analiza situației existente

Suprafata totala a terenului este, conform C.F. 82685, de 18234.00 mp avand categoria de neproductiv (17874.00 mp) in extravilan si Curti Constructii (360.00) mp. Conform Actului de Schimb autentificat cu nr. 1302 din 10.12.2021, terenul este in proprietatea ARMCOMP SRL , reprezentant Armbruster Valeriu - Dan.

Accesul pe parcela sa realizeaza din drumul judetean Dj703 K (Maracineni - Budeasa) aflat in partea de sud a terenului.

Pe teren se regaseste o structura de beton fara acte si nu este imprejmuit. Conform P.U.G. Com. Budeasa terenul studiat, ce a generat P.U.Z. este in extravilanul Comunei Budeasa.

Aceasta documentatie urbanistica de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) a luat nastere o data cu necesitatea extinderii si dezvoltarii zonei industriala de productie si depozitare.

Situl studiat are avantajul ca se afla in vecinatatea unor zone libere de constructii, dar in acelasi timp si intr-o zona cu acelasi caracter de dezvoltare pe care investitia noua o doreste. Dat fiind profilul zonei, functiunea dominanta in vecinatatea imediata a terenului studiat, conform P.U.G. com. Budeasa probat cu H.C.L. nr. 7/2001 este ID -Zona pentru unitatii industriale / depozitare.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, terenul nu este racordat la rețeaua de apa potabila, canalizare, gaze naturale si energie electrica.

Situl studiat are avantajul ca se afla in imediata vecinatate a unor zone cu acelasi caracter, de industrie si depozitare, posibilitatea racordarii la rețelele tehnico edilitare, accesul rapid la un drum judetean 703K si faptul ca poate devenii parte integrate din intravilanul satului Budeasa.

Conform adresei numarul 29.11.2022 eliberata de primaria comunei Budeasa terenurile cadastrale 82686 si 83567 unde se ragaseste zona de agreement apartin domeniului public Budeasa si au categoria de folosinta pasune. Drumul de acces dintre nr. Cadastrale 82686 si 83567 apartine domeniului public si este cale de acces apartinand U.A.T. Budeasa si este necadastrat

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Comuna se situează la contactul dintre Lunca Argeşului și Platforma Argeşului, subunitate de relief a Podișului Getic. Altitudinile variază între 290 m, în Lunca Argeşului, și 497 m, cotă atinsă de Dealul Bisericeaia.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul în studiu este corespunzătoare în sensul că nu se observă fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecărilor de teren, etc.

2.3.2. Reteaua hidrografică

Teritoriul comunei este străbătut de trei cursuri principale de ape: Vâlsanul, care traversează comuna pe limita ei nord-vestică, Argeşul, ce constituie hotarul vestic al comunei, precum și pârâul Budeasa, afluent al Râului Doamnei.

Relieful cu o structură monoclină are aspectul unor câmpii întinse fiind străbătut de văi și este format din interfluviul dintre râul Valsan și râul Argeș în partea vestică și pârâul Budeasa în partea estică, interfluvii cu aspect de poduri întinse, marginit de versanți abrupti ai unor văi adânci. Acest interfluviu este fragmentat de rețeaua hidrografică într-o serie de culmi. Văile sunt afluențe ale râului Argeș și au o direcție de scurgere în general nord-est către sud-vest, cu excepția pârâului Budeasa care este afluent al Râului Doamnei. Izvorăsc de pe versantul vestic al interfluviului de la altitudini cuprinse între 400 și 500 m, iar pârâul Budeasa de la o altitudine de 571 m. Toate pârâiele din zonă au un curs semipermanent, cu caracter torrențial. Cel mai lung curs de apă este pârâul Budeasa.

Topografia zonei studiate denotă faptul că terenul prezintă declivități accentuate. Apa subterană a fost interceptată de la adâncimea de 3.20 m

2.3.3. Clima

Din punct de vedere climatic configurația orografică, fragmentarea reliefului și expoziția diferită a pantelor fac ca radiația solară, respectiv temperatura aerului să fie distribuită neuniform în cadrul arealului studiat. Statisticile meteorologice avute ca reper în analiza elementelor climatice ale comunei Budeasa sunt Pitesti și Curtea de Argeș. Clima este temperat-continentală, având următoarele caracteristici: temperatură medie anuală (+9,7°C); temperatură minimă absolută (-27,5°C); temperatură maximă absolută (+39,4°C). Zona are un regim termic specific, suferind influențele locale datorate prezentei suprafețelor de apă ale lacurilor de acumulare Budeasa și Bascov, care influențează regimul termic prin alternarea amplitudinilor oscilațiilor termice diurne și anuale.

2.3.4. Condiții geotehnice

Zona are valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR= 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, conform P 100-1/2013. Conform normativului P 100-1/ 2013 zona studiată are accelerația terenului ag = 0,25 g având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și perioada de colț, Tc=0.7s.

Geologia generala a zonei

Fundamentul geologic este, in general, mixt: o parte din acesta este de origine carpatică și aflorează în zona montană, cealaltă parte aparține Platformei Valahe (Câmpiei Române) și este cunoscut prin foraje la sud de falia pericarpatică (falie delimitată astfel: Brazi - nord Gaestnord Draganu - nord Optasi - Drobeta Turnu Severin). Formațiunile sedimentare (înveliș sedimentar) ale Depresiunii Getice corespund intervalului de timp Paleogen - Cuaternar și însumează grosimi de mii de metri. În ansamblu, structurile Depresiunii Getice urmăresc direcția lanțului carpatic având o orientare est - vest între râul Dâmbovița și Valea Jiului. Aceste zone se dezvoltă într-o alternanță de structuri cotate, în avanfosă care în literatura de specialitate poartă denumirile de anticlinale și geosinclinale; structura măscată de depozitele sedimentare pliocene dispuse aproape orizontal. Depunerile sedimentare care apar la zi în această zonă sunt de vârstă pliocenă fiind reprezentate prin argile, nisipuri, prafuri și pietrisuri.

Stratificatie amplasament

Litologia constă din următoarea succesiune:

Cota teren natural 309,426 m;

- 0.00 - 1.70 m Argila nisipoasă, vartoasă (sacp), cafenie, mediu activă, mediu coezivă, cu plasticitate ridicată, uscată;

- 1.70 - 3.30 m Argila vartoasă (Cl), cafenie, mediu activă, coezivă, cu plasticitate ridicată, uscată;

- 3.30- 6.00 m Nisip argilos, mijlociu (clSa), cafeniu, slab coeziv, uscat.

Nivel hidrostatic al apei subterane neinterceptat.

5.1 Incadrarea într-o categorie geotehnică

Încadrare în categoria geotehnică (NP 074-2023)

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile*	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Seism	$A_g > 0.25g$	1
Riscul geotehnic	Risc moderat	13
Categoria geotehnică		

Încadrarea în categorii geotehnice se face în funcție de punctajul total

* Umpluturi cu vechime de peste 10 ani.

Categorii geotehnice (NP 074-2023)

Nr. crt.	Riscul geotehnic		Categoria geotehnică
	Tip	Limite punctaj	
1	Redus	6...9	1
2	Moderat	10...14	2
3	Major	15...21	3

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat. Încadrarea s-a făcut conform NP 074-2023.

Concluzii si recomandari

Fundatia vitoarei constructii va fi realizata preponderant in pamant slab la mediu coeziv. Se considera strat bun de fundare stratul de Nisip argilos, mijlociu (clSa) in mare parte si Argila nisipoasa (saCl), interceptat in primi 2.00 m fata de cota terenului natural. Stratul vegetal a fost decopertat partial.

In amplasament exista umpluturi neuniforme cu vechime de peste 10 ani, la aproximativ 0.00 m la peste 4.00 m (resturi de caramida, betoane, bolovanis,pietris, si argila si alte resturi de material constructii).

Se recomanda o adâncime minimă de fundare $D_{fmin} = 1,30$ m fata de cota terenului natural pentru constructii noi.

Nivelul hidrostatic a fost interceptat de la adancimea de 3.20 m (FG04). Presiunea de baza conventionala recomandata este de 200 kPa pentru Nisip argilos(clSa) si 230 kPa pentru Argila nisipoasa (saCl).

Terenul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat.Încadrarea s-a făcut conform NP 074-2023. Terenul este încadrat ca fiind dificil, cu umpluturi de grosime neuniforma si vechime de pestec 10 ani.

Sistemul de fundare

Din cauza umpluturilor existente in amplasament (terenul de fundare este încadrat ca fiind dificil), prezentand umpluturi cu grosime neuniforma, fiind recomandata fundatia de tip radier general si fundatii izolate pentru imprejmuirea terenului.

Solutia de fundare finala este aleasa de inginerul structurist.

Sapatura

- Terenul din jurul săpăturii nu va fi încărcat si nu va fi supus vibratiilor.
- Realizarea fundatiei se va face sub adancimea de inghet locala, de 90-100 cm fata de cota terenului natural;
- Pământul rezultat din săpătură se va depozita la o distanță cel puțin egală cu adâncimea săpăturii.
- Lucrarile de săpătura nu se lasă deschise un timp îndelugat, acest lucru ducând la degradarea conditiilor geotehnice sub actiunea mediului inconjurator si conditiilor meteorologice locale.

Apa subterană si hidrologică

- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament si în săpăturile din situ.
- Se recomanda asigurarea scurgerii apelor de suprafata in afara zonei de lucru.
- Respectarea prevederilor Respectarea tuturor recomandarilor din NP 126/2010, referitoare la masurile de protectie privind evitarea infiltrarii apei in teren.

Umpluturi –fundatii

Pământul folosit pentru umpluturi va trebui să respecte următoarelor condipii:

- să nu fie pământuri cu umflări și contractii mari, argile moi, cu continut ridicat de materii organice capacitatea de compactare: particule cu diametru >200 mm, în
- cantitate mai mică de 10%

- procentul de particule cu diametru $<0,063$ mm, sa fie mai mare de 10-15%
- se va verifica gradul de compactare de catre un laborator acreditat I.S.C.

Daca in urma sapaturilor se vor constata nepotriviri fata de cele mentionate in studiul geotehnic acestea vor fi aduse in timp util la cunostinta proiectantului cat si elaboratorului studiului geotehnic;

Dupa executarea sapaturilor pentru realizarea fundatiilor este obligatoriu, intocmirea procesului verbal de verificare, a cotei de fundare si a naturii terenului de fundare de catre e reprezentantul beneficiarului, al proiectantului si al elaboratorului studiului geotehnic

2.3.5. Aer

Având în vedere ca în zonă nu exista un trafic intens, se poate presupune că standardele actuale cu privire la calitatea aerului sunt satisfăcătoare.

2.3.6. Zgomot

Nu sunt surse de poluare sonoră.

2.4. Căi de comunicație – circulații și accese

Accesul se va face din drumul Județean D.J.703K (Maracineni - Budeasa) aflat in partea de sud a terenului.

Racordul dintre strada și accesele lotului se vor realiza direct cu raze de racord și latime a drumului conform planșa anexată S03 – Plan situație propusă - reglementări urbanistice.

Parcajele auto se vor face în cadrul lotului, și vor fi configurate astfel încât să deservească personalul cât și clienții. Astfel se dorește realizarea a min. 6 de locuri de parcare pentru autovehicule mici, 5 locuri pentru autoutilitare și 6 locuri pentru tiruri.

Se va realiza o circulație de incintă perimetrală pentru a facilita accesul autospeciei de pompieri.

2.5. Analiza fondului construit

În prezent, terenul cu numărul cad 82685 se afla în extravilanul Comunei Budeasa și nu este reglementat.

Conform P.U.G. Com. Budeasa, aprobat prin H.C.L. nr. 7/2001, zona studiată se regăsește în extravilanul satului Budeasa Mica, mai exact în imediata vecinătate a UTR nr. 6 – sat Budeasa Mica.

În prezent nr cad 82685 nu este liber de construcții, pe el aflându-se o anexă schelet clădire cu suprafața de 118.00 mp, aceasta aflându-se pe suprafața de 360.00 mp Curti Construcții.

Terenul este neimprejmuit, iar suprafața de 17874.00 mp se constituie teren nereproductiv.

Din punct de vedere arhitectural zona propusă va păstra specificul zonei și va păstra aproximativ același regim de înălțime.

Terenul situat în extravilanul UAT Budeasa și propus pentru introducerea în intravilan va deveni parte integrantă din intravilanul existent al comunei Budeasa.

Terenul este în proprietatea a **ARMCOMP SRL**, reprezentant **Armbruster Valeriu - Dan**, conform actelor de proprietate.

2.6. Echipare edilitară

Conform Planului Urbanistic General al comunei Budeasa aprobat prin H.C.L. Budeasa aprobat cu H.C.L. nr. 7/2001, in zona, terenului studiat, beneficiaza de toate retele pentru echiparea edilitara, respectiv: alimentare cu apa, evacuarea apelor uzate menajere si pluviale, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale.

Terenul studiat se poate racorda la:

- reseaua de energie electrica de joasa tensiune LEA 0,4kV din reseaua existenta in zona, amplasat la limita de SE a proprietatii;
- alimentare cu apa din reseaua existent in zona(Aproximativ 150 m);
- evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se face in reseaua existent in zona SE a proprietatii (Aproximativ 150 m).

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural – cadru construit:** Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosinta de terenuri Curti Constructii si Neproductiv. Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:** In amplasament exista umpluturi neuniforme cu vechime de peste 10 ani, la aproximativ 0.00 m la peste 4.00 m (resturi de caramida, betoane, bolovanis,pietris, si argila si alte resturi de material constructii). – Se va realiza un zid de sprijin pentru a sustine si a prevenii alunecarile sau prabusiri mobilei care sa pericliteze in viitor stabilitatea viitoarelor constructii. De asemenea, zona nu prezinta surse de poluare a mediului înconjurator, terenul avand în trecut folosinta de teren neproductiv

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:** Amplasamentul nu este afectat de retele edilitare.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Nu sunt elemente de patrimoniu in zona.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz:** Nu este cazul

- **Obiective ale echipării edilitare si circulatiei rutiere ce reprezinta riscuri pentru zona:** Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Informarea populatiei a fost facuta conform "Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism" si nu au fost inregistrate sesizari sau alte adrese la niciunul din sediile Primariilor Budeasa sau Budeasa, raportul de informare al populatiei ne reprezentand nici o obiectie la proiectul de urbanism prezent.

Referitor la utilizarea zonei studiate in scopurile mentionate in prezentul studiu, trebuie mentionat ca atat punctul de vedere al Administratiei Publice Judetene Arges (prin avizul de oportunitate cu nr. 02 / 17.01.2023, exprimat) cat si cele locale si ale populatiei sunt favorabile. Acestea creand premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Terenul studiat este proprietate privata, iar în întreaga zona s-au facut solicitari pentru diverse investii, în principal destinate industriei si depozitarii, dar si a institutiilor si serviciilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare RIDICAREA TOPOGRAFICA.

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, intravilanul și UAT-ului com. Budeasa, precum și indicarea drumurilor de acces.

De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele de utilități. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la baza ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70.

Proiectarea imobilului va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc

STUDIUL GEOTEHNIC.

În amplasament există umpluturi neuniforme cu vechime de peste 10 ani, la aproximativ 0.00 m la peste 4.00 m (resturi de cărămidă, betoane, bolovanis, pietris, și argila și alte resturi de material constructiv).

Se recomandă o adâncime minimă de fundare $D_{fmin} = 1,30$ m față de cota terenului natural pentru construcții noi.

Din cauza umpluturilor existente în amplasament (terenul de fundare este încadrat ca fiind dificil), prezentând umpluturi cu grosime neuniformă, fiind recomandată fundația de tip radier general și fundații izolate pentru împrejmuirea terenului.

AVIZE.

Apa Canal – Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare prevăzute se propune bransarea la rețeaua existentă aflată pe DJ703 K, aflate la aproximativ 150 m la sud est.

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare din clădire se va face către rețeaua existentă pe DJ703 K, aflate la aproximativ 150 m la sud est. Racordul de canalizare propus – va fi realizat din tuburi PVC100, SN8 (PN6), va avea secțiunea de scurgere de 200 mm, fiind montat îngropat în pământ astfel încât să se asigure adâncimea minimă de îngheț.

Se va prevedea un sistem de preluare și drenare la canalizare a apelor de suprafață provenite din precipitații și din infiltrații astfel încât acestea să nu poată pătrunde în zona perimetrului constructiv afectând negativ comportarea terenului și implicit stabilitatea viitoareii construcții.

Distributie Oltenia – În zona analizată Distribuție Energie Oltenia detine rețele pentru distribuția energiei electrice de medie și joasă tensiune.

Conform aviz se va respecta condițiile de coexistență față de instalațiile OD și anume:

Nu se va construi sub LEA 20KV

Se va respecta distanța minimă pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20KV și orice parte a construcției/clădirii de 5 m. Proprietarul se obligă ca pe un culoar de 6.0m de o parte și de alta a axului liniei, să nu amplaseze garduri metalice, spaliere, conducte, anexe gospodărești, alte construcții, locuri de joacă pentru copii, sau să planteze pomi, sau să desfășoare activități permanente, să nu manipuleze obiecte.

Garda Forestiera – Terenul studiat este amplasat in vecintatea (Sub 50 m) fondului forestier si implicit amplasarea constructiilor propuse (Hala productie, anexe si imprejmuire) se gasesc la o distanta mai mica de 50 m fata de fondul forestier.

Conform prevederilor art.37 alin 11, din legea 46/2008, se avizeaza favorabil autorizatiei de construire.

Drumuri judetean – Se vor respecta prevederile O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Republicata cu modificarile si completarile ulterioare. Accesul catre imobilul situat se face din drumul de exploatare. Orice deteriorare a starii de viabilitate a drumurilor din zona in timpul executarii si exploatarei lucrarilor, provocate din vina beneficiarului, va fi remediate de acesta pe proprie cheltuiala.

Conform incadrarii – Respectarea legislatiei de mediu in vigoare.

- Respectarea propunerilor P.U.Z.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autoritati.
- Se va solicita la autoritatea competenta pentru protectia mediului emiterea actelor de reglementare corespunzatoare fiecarei etape a planului de investitii.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. Com. Budeasa, aprobat prin H.C.L. nr. 7/2001, zona studiata se regaseste in extravilanul satului Budeasa Mica , mai exact in imediata vecinatate a UTR nr. 6 – sat Budeasa Mica.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se prevad spatii verzi (min. 40% din suprafata terenului) si se urmareste integrarea propunerii in dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie de protectie si pastrand caracterul zonei.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul se va face din drumul Judetean D.J.703K (Maracineni - Budeasa) aflat in partea de sud a terenului.

Racordul dintre strada si accesele lotului se vor realiza direct cu raze de racord si latime a drumului conform plansa anexata S03 – Plan situatie propusa - reglementari urbanistice.

Parcajele auto se vor face in cadrul lotului, si vor fi configurate astfel incat sa deserveasca personalul cat si clientii. Astfel se doreste realizarea a min. 7 de locuri de parcare pentru autovehicule mici , 4 locuri pentru autoutilitare si 4 locuri pentru tiruri.

Dupa realizarea studiului geotehnic se va analiza daca terenul permite realizarea unui drum de incinta care sa duca in partea de nord a terenului, pe cel mai inalt punct aflat in zina studiata.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanisitici

a) Functiuni;

Funcțiunile propuse se vor dezvolta astfel:

- Zona pentru unitati industriale si depozitare nepoluante;
- Circulații carosabile de incinta si platforme betonate - parcaje
- Amenajare spatii verzi;

Principala functiune propusa pentru zona studiata este cea de zona industriala si de depozitare, cu spatii anexe.

Este interzisa amplasarea constructiilor provizorii, in afara celor de organizare de santier, care se vor desfiinta dupa terminarea lucrarilor.

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

b) Sistem constructiv

Pentru viitoare constructii :

- Structură metalica
- In functie de viitori beneficiari sau de solutia propusa de investitor

c) Elemente finisaj exterior

- Se vor folosi elemente de finisaj ce se armonizeaza in cadrul situatiei existente.
- Se stabilesc in urma indicatiilor mentionate de proiectant si se relateaza cu reglementari existente, daca acestea exista.

d) Asigurarea calității construcției

Se vor respecta prevederile legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcții. Constructiile propuse se încadrează în categoria de importanță C – construcții de importanță normala.

Verificarea proiectelor elaborate urmează a se face de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, agreați de către Beneficiar, la toate exigențele enunțate.

Asigurarea prin proiect a detaliilor de execuție la nivelul de calitate corespunzător exigențelor de performanță esențiale urmează a se face prin respectarea Normativelor și Instrucțiunilor tehnice în vigoare.

f) Bilant teritorial propus

Existent

ZONE FUNCTIONALE	C.F.	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categororia de folosinta		Extravilan Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)
				C. C.	Neproductiv		
Zona studiata	8268518	18 234,00 mp	100 %	360,00	17.874,00	18.234,00	-
Total		18 234,00 mp	100 %	18 234,00 mp		18 234,00 mp	

Propus

Zona	Extravilan Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)	Procent (%)	Procent de ocupare Ciclatii carosabile / pietonale si platforme betonate Spatii verzi	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona I.D.		18.234,00 mp	100 %			
				Procent de ocupare Ciclatii carosabile / pietonale si platforme betonate Spatii verzi	5 470,20 mp	30,00 %
					5.470,20 mp	30,00 %
					7 293,60 mp	40,00 %
		18 234,00 mp	100 %		18 234,00 mp	100 %

g) Descrierea solutiiei propuse

Având în vedere datele de temă expuse se propune urmatoarea solutie de implementare a constructiilor industriale si depozitare in cadrul unui edificabil stabilit prin niste retrageri de la aliniament si fata de limitele laterale si posterioare ale terenului studiat.

Edificabilul propus va urmarii retragerile

Datorita diferente de nivel foarte mari terenul va avea un singur adificabil in partea de sud est a terenului(pe zona unde terenul este plan),.Conform plansei U03 Reglementari urb.

Retrageri:

- Fata de aliniamentul drumului judetean : fata de limita de proprietate la drum 19.50 m si din axul drumului 25.50 ;
 - Fata de limita posterioara, aflat in partea de nord: retragerea va fi H/2 dar nu mai putin de 5.00 m
 - Fata de limita laterala, aflata in partea de Est: retragerea va fi de H/2 dar nu mai putin de 5.00 m
 - Fata de limita laterala, aflata in partea de Vest:
 - Fata de limita de proprietate care se invecineaza cu nr cad 82686 retragerea va fi de H/2 dar nu mai putin de 5.00 m
 - Fata de limita de proprietate care se invecineaza cu Sofronie Sofica si Comuna Budeasa(Nr cad 83590) retragerea variaza intre 47.00 m si 105.00 m
- Distanta cladirilor in interiorul parcelei va fi de min. 1/2 din inaltimea celei mai inalte cladiri, dar nu mai putin de 5.00 m.

Inaltimele maxime reglementate prin noua documentatie P.U.Z. vor respecta prevederile P.U.G. Comuna Budeasa si va fi de maxim $RH_{max} / H_{max} = P_{inalt} P+1 E / 10 .00$ m la cornisa.

Restrictii de construire pentru orice constructie pana la stabilizarea terenului si stabilirea reglementarilor urbanistice printr-un nou PUZ si realizarea unui nou studiu geotehnic dupa stabilizarea terenului

Accesul se va face din drumul Judetean D.J.703K (Maracineni Budeasa) aflat in partea de sud a terenului;

Conform P.U.Z. «INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN», se propune extinderea unitatii teritorială de referință existentă in zona - Zonă cu funcțiune industrială si depozitare,

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentatie de urbanism sunt:

POT maxim = 25.00%;

CUT maxim = 0.5; C.U.T. Volumetric 5

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Alimentare cu apa potabila si menajera se va racorda la rețeaua existenta in zona;

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se vor realiza in rețeaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Nu este gazul

3.6.3. Alimentarea cu energie electrice

Se va face de la rețeaua de energie electrica de joasa tensiune LEA 0,4kV existenta, amplasat la limita de SV a proprietatii;

3.6.4. Racord telefonic

Nu este cazul.

3.6.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Fiecare incinta industrială nou construită si care necesita alimentarea cu caldura si apa caldă va propune centrale termice pe baza de combustibili gazoși sau centrale teremice racordate la energia electrică.

3.7. Protectia mediului

Proiectarea imobilului va tine cont de eliminarea vulnerabilitatii constructiilor si a amenajarilor aferente fata de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea masurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo si geo care vor detalia natura terenului si vor evidentia stabilirea conditiilor geotehnice de fundare pentru fiecare constructie propusa. Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventională si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.):

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale:

- conform studiu geotehnic, adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de 2,00 m de la cota terenului sistematizat, adica sub adancimea de inghet din zona care este de 0,90 – 1,00 m.

- Crearea de restrictii de construire pana la stabilizarea terenului (in zona versantului unde exista alunecari. Restrictii de construire pentru orice constructie pana la stabilizarea terenului si stabilirea reglementarilor urbanistice printr-un nou PUZ si

realizarea unui nou studiu geotehnic dupa stabilizarea terenului – Conform plansei u03 Reglementari urb,

Epurarea si preepurarea apelor uzate:

- se va face de catre retea existenta in zona.

Depozitarea controlata a deseurilor:

- igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;

- gunoiul se colectează la sursă, se depozitează într-un spațiu corespunzător și se preia de unitatea specializate (prin contract);

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- Se va stabili terenul unde exista alunecari de teren printr-un zid de sprijin, iar versatul va fi amenajat ca spatiu verde, si se vor planta arbusii si copaci pentru stabilizarea naturala a terenului;

Organizarea sistemelor de spatii verzi:

- se are in vedere plantarea vegetatie de tip medie si inalta, ce va avea un rol de perdea de protectie;

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana:

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal și replantarea unor arbori și arbuști.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:

- se vor respecta limitele de retragere, protecție, interdicție definitivă de construire prezentate în planșa U03 – Reglementari urbanistice – zonificare funcțională

3.8. Obiective de utilitate publică

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată – interes local în suprafața de 18 234 .00 mp

b) Circulația terenurilor

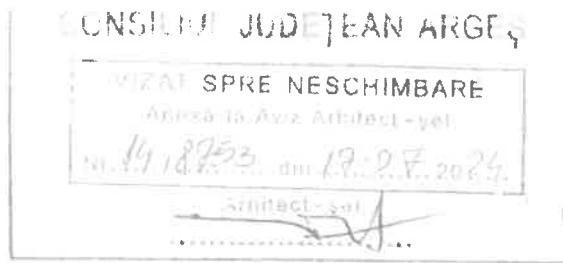
- Terenul detinut de beneficiarul **S.C.ARMCOMP. S.R.L.** ramane in proprietatea acestuia.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

DOMENII	EXISTENT - DISFUNCTIONALITATI	PROPUȘ - PRIORITATI
1. Circulații și accese	<ul style="list-style-type: none"> - Lipsa trotuarului perimetral al Dj 703K - Lipsa accesului pe parcela 	<ul style="list-style-type: none"> - Realizarea circulației pietonale - Modernizarea drumului de acces - Circulațiile pietonale de incinta vor fi realizate in lungul circulațiilor carosabile
2. Fond construit și utilizarea terenului	<ul style="list-style-type: none"> - Pe teren se afla o structura de beton - Terenul este in extravilan și are categoria de teren neproductiv. 	<ul style="list-style-type: none"> - Demolarea structurii de beton - Respectarea limitelor de retragere a edificabilului propus prin prezentul PUZ, utilizarea terenului trecuta in categoria curți construcții, in urma autorizatiei de construire, iar fondul construit se v-a armoniza cu situația propusa dar și cu cea existenta;;
4. Industrie și depozitare	<ul style="list-style-type: none"> - Teren categorie de folosinta Curți Construcții și Neproductiv in extravilan 	<ul style="list-style-type: none"> - Omogenizarea zonei prin reglementarea intr-un singur U.T.R. de industrie și depozitare - Realizarea de hale industrial și depozitare și a construcțiilor aferente funcționarii acestora. - Edificabilul propus vor respecta coeficientii de utilizare ai terenului propusi, respectiv P.O.T. de maxim 25.00% și un C.U.T. de maxim 0.5
3. Spații plantate, agrement și sport	<ul style="list-style-type: none"> - Nu este cazul; 	<ul style="list-style-type: none"> - Introducerea spațiilor verzi plantate in procent de minim 40% in cadrul întregii suprafețe a terenului studiat
4. Echipare tehnico - edilitara	<ul style="list-style-type: none"> - Nu este cazul; 	<ul style="list-style-type: none"> - Nu este cazul;
5. Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> - Terenul a fost folosit ca o veche fabrica de caramida; - Pe teren se regaseste o movila de pamant care din punct de vedere a morfologiei terenului, acesta este instabil și poate provoca alunecari. 	<ul style="list-style-type: none"> - prin sistematizarea și amenajarea terenului acesta nu va mai prezenta nici un pericol; - Se propun restricții de construire pentru orice construcție pana la stabilizarea terenului și stabilirea reglementarilor urbanistice printr-un nou PUZ și realizarea unui nou studiu geotehnic dupa stabilizarea terenului.
6. Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare in vigoare - fata de construcții și culoare tehnice - cu destinație specială - zone poluate / risc tehnologic	<ul style="list-style-type: none"> - Nu este cazul; - Nu este cazul; - DJ 703K - Nu este cazul; - Nu este cazul; 	<ul style="list-style-type: none"> - Nu este cazul; - Nu este cazul; - 20.00 m - Nu este cazul; - Nu este cazul;

Întocmit
Urb. Galeteanu.Mihai - Dan

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Mun. Pitești, str. Marasesti, nr. 22, jud. Arges
O.N.R.C.: JO3 / 811/1995 – CUI: R09922322



PR.NR. C0701/22

PLAN URBANISTIC ZONAL

«INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE
SI ADMINISTRATIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN»

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

2. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism.

Baza legală a elaborării.

Domeniu de aplicare.

Observatii

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii.

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Iunie 2024

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Mun. Pitesti, str. Marasesti, nr. 22, jud. Arges
O.N.R.C.: JO3 / 811/1995 – CUI: R09922322

PR.NR. C0701/22

PLAN URBANISTIC ZONAL

«INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN
VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE
SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN»

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: «REGLEMENTARE SI INTRODUCERE TEREN IN
INTRAVILAN IN VEDEREA CONSTRUIRII - HALA DE
PRODUCTIE SI DEPOZITARE, ALEI CAROSABILE SI
PIETONALE, PARCAJE SI IMPREJMUIRE TEREN»

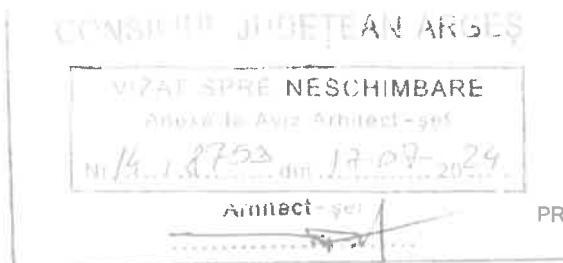
Amplasament: jud. Arges, com. Budeasa, Sat Budeasa, T 9, P 74, N.C.
83407 si com. Cateasa, sat Catanele, str. Dacia,
N.C. 84733

Proiectant general: S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Adresa: Str. Mărășești nr. 22
Tel. – 0248 214 883, 0788 375 032
E-mail: loridan.proiect@yahoo.com

Proiectanti de specialitate: Ing. instalatii: Elena Niculea
Ing. drumuri: Mihail Teodorescu

Beneficiar: ARMCOMP SRL

Data: Iunie 2024



2. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

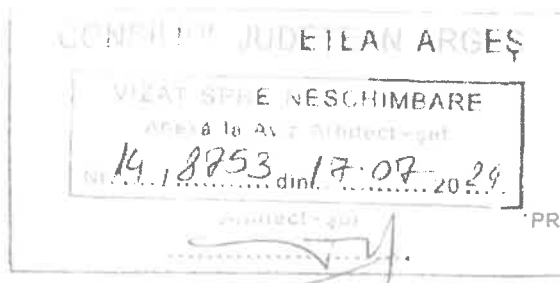
Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonatele sistemului național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

- Planul Urbanistic General al comunei Budeasa, aprobat prin H.C.L. nr. 7/2001.
- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajrea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 65 din 29.07.2022
- Aviz de oportunitate nr. 2 din 17.01.2023
- Date de temă.
- Extras de carte funciara nr. 82685 ;
- Ridcare topografica vizata O.C.P.I. Arges prin P.V (U.A.T. Budeasa)
- Studiu geotehic;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Normativul P118/1999 pentru siguranta la foc.

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Mun. Pitesti, str. Marasesti, nr. 22, jud. Arges
O.N.R.C.: JO3 / 811/1995 – CUI: RO9922322



PR.NR. C0701/22

3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat situat în zona de sud a localitatii Catanele și în zona de nord a localitatii Budeasa.

Suprafata de 18 234.00 mp ce este supusa procedurii de avizare a PUZ este situata in extravilanul com. Budeasa .

Zona studiata are următoarele vecinătăți:

- in partea de nord:, Sofronie Sofica (nr. cad.83590);
- in partea de sud: nr. cad. 82686 si DJ 703K;
- in partea de est: Drum de acces necadastrat (Drum public UAT Budeasa) ;
- in partea de vest: Sofronie Sofica (nr. cad.83590), Nr. Cad 82686(Domeniul public), Nr cad 83567 (Domeniu public)

4. Observatii

Prezentul Regulament Local de Urbanism este valabil împreună cu planșa U03. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație, precum și de restricțiile impuse de instituțiile avizatoare.

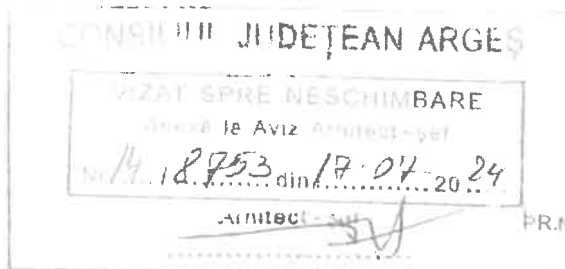
Corelari cu alte documentatii de urbanism

Prezentul Regulament de Urbanism este întocmit în corelare cu prevederile următoarelor documentații:

Conform **P.U.G. Comuna Budeasa** aprobat prin H.C.L.Budeasa H.C.L. nr. 7/2001 terenul se afla in extravilanul comunei in zona TA (Terenul agricole in extravilan)

În proximitatea prezentului PUZ nu se află zone construite/naturale protejate și/sau monumente istorice

Accesul pe parcela sa realizeaza din drumul judetean Dj703 K (Maracineni - Budeasa) aflat in partea de sud a terenului.



3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenuri agricole din intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Resurse de apă și platforme meteorologice

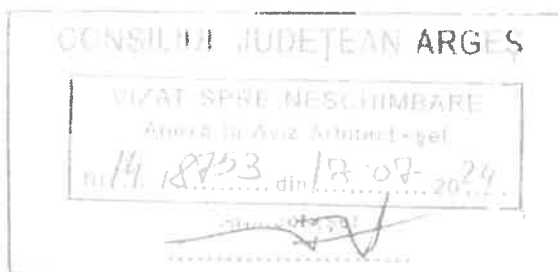
- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

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

Expunerea la riscuri naturale:

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- Crearea de restricții pe suprafața versantului unde se petrec alunecări de teren. (Restricții de construire pentru orice construcție până la stabilizarea terenului și stabilirea reglementărilor urbanistice printr-un nou PUZ și realizarea unui nou studiu geotehnic după stabilizarea terenului. Conform planșa U03 Reglementari urbanistice.

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Mun. Pitesti, str. Marasesti, nr. 22, jud. Arges
O.N.R.C.: JO3 / 811/1995 – CUI: R09922322



PR.NR. C0701/22

Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- În cazul investiției propuse prin prezentul RLU, nu este cazul, beneficiarul realizând echiparea edilitară în regim propriu.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute la punctul "3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii" ale prezentului regulament.

Procentul de ocupare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Prezentul Regulament Local de Urbanism reglementează o zonă industrială și de depozitare, iar orientarea față de punctele cardinale se face conform temei program a beneficiarului.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice.

- Accesul se va face din drumul Județean D.J.703K (Maracineni - Budeasa) aflat în partea de sud a terenului. Fața de drumul județean clădirile se vor amplasa la minim 25.50 m din axul drumului



3.3. Amplasarea față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Fata de aliniamentul drumului județean : fata de limita de proprietate la drum 19.50 m și din axul drumului 25.50.

3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va face cu condiția respectării Codului Civil, a distanțelor minime în caz de incendiu și conform prezentului regulament local de urbanism al PUZ propus.

Retragerea fata de limitele laterale și posterioara reprezintă retragerile construcțiilor fata de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

- Fata de limita posterioara , aflat în partea de nord : retragerea va fi H/2 dar nu mai puțin de 5 .00 m;
- Fata de limita laterala, aflata în partea de Est: retragerea va fi de H/2 dar nu mai puțin de 5.00 m
- Fata de limita laterala, aflata în partea de Vest:
 - Fata de limita de proprietate care se învecinează cu nr cad 82686 retragerea va fi de H/2 dar nu mai puțin de 5.00 m
 - Fata de limita de proprietate care se învecinează cu Sofronie Sofica și Comuna Budeasa(Nr cad 83590) retragerea variază între 47.00 m și 105.00 m

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă:

- În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu ½ din înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 5,00 m.

Cerințe de asigurare a confortului construcției:

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform art. 527 din Indicativul P 118/1 - 2013 (accesul autospecialelor pe minim 2 din laturile construcției).

3.5. Amplasarea fata de rețelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de rețelele existente pe amplasament;

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile.

Accesul se va face din drumul Județean D.J.703K (Maracineni Budeasa) aflat în partea de sud a terenului .

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



Accesul în zona studiată se face din drumul de exploatare aflat în partea de vest, cu raze de racord și cu o lățime a drumului conform planșa anexată (U03 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională).

4.2. Accese pietonale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor. În cazul de față accesul carosabil de incintă va fi flancat cu circulație pietonală doar pe o parte, parte ce va avea legătura cu imobilul propus.

5. Reguli cu privire la echipare edilitară.

5.1. Racordarea la rețelele publice/private de echipare edilitară existente.

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

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

Conf. avizelor obținute pentru prezenta documentație sunt menționate următoarele:

Apa Canal – Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectelor sanitare prevăzute se propune bransarea la rețeaua existentă aflată pe DJ703 K, aflate la aproximativ 150 m la sud est.

Evacuarea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare din clădire se va face către rețeaua existentă pe DJ703 K, aflate la aproximativ 150 m la sud est. Racordul de canalizare propus – va fi realizat din tuburi PVC100, SN8 (PN6), va avea secțiunea de scurgere de 200 mm, fiind montat îngropat în pământ astfel încât să asigure adâncimea minimă de îngheț.

Se va prevedea un sistem de preluare și drenare la canalizare a apelor de suprafață provenite din precipitații și din infiltrații astfel încât acestea să nu poată pătrunde în zona perimetrului constructibil afectând negativ comportarea terenului și implicit stabilitatea viitoarei construcții.

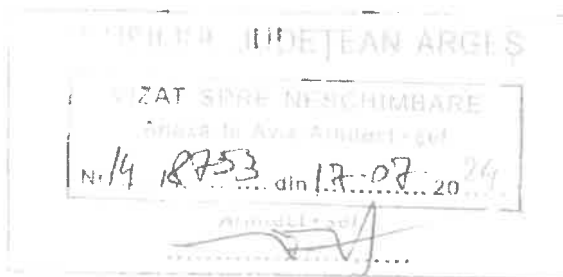
Distributie Oltenia – În zona analizată Distribuție Energie Oltenia deține rețele pentru distribuția energiei electrice de medie și joasă tensiune.

Conform aviz se va respecta condițiile de coexistență față de instalațiile OD și anume:

Nu se va construi sub LEA 20KV

Se va respecta distanța minimă pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20KV și orice parte a construcției/clădirii de 5 m. Proprietarul se obligă ca pe un culoar de 6.0m de o parte și de alta a axului liniei, să nu amplaseze garduri metalice, spaliere, conducte, anexe gospodărești, alte construcții, locuri de joacă pentru copii, sau planteze pomi, sau desfasoare activități permanente, să nu manipuleze obiecte.

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Mun. Pitesti, str. Marasesți, nr. 22, jud. Arges
O.N.R.C.: JO3 / 811/1995 – CUI: R09922322



PR.NR. C0701/22

- **Garda Forestiera** – Terenul studiat este amplasat in vecintatea (Sub 50 m) fondului forestier si implicit amplasarea constructiilor propuse (Hala productie, anexe si imprejmuire) se gasesc la o distanta mai mica de 50 m fata de fondul forestier.

Conform prevederilor art.37 alin 11, din legea 46/2008, se avizeaza favorabil autorizatiei de construire.

- **Drumuri judetean** – Se vor respecta prevederile O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Republicata cu modificarile si completarile ulterioare. Accesul catre imobilul situat se face din drumul de exploatare. Orice deteriorare a starii de viabilitate a drumurilor din zona in timpul executarii si exploatarii lucrarilor, provocate din vina beneficiarului, va fi remedita de acesta pe proprie cheltuiala.

- **Conform incadrării** – Respectarea legislatiei de mediu in vigoare.

- Respectarea propunerilor P.U.Z.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autoritati.
- Se va solicita la autoritatea competenta pentru protectia mediului emiterea actelor de reglementare corespunzatoare fiecarei etape a planului de investitii.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

6.1. Parcela.

Parcela ce face obiectul de reglementare al P.U.Z. si R.L.U. Prin prezentul P.U.Z. se analizeaza o suprafata de 18 234.00 mp si se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 18 234.00 mp conform actelor de proprietate si extras de carte funciara. Parcela are o deschidere de aproximativ ~ 70 m si o adancime de ~ 200.00 m

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare regimului de înălțime RHmax /

$H_{max} = P_{inalt} P_{1E} / 10$.00 m la cornisa. De asemenea, in continuarea halelor va fi si o zona de birouri care se vor incadra in acelasi regim de inaltime.

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, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

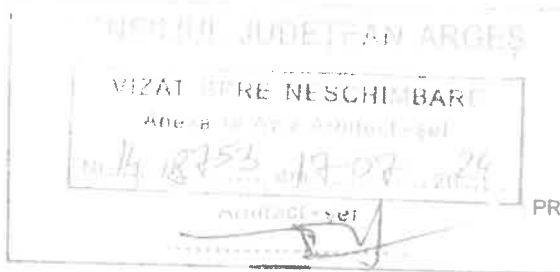
Fatalele:

Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora

- se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile
- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirile vecine ce aparțin aceluși beneficiar și fac parte din același tip de funcțiune;

Acoperisurile

Pentru acoperisuri se vor realiza acoperiri tip sarpanta metalica ce vor fi realizate de catre constructori speciali acreditati, astfel evitandu-se infiltratii de apa sau degradari ale teresei.



7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

7.1. Parcaje

Locurile de parcare / garare se propun a fi rezolvate in cadrul incintei, conform necesitatii platformeni industriale.

7.2. Spatii verzi si plante

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc. Procentul minim obligatoriu pentru acest tip de spatii este de 40.00 %.

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral beneficiarului.

Se propune stabilizarea versantului printr-un zid de sprijin la baza mobilei, astfel incat se propune ca tot versantul sa fie amenajat ca spatiu verde si plantat cu arbusti si arbori pentru stabilizarea naturala a terenului.

7.3. Imprejmuiri

Imprejmuirile de teren sunt amplasate la limita proprietatii private in folosinta exclusiva.

Ca metariale se vor folosit elemente metalice cu inaltimea de 2.00 m.

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea functionala reprezinta actiunea impartirii teritoriului in una sau mai multe zone functionale.

Zona functionala face parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeași functiune dominanta (zona de locuit, zona pentru institutii si servicii, zona activitatilor / unitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.).

Prezentul Reguament Local de urbanism propune o zona functionala destinata activitatilor / unitatilor industriale si depozitare.

U.T.R.-ul propus prin prezentul R.L.U. si P.U.Z. pentru zona studiata are caracter director si este denumit: **ID - ZONA PENTRU INDUSTRIE SI DEPOZITARE.**

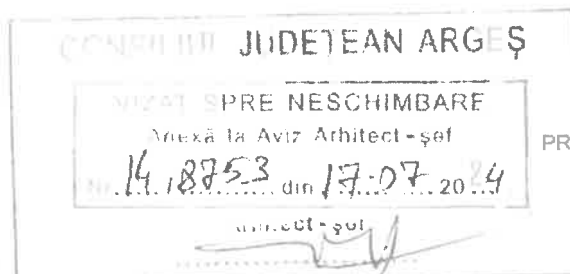
5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ID - Zona pentru Industrie si depozitare.

1. Generalitati:

U.T.R. ID - ZONA PENTRU INDUSTRIE SI DEPOZITARE, este o zona functionala in cadrul perimetrului constructibil al localitatii, in care se amplaseaza industria, depozitele si alte obiective economice, instalatii, constructii anexe, dotari speciale si alte amenajari. Sunt impartite in functie de: intinderea teritoriului, gradul de nocivitate, distanta minima admisa intre aceasta zona si celelalte zone functionale ale localitatii.

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Mun. Pitesti, str. Marasesti, nr. 22, jud. Arges
O.N.R.C.: JO3 / 811/1995 – CUI: R09922322



PR.NR. C0701/22

2. Utilizarea functionala

2.1. Utilizari permise:

- Sunt permise constructii si amenajari complementare functiuni de baza, cea industriala si depozitare.
- Sunt permise modificari, renovari sau completari prin inlocuirea constructiilor vechi;

2.2. Utilizari interzise:

- locuinte si unitati complementare locuirii, servicii ce genereaza aflux al numarului de persoane;
- Restrictii de construire pentru orice constructie pana la stabilizarea terenului si stabilirea reglementarilor urbanistice printr-un nou PUZ si realizarea unui nou studiu geotehnic dupa stabilizarea terenului.
(Conform plansa U03 Reglementari urbanistice)

2.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Fata de aliniamentul drumului judetean :

Fata de limita de proprietate la drum judetean o retragere de 19.50 m si din axul drumului o retragere de 25.50 m ;

2.4. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Fata de limita posterioara, aflat in partea de nord: retragerea va fi H/2 dar nu mai putin. de 5.00 m
- Fata de limita laterala, aflata in partea de Est: retragerea va fi de H/2 dar nu mai putin de 5.00 m
- Fata de limita laterala, aflata in partea de Vest:
 - Fata de limita de proprietate care se invecineaza cu nr cad 82686 retragerea va fi de H/2 dar nu mai putin de 5.00 m
 - Fata de limita de proprietate care se invecineaza cu Sofronie Sofica si Comuna Budeasa(Nr cad 83590) retragerea variaza intre 47.00 m si 105.00 m

2.5. Circulații și accese:

- Accesul se va face din drumul Judetean D.J.703K (Maracineni - Budeasa) aflat in partea de sud a terenului.

2.6. Staționarea autovehiculelor:

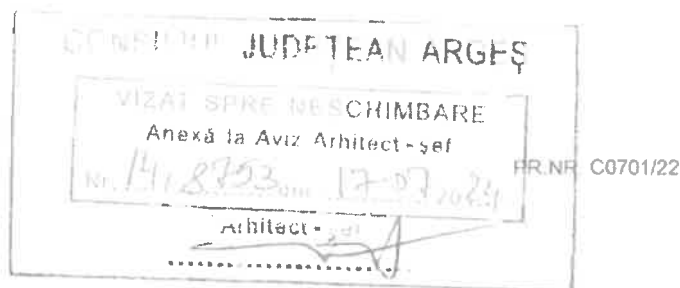
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97)

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

2.7. Înălțimea maximă a clădirilor:

- regimul maxim de înălțime propus $RH_{max} / H_{max} = P_{inalt} - P+1E / 10.00$ m la cornisa ;

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Mun. Pitesti, str. Marasesti, nr. 22, jud. Arges
O.N.R.C.: JO3 / 811/1995 – CUI: R09922322



2.8. Aspectul exterior al clădirilor:

- constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit de latura estetica a acestora, se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile

- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirile vecine;
- acoperisuri se vor realiza in sistem de tip sarpanta metalica;

2.9. Conditii de echipare edilitară:

- alimentare cu apa potabila si menajera se face din rețeaua existenta in zona la aproximativ 150 SE de teren pe DJ 703K;

- evacuarea apelor: in rețeaua existenta in zona la aproximativ 150 SE de teren pe DJ 703K,

- alimentarea cu gaze – nu este cazul

- se va face de la rețeaua de energie electrica de joasa tensiune LEA 0,4kV existenta, printr postul trafo existent, amplasat la limita de SV a proprietatii;

- fiecare incinta industriala nou construita si care necesita alimentarea cu caldura si apa calda va propune centrale termice pe baza de combustibili gazosi sau centrale termice racordate la energia electrica.

2.10. Spații plantate

- se vor amenaja spații verzi în proportie de min. 40% la nivelul solului (pe sol natural permeabil).

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și este recomandat plantarea cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, platforme betonate.

Se propune o vegetatie perimetrala cu rol de perdea de protectie.

2.11. Împrejmuiri

- in toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă;

- împrejmuirile spre limitele laterale și de spate ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri;

- organizarea de șantier pentru executarea lucrărilor se va amenaja în incintă.

2.12. Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 25%

2.13. Coeficient maxim de ocupare a terenului

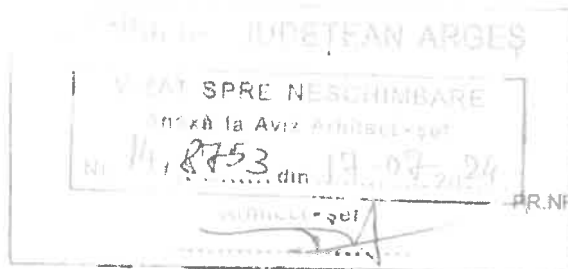
C.U.T. maxim = 0,5 mp. ADC / mp. teren.

C.U.T. vol. max. = 5 mc. ADC / mp. teren.

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA – U.T.R.

U.T.R. – ul reprezinta instrument operational in sprijinul reglementarilor P.U.Z., se limiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. El se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Mun. Pitesti, str. Marasessti, nr. 22, jud. Arges
O.N.R.C.: J03 / 811/1995 – CUI: R09922322



U.T.R.-ul propus prin prezentul R.L.U. si P.U.Z. pentru zona studiata are caracter director si este denumit: **ID - ZONA PENTRU INDUSTRIE SI DEPOZITARE.**

Restrictii de construire pentru orice constructie pana la stabilizarea terenului si stabilirea reglementarilor urbanistice printr-un nou PUZ si realizarea unui nou studiu geotehnic dupa stabilizarea terenului.(doar pe zona cu restrictii) conform planseu u03 Reglementari urbanistice.

Odata aprobat, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism afferent, constituie act de autoritate 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.

Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre consiliul local.

Intocmit,
Urb. Galeeanu Mihai - Dan

S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.
Mun. Pitești, str. Marasești, nr. 22, jud. Arges
O.N.R.C.: JO3 / 811 / 1995 – CUI RO9922322

PLAN DE ACTIUNE

Pentru implementarea investițiilor propuse prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - «INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI
REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII - HALA METALICA DE PRODUCTIE, SPATII DEPOZITARE
6SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN», în jud. Arges, com. Budeasa, sat Budeasa de Mica, Pct. Fabrica de Caramida,
C.F. 82685

conform **Aviz de Oportunitate nr. 2 din 17.10.2023**

Nr. Crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTAREA INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATI CADASTRALE SI NOTARIALE	
	Denumire obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Evaluare estimativa costuri	Responsabil finanțare	Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale/notariale (perioada preconizată)
1	Elaborare P.U.Z. si a Regulamentului Local de Urbanism de catre	15000.00 lei	Proiectant	5 luni
2	FAZA 1 organismele si organele de drept Aprobare P.U.Z. si a Regulamentului Local de Urbanism prin H.C.L Com Budeasa	10.00 lei	Primaria U.A.T. Budeasa	1 luni
4	FAZA 2 Obținerea autorizației de construire pentru investiția propusă	10000.00 lei	Dezvoltator	12 luni
5	Realizare zid de sprijin si sistematizare teren	25000.00 lei	Dezvoltator	1 luni
6	Realizarea echipării tehnico – edilitare (alimentare cu apă, evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrică, alimentare cu agent termic)	25000.00 lei	Dezvoltator	6 luni
7	Amenajarea circulațiilor carosabile (platforma acces, parcări)	15000.00 lei	Dezvoltator	3 luni
8	Amenajarea circulațiilor pietonale (alei, terase)	10000.00 lei	Dezvoltator	3 luni
9	Realizarea construcției / construcțiilor propuse	2500000.00 lei	Dezvoltator	24 luni
10	Amenajarea spațiilor verzi	25000.00 lei	Dezvoltator	2 luni
	Recepția lucrărilor de construire	1000.00 lei	Dezvoltator	1 luna

Intocmit,
urb. Galeteanu Mihai-Dan

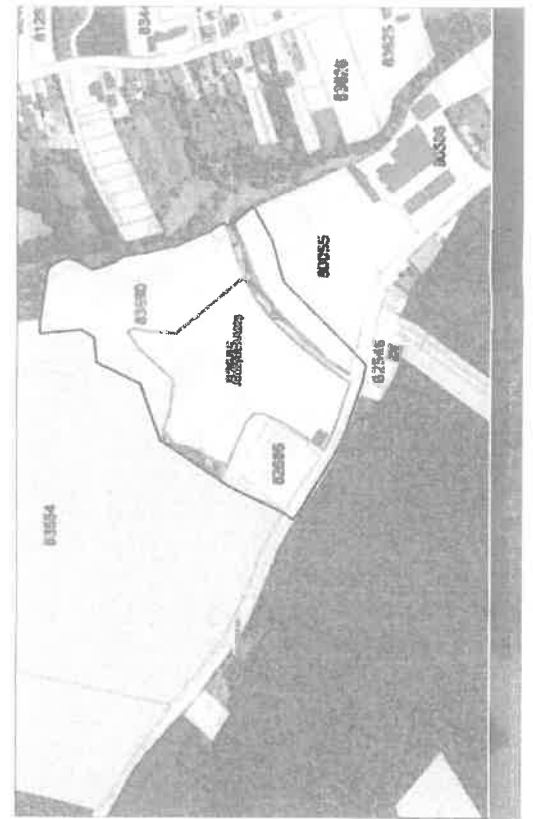
CONSILIUL JUDETEAN ARGES

STAT SPRE VESCHIMBARE

ARGES 10 AVIZ urbanist - 07

17.10.2023

[Signature]



Conform P.U.G. Com. Budeasa, aprobat prin H.C.L. nr. 7/2001, zona studiata se regaseste in extravilanul satului Budeasa Mica, mai exact in limita vecinatate a UTR nr 6 - sat Budeasa Mica.



- LEGENDA**
- Limita teren
 - Limita zona studiata
 - Limita intravilan existent

DIRECTOR: ec. DAN TANASE
 Specificatie: Nume: PITESTI - jud. ARGES
 Semnatura

Sel proiect: Urb. Galesteanu Mihai - Dan
 Intocmit: Urb. Galesteanu Mihai - Dan
 Desenat: Urb. Galesteanu Mihai - Dan

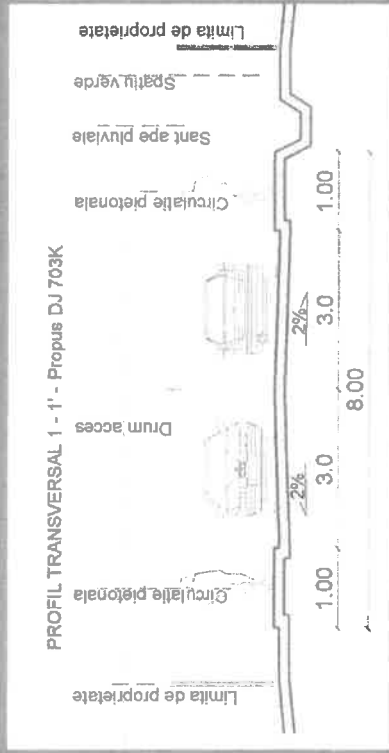
BENEFICIAR: S.C. ARIMCOMP. S.R.L.

PROIECT: INTRODUCERE TEREN IN TRAVIL SI REGLEMENTARE
 URBANISTICA SI VERIFICA CONSTRUCIUNII SAU ATERULUI
 PRODUCIE, SPATI DEPOZITARE SI ADMINISTRATIVE, IMPREMIURI
 Nr. pr. 0701/2022
 FAZA: F.U.Z.
 I.T.V.4

4

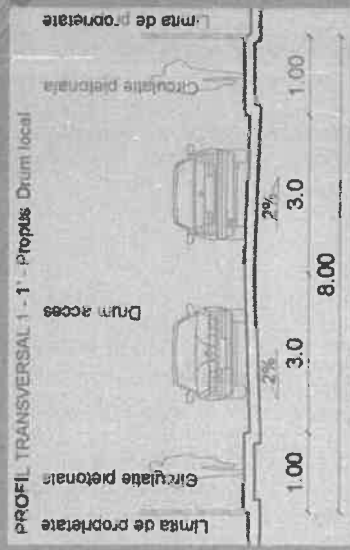
BILANT TERITORIAL EXISTENT - PROPOUS

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata C.F. (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Extravilan Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)	Zone	Extravilan Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)	Procent (%)	Procent de ocupare	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona studiata	32685	18.234,00 mp 100 %	360,00	17.874,00	18.234,00	Zona I.D.	18.234,00 mp	18.234,00 mp	100 %	Procent de ocupare Circulatii carosabile / pietonale si platforme betonate Spatii verzi	4 558,50 mp 5 470,20 mp 8 205,30 mp 18 234,00 mp	25,00 % 30,00 % 45,00 % 100 %
Total	18 234,00	100 %	18 234,00 mp	18 234,00	18 234,00 mp		18 234,00 mp	18 234,00 mp	100 %			

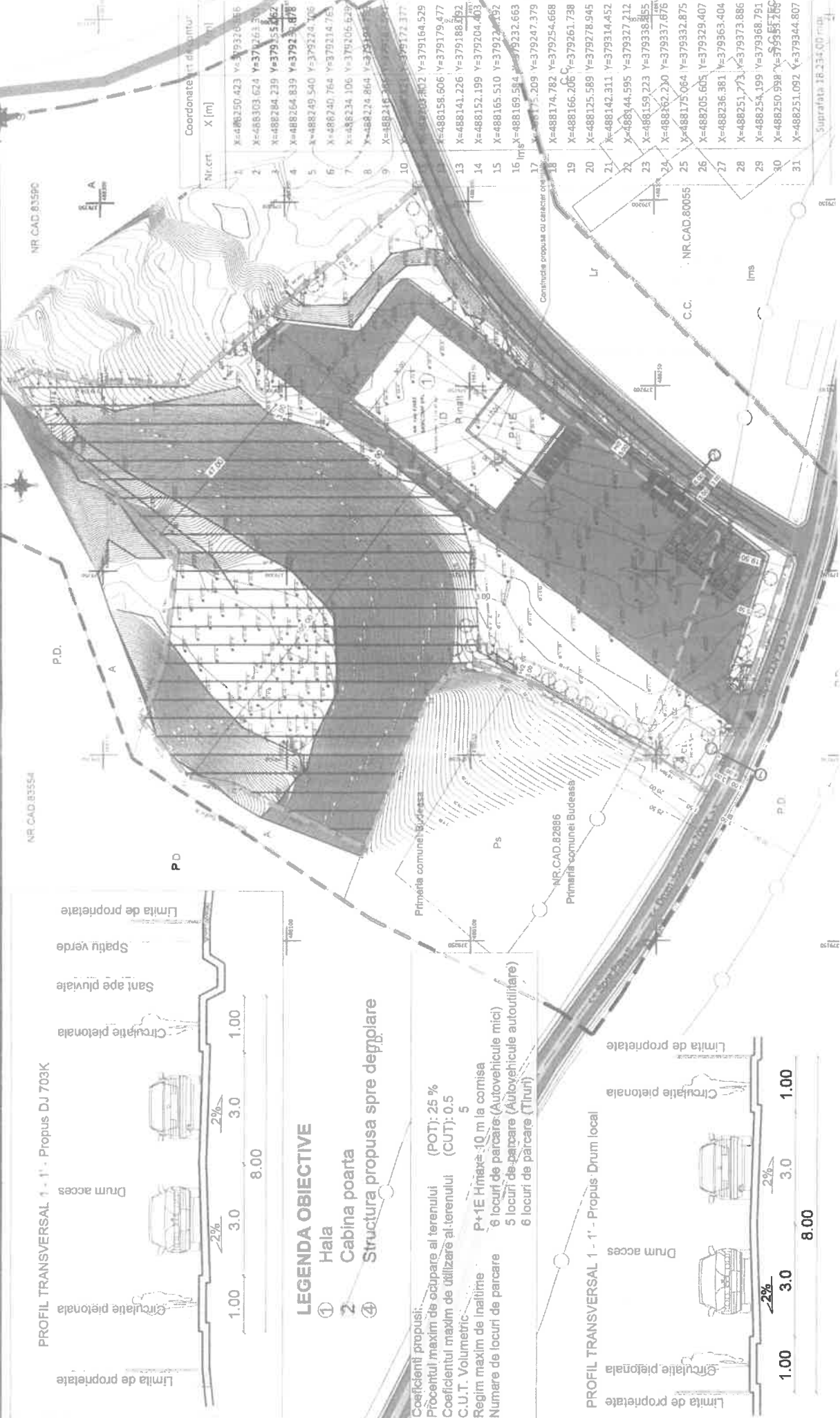


LEGENDA OBIECTIVE

- 1 Hala
 - 2 Cladire poarta
 - 3 Structura propusa supra depozitului
- Coefficienti propusi:
 Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 25 %
 Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT): 0.5
 C.U.T. Volumetric 5
 Regim maxim de inaltime P+1E Hmax= 10 m la comisa
 Numarul de locuri de parcare 5 locuri de parcare (Autovehicule mici)
 6 locuri de parcare (Autovehicule autoutilitare)



EXISTENT		PROIECTAT				TOTAL							
ZONE FUNCTIONALE	C.F. (mp)	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta		Intravilan Suprafata (mp)	Zona I.D.	Extravilan Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)	Procent (%)	- din care:	Suprafata (mp)	Procent (%)
				C.C.	Neproductiv								
Zona studiata	82685	18 234,00 mp	100 %	360,00	17.874,00	18.234,00	Zona I.D.	18.234,00 mp	18.234,00 mp	100 %	Procent de ocupatie "Pavimentul carosabil" / pietonale si platforme betonate Spatii verzi	4 558,50 mp	25,00 %
Total		18 234,00 mp	100 %			18 234,00 mp		18 234,00 mp	18 234,00 mp	100 %		18 234,00 mp	100 %



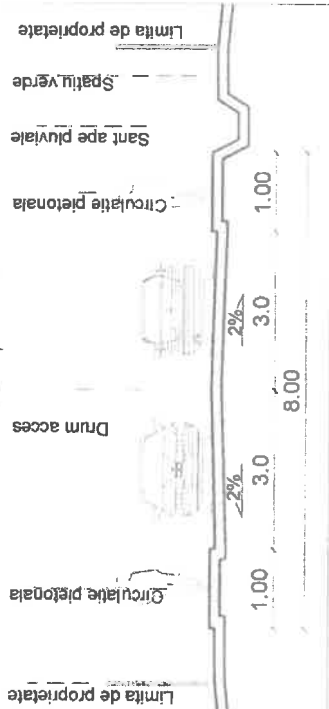
LEGENDA OBIECTIVE

- ① Hala
 - ② Cabina poarta
 - ④ Structura propusa spre deplasare
- Coeficienti propusi: POT: 25 %
 Coeficientul maxim de ocupare al terenului (CUT): 0.5
 C.U.T. Volumetric 5
 Regim maxim de inaltime P+1E Hmax= 10 m la cornisa
 Numare de locuri de parcare: 6 locuri de parcare (Autovehicule mici)
 5 locuri de parcare (Autovehicule autoutilitare)
 6 locuri de parcare (Trouri)

BILANT TERITORIAL EXISTENT - PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	C.F. (mp)	Existen		Categorie de folosinta	Extravilan Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)	Zona	Extravilan Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)	Procent (%)	- din care:	Suprafata (mp)	Procent (%)
		Procent (%)	Suprafata (mp)										
Zona studiata	8268518	234,00 mp	100 %	380,00	17.874,00	18.234,00	Zona I.D.	18.234,00	100 %	100 %	Procent de ocupare Cicuiatii carosabile / pietonale si platforme betonate Spatii verzi	4 558,50 mp 5.470,20 mp 8 205,30 mp	25,00 % 30,00 % 45,00 %
Total		18 234,00 mp	100 %	18 234,00 mp		18 234,00 mp		18 234,00 mp	100 %	100 %	A	18 234,00 mp	100 %

PROFIL TRANSVERSAL 1-1 - Propus DJ 703K



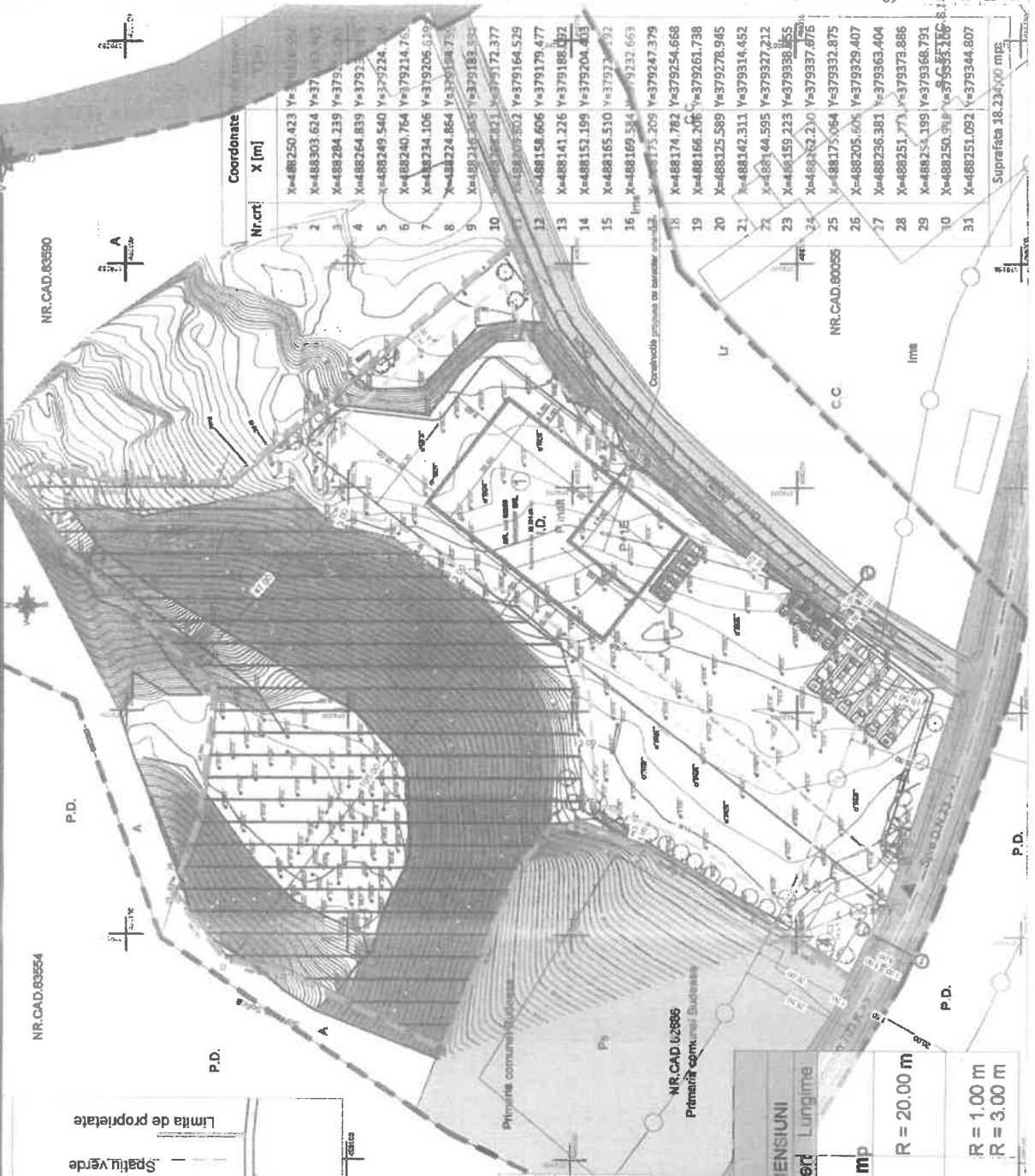
LEGENDA OBIECTIVE

- ① Hala
- ② Cabina poarta
- ④ Structura propusa spre depliere

Coefficienti propusi:
 Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 25 %
 Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT): 0.5
 C.U.T. Volumetric 5
 Regim maxim de inaltime P+1E Hmax >= 10 m la cornisa
 Numarul de locuri de parcare 6 locuri de parcare (Autovehicule mici)
 5 locuri de parcare (Autovehicule autoutilitare)
 6 locuri de parcare (Trutur)

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES	DIMENSIUNI
ZONA PENTRU ID	National Judetean	Local Suprafata teren Lungime
CAI DE COMUNICATIE		
1. Drum national DJ703K		
SISTEME DE PROTECTIE		
1. Retea scara de joasa tensiune 0.4kV		
2. Alimentare cu apa		

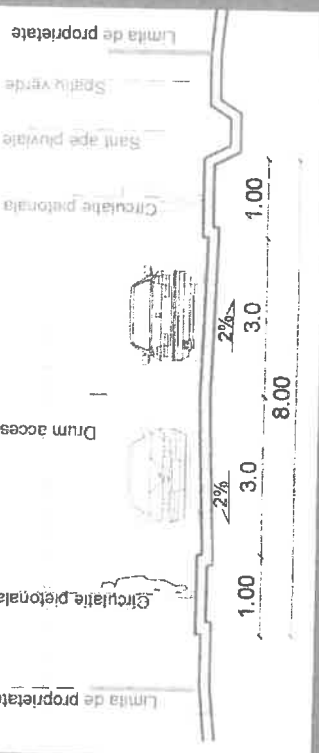


Coordonate	
Nr.crt.	X [m]
1	X=488250.423 Y=379171.377
2	X=488303.624 Y=379171.377
3	X=488284.239 Y=379171.377
4	X=488264.839 Y=379171.377
5	X=488249.540 Y=379171.377
6	X=488240.764 Y=379171.377
7	X=488234.106 Y=379171.377
8	X=488224.864 Y=379171.377
9	X=488216.055 Y=379171.377
10	X=488207.821 Y=379171.377
11	X=488199.302 Y=379171.377
12	X=488158.606 Y=379171.377
13	X=488141.226 Y=379171.377
14	X=488152.199 Y=379171.377
15	X=488165.510 Y=379171.377
16	X=488169.584 Y=379171.377
17	X=488175.205 Y=379171.377
18	X=488174.782 Y=379171.377
19	X=488166.206 Y=379171.377
20	X=488125.589 Y=379171.377
21	X=488142.311 Y=379171.377
22	X=488144.595 Y=379171.377
23	X=488159.223 Y=379171.377
24	X=488162.200 Y=379171.377
25	X=488175.064 Y=379171.377
26	X=488205.606 Y=379171.377
27	X=488236.381 Y=379171.377
28	X=488251.773 Y=379171.377
29	X=488254.189 Y=379171.377
30	X=488250.918 Y=379171.377
31	X=488251.092 Y=379171.377
Suprafata 18.234,00 mp	

BILANT TERITORIAL EXISTENT - PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata C.F. (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)	Zona I.D.	Extravilan Suprafata (mp)	Intravilan Suprafata (mp)	Procent (%)	Procent de ocupare	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona studiata	828518	100 %	360.00	17.874.00	18 234 00	Zona I.D.	18 234 00	18 234 00	100 %	Procent de ocupare Circulatii carosabile / pietonale si platforme betonate	4 558,50 mp	25,00 %
Total	18 234,00 mp	100 %	18 234,00 mp	18 234,00 mp	18 234,00 mp		18 234,00 mp	18 234,00 mp	100 %	Spatii verzi	8 205,30 mp	45,00 %
											18 234,00 mp	100 %

PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1' - Propus DJ 703K



LEGENDA OBIECTIVE

- Hala
- Cabina poarta
- Structura propusă zona depliere

Coefficienti propusi:

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT): 25 %
- Coefficientul maxim de utilizare al terenului (CUT): 0.5
- C.U.T. Volumetric
- Regim maxim de inaltime
- Numere de locuri de parcare
- P+1E Hmax= 10 m la cornisa
- 5 locuri de parcare (Autovehicule mici)
- 5 locuri de parcare (Autovehicule autobulnăritare)
- 5 locuri de parcare (Tranzit)

PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1' - Propus Drum local

