

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LEORDENI
JUDETUL ARGES

HOTARAREA NR. 10 / 2020

Cu privire la aprobarea P.U.D. pentru „Extindere brutarie (corp C4), spatiu birouri (corp C3), construire depozit faina 1 si 2 (corp C6)” ca Anexa a P.U.G. Leordeni, sat Leordeni, nr. 412A, judetul Arges.

Consiliul Local al comunei Leordeni, judetul Arges, intrunit in sedinta extraordinara in data de 21.01.2020.

Avand in vedere:

- Referatul de aprobare cu nr. 91 / 14.01.2020, prezentat de dl. Ibric Marian –primarul comunei Leordeni, judetul Arges cu privire la aprobarea P.U.D. pentru „Extindere brutarie (corp C4), spatiu birouri (corp C3), construire depozit faina 1 si 2 (corp C6)” ca Anexa a P.U.G. Leordeni, sat Leordeni, nr. 412A, judetul Arges.
- Adresa S.C. LIRA STAR 92 S.R.L. inregistrata la Primaria comunei Leordeni cu nr. 59 / 09.01.2020

Tinand seama de Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului local al comunei Leordeni, judetul Arges pentru administratie publica locala, juridica, apararea ordinii si linistii publice, a drepturilor cetatenilor, al Comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Leordeni, judetul Arges, pentru programe de dezvoltare economico –sociale, buget –finante, administrarea domeniului public si privat al comunei si al Comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Leordeni, judetul Arges, pentru invatamant, sanatate, cultura, protectie sociala, activitati sportive si de agrement;

Potrivit dispozitiilor

- Art. 45, lit. c) si art. 48 din Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

Potrivit prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c) si alin. (6), lit c) din Ordonanta de Urgenta nr. 57 privind Codul Administrativ;

In temeiul dispozitiilor art. 139, alin. (1) si alin. (3), lit. e) si art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanta de Urgenta nr. 57 privind Codul Administrativ

HOTARASTE

Art. 1. Se aproba P.U.D. pentru „Extindere brutarie (corp C4), spatiu birouri (corp C3), construire depozit faina 1 si 2 (corp C6)” ca Anexa a P.U.G. Leordeni, sat Leordeni, nr. 412A, judetul Arges, conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza dl. Nuta Valentin –consilier in cadrul Compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului al Primariei comunei Leordeni, judetul Arges

Art. 3. Prezenta hotarare va fi afisata pentru aducerea la cunostinta publica si va fi comunicata Institutiei Prefectului –Judetul Arges si S.C. LIRA STAR 92 S.R.L

DATA ASTAZI 21.01.2020

PRESEDINTE DE SEDINTA

STANESCU STROESCU MIHAELA -VIOLETA

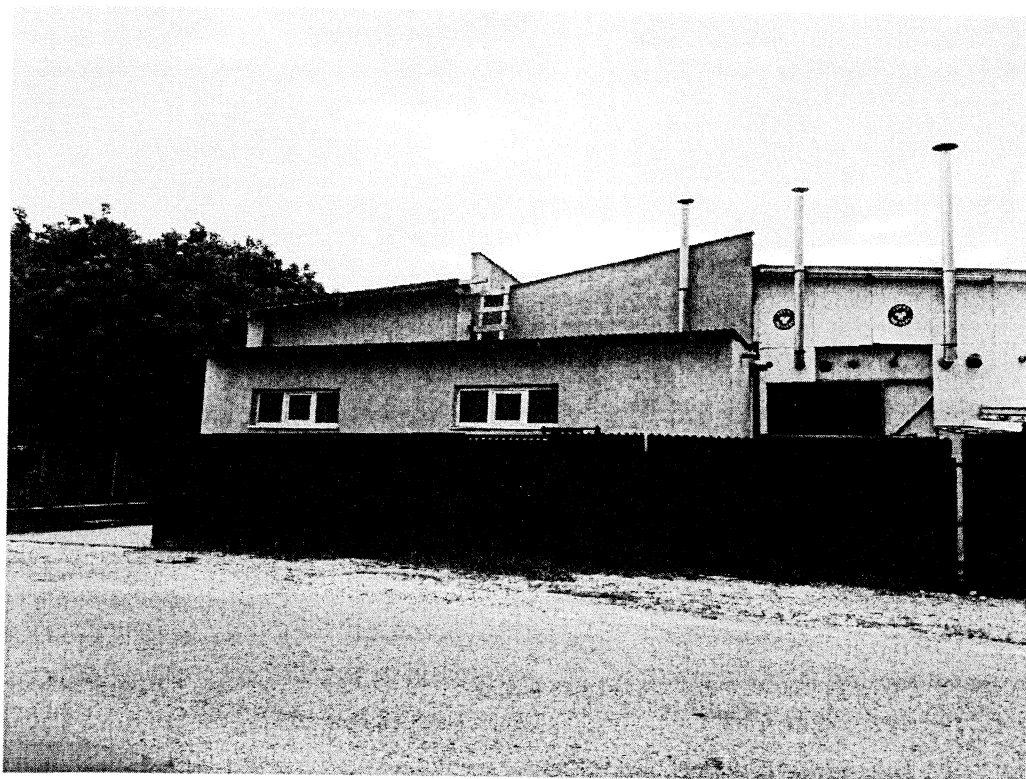
CONTRASEMNEAZA
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
BADEA MARIUS



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Sat leordeni, nr. 412A, Com. Leordeni, Arges

INTRARE IN LEGALITATE: EXTINDERE BRUTARIE (corp C4), SPATIU BIROURI (corp C3), CONSTRUIRE DEPOZIT FAINA 1 si 2 (corp C6)



BENEFICIAR:

S.C. LIRA STAR 92 S.R.L

PROIECTANT GENERAL:

REZART Amenajari S.R.L.

Societatea are sediul in Bucuresti, Sector 2, Str. Intrarea Albinari, nr.5, ap.11, CUI 38597870, telefon 0745.943.245, e-mail: biarhbn@gmail.com

Arh. Urb. MIHAELA GEANINA MUSCALIUC

e-mail: mmuscaliuc@gmail.com



DECEMBRIE 2019

CONȚINUT PROIECT

A - PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

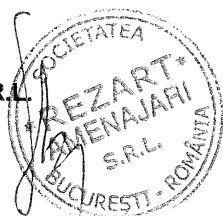
- Prezentare generală, justificare necesitate PUD
- Încadrare în zonă și în prevederile PUG – Com. Leordeni
- Analiza situației existente:
 - regimul juridic
 - regimul economic
 - regimul tehnic
- Propunere regulament

ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 155 din 13.08.2019 eliberat de Primăria comunei Leordeni, Jud. Arges
- Act de alipire / Incheiere de autentificare nr. 530 din data de 04.05.2017 – Intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Sat Leordeni Nr. 412A, Com. Leordeni, Jud. Arges
- Extras de carte funciara pentru informare; cu nr. 8255
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, scara 1:500, pentru imobilul din Sat Leordeni Nr. 412A, Com. Leordeni, Jud. Arges

B - PIESE DESENATE

- | | |
|---|---------------|
| Planșa nr. 1 - Încadrare în zonă/ localitate | scara 1/5000 |
| Planșa nr. 2 - Încadrare în PUG | scara 1/10000 |
| Planșa nr. 3 - Regimul juridic | scara 1/1000 |
| Planșa nr. 4 - Propunere reglementari | scara 1/1000 |



MEMORIU GENERAL

I - PREZENTARE GENERALĂ

Terenul care constituie obiectul prezentei documentații are o suprafață de 1970 mp și este situată în intravilanul localității Leordeni nr. 412A, comuna Leordeni, jud. Arges.

- descrierea terenului / folosinta actuala a terenului (parcelei): imobil in intravilan
- terenul se afla in proprietatea **S.C. LIRA STAR 92 S.R.L.**, conform actelor anexate
- In prezent pe teren exista constructiile:
 - C1 - brutarie cu suprafata desfasurata de 760 mp
 - C2 – magazie cu suprafata construita desfasurata de 63 mp
 - C3 – **extindere birouri** (anexa) cu suprafata construita desfasurata de 53 mp – constructie fara acte conform extras CF / plan de amplasament si delimitare a imobilului
 - C4 – **extindere deposit** (anexa) cu suprafata construita desfasurata de 57 mp – constructie fara acte conform extras CF / plan de amplasament si delimitare a imobilului
 - C5 – (anexa) cu suprafata construita desfasurata de 12 mp – constructie fara acte conform extras CF / plan de amplasament si delimitare a imobilului. Aceasta constructie este autodemolata.
 - C6 - depozit faina 1 si 2 – cu suprafata de 417 mp



Parcela are o formă neregulata cu următoarele laturi și vecinătăți:

- **la nord** - pe o latura de **34.99 m** se învecinează cu proprietari Chiorescu George si Chiorescu Valentina Mioara; iar pe o latura de 5.39 m se invecineaza cu proprietari Ciculescu Nicolae si si Ciculescu ioana-luliana;
- **la vest** - pe o latură de **52.42 m** se învecinează cu proprietari Bancu Dumitru;
- **la sud** – se invecineaza cu drumul comunal de acces 94A pe 1 latura de aprox. **36.38 m**;
- **la est** - pe o latură de **57.01 m** proprietar Paunescu Nicolae;

Pe teren se află 2 corpuri de construcție cu acte cu o suprafața desfasurată de 823.0 mp și 2 construcții fara acte cu o suprafață de 110 mp, având funcțiuni de brutarie, magazie și anexe. Aceste construcții sunt amplasate spre limita de proprietate est.

Parcela este situată la nord de drumul comunal 94A în imediată apropiere poliției locale.

S.C. LIRA STAR 92 S.R.L. propune intrare în legalitate: extinderea brutăriei existente și construirea a 2 depozite de faina și spații de birouri. Construcția se afla pe zona



PUD - Sat leordeni, nr. 412A, Com. Leordeni, Arges

centrala a terenului si respectiv pe limita de proprietate estica(conforma plan reglementari anexat) cu un procent maxim de ocupare al terenului de de 68.53%.

Cu realizarea extinderii constructiei beneficiarul depaseste procentul de ocupare maxim admis al zonei cu 8,53% in indicatorii maxim admisi in PUG Leordeni, din aceasta cauza primaria Leordeni a dispus prin CU 155 din 13.08.2019 realizarea unui plan urbanistic de detaliu.

Prin realizarea extinderii amprenta construita ce duce la realizarea acestui procent pastreaza retragerile la strada existente in zona si fata de limita laterala vestica respecta retragerile impuse impuse de PUG COMUNA Leordeni si CU nr. 155 din 13.08.2019 pe zona extinderii. Corpul existent spre limita estica se apropie pe o zona la aprox 30 cm, din acest punct de vedere se vor lua masuri care sa respecte normele PSI, aceste masuri se vor detalia in SSI la faza DTAC .

Prezenta documentație vine să răspundă prevederilor legate de retragerile constructiilor fata de strada si vecinatati a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG – PUG COMUNA LEORDENI și Certificatului de Urbanism nr. nr. 366 din 05.11.2019 eliberat de Primăria Comunei leordeni și este întocmită în concordanță cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 privind “Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.”

II - INCADRARE ÎN ZONĂ ȘI PREVEDERILE PUG - PUG COMUNA LEORDENI

Terenul cuprins în PUD este situat în zona delimitată de următoarele elemente de reper la nivel local:

- **la nord** – proprietar Chiorescu George si Chiorescu Valentina Mioara;
- **la vest** - proprietar Bancu Dumitru
- **la sud** –drum comunal de acces 94A
- **la est** - proprietar Paunescu Nicolae

➤ **CAP. 1 GENERALITATI**

ARTICOLUL 1. În conformitate cu Regulamentul de Urbanism aferent **PUG – COMUNA LEORDENI** parcela se încadrează în UTR 1 – zona centrala a comunei Leordeni are urmatoarele subzone functionale:

- LM1 (a+b) – Subzona cu locuinte existente si propuse cu regim mediu de inaltime cu posibilitati de indesire (P+1, P+2) in centrul civic al comunei.
- Lm1 (a+b) - Subzona cu locuinte existente si propuse cu regim mic de inaltime cu posibilitati de indesire (P, P+1, accidental P+2)



PUD - Sat leordeni, nr. 412A, Com. Leordeni, Arges

- I.S.1 (a+b) – Subzona cu institutii publice si servicii existente si extinderi propuse (primarie, posta, politie, scoala, camin cultural si spatii comerciale) care poate prelua in continuare dotarile necesare unei resedinte de comuna si se pot indesi.
- S.P.1.b – Subzona cu terenuri de sport si amenajari pentru spatii verzi.
- G.C. (a+b) – Gospodarie cmunala – lucrari existente.
- C.C.1.a – Zona pentru cai de comunicatie (gara si cale ferata Pitesti – Bucuresti)
- A.1.a – Zona pentru unitati agricole existente
- I.D.1.a – Zona pentru unitati industriale si depozitare existente
- TE 1(a+b) – Zona pentru echipare tehnico - edilitara (statie de epurare ape uzate propusa, centrala telefonica existenta)

Terenul studiat se gaseste in subzona I.D.1.a - zona pentru unitati industriale si depozitare existente – acestea sunt zone pe suprafete mici si mari de teren imprasitate conform incadrare in PUG in toata suprafata localitatii sediu Agromec, brutarie, balastiera, baza aprovizionare petrol, complex avicol, gater, S.C. Prospectiuni SA, S.C. PRODALCOOP), pentru care s-au stabilit următorii indicatori urbanistici: **POT max = 60%, CUT max = 1.**

ARTICOLUL 2. Functiunea dominantă a zonei este data de locuire cu functiuni complementare, institutii publice si servicii, unitati publice si servicii, unitati industriale si agricole.

Subzonele enumerate in zona centrala sunt eterogene si in afara acesteia sau numai in cadrul uneia din ele.

ARTICOLUL 3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt retelele tehnico edilitare, platformele de gunoi, unitati agricole (existente), zona pentru unitati industriale si de depozitare existente), zona pentru cai de comunicatie.

Se admite existenta in continuare a zonelor pentru unitati industriale si de depozitare si pentru unitati agricole care exista deja. In momentul incetarii activitatii in aceste unitati, se admite extinderea zonelor de locuire, comert, servicii si retele edilitare.

➤ CAP. 2 Utilizare funcțională

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala respecta prevederile R.G.U. si este specifica zonelor functionale din care fac parte constructiile cu precizarile de mai jos:

ARTICOLUL 4. UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt permise locuinte cu regim de inaltime de min P+M – maxim P+2, pe subzona centrala. Pe restul satului de resedinta se admit si locuinte de inaltime mica (P, P+M).



PUD - Sat leordeni, nr. 412A, Com. Leordeni, Arges

POT max = 60%

CUT max+1,00

Sunt permise si urmatoarele tipuri de activitati reprezentative cu atractivitate, caracteristice pentru o zona centrala cu exceptia subzonelor specificate la Art. 5, 6, si 7 ce vor fi expuse in continuare:

- Administratie publica,
- Unitati financiar bancare
- Comert si alimentatie publica
- Invatamant, cultura si culte
- Agrement, inclusiv spatii publice plantate
- Locuinte si functiuni complementare
- Stationarea si gararea autovehicolelor in constructii si spatii publice special amenajate.

ARTICOLUL 5 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Autorizarea executarii de constructii pe terenuri agricole din intravilan este permisa pentru completarea zonelor centrale cu institutii publice si serviciile de interes general, amenajari si lucrari tehnico – edilitare.

ARTICOLUL 6 – INTERDICTII TEMPORARE

- Pentru schimbarea destinatiei terenurilor din interiorul parcelelor din intravilan este necesara intocmirea unuor PUZ-uri sau PUD-uri sau pentru obtinerea autorizatiei de construire pe terenurile agricole introduse in intravilan.

ARTICOLUL 7 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Se interzice amplasarea unitatilor care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele incintei;
- Se interzice amplasarea constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, zone inundabile si fundare in conditii proaste).
- Se interzice amplasarea de constructii in raza de protectie a cimitirelor.
- Depozitarea de reziduuri solide se va face la groapa de gunoi, propusa in satul Moara Mocanului, la distanta de 1000 m fata de zona de locuit, conform Ordinului privind „Normele de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei” nr 27.292 din iunie 1997.



➤ **CAP. 3: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A
CONSTRUCTIILOR**

3.1. Regul de amplasare si retrageri minime obligatorii.

ARTICOLUL 7. Orientarea fata de punctele cardinale.

Conform art. 17 anexa 3 din RGU.

ARTICOLUL 9. Amplasarea fata de drumurile publice

Zona centrala a UTR 1 este traversata de drumul comunal DN 7.

Prin extinderea intravilanului se va construi in lungul drumului judetean DJ 703 spre Cateasca.

Conform Ordonantei nr. 43/28.08.1997, cap. II, pct. 3 pentru dezvoltarea capacitatii de circulatie a drumurilor publice in traversarea localitatilor rurale distanta minima dintre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minim:

- 26 m pentru drumuri nationale
- 24 m pentru drumuri judetene
- 20 m pentru drumuri comunale
- 10 m pentru drumuri satesti

ARTICOLUL 10. Amplasarea fata de aliniament

Pentru zona centrala UTR Leordeni se vor respecta prevederile art. 23 din RGU, coroborat cu prevederile art. 9 privind „zone construite protejate”.

ARTICOLUL 11. Amplasarea in interiorul parcelei

Idem art. 24 din RGU si art. 5 din R.L.U.

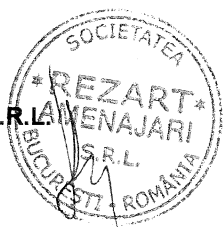
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

ARTICOLUL 13. Accese carosabile.

Idem art. 11 din R.L.U. – cu referire la art. 25 din RGU – si anexa 4 din RGU.

ARTICOLUL 14. Accese pietonale.

Idem art. 10 din R.L.U. – cu referire la art. 26 din RGU.



3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara existenta.

ARTICOLUL 15. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

Se vor respecta prevederile art. 27 din R.L.U.

ARTICOLUL 16. Realizarea de retele edilitare.

Se vor respecta prevederile art. 28 din R.L.U.

ARTICOLUL 17. Realizaproprietatea publica asupra retelelor edilitare.

Se vor respecta prevederile art. 29 din R.L.U.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

ARTICOLUL 18. Parcelarea.

*se vor respecta prevederile art. 30 din RGU.

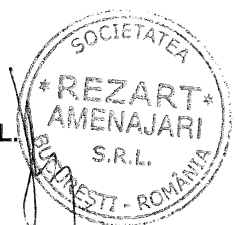
- front la strada de min 8 m pentru cladiri insiruite si de min 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate.
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite si respectiv de minim 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate.
- nu se permit fronturi cu o lungime mai mare de 15 m.

ARTICOLUL 19. Aspectul exterior al constructiilor.

Conform art. 31 din R.L.U.

Se va tine seama de urmatoarele recomandari:

- Noile constructii sau modificarea celor existente, trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei si sa se armonizeze cu constructiile inconjuratoare;
- La constructiile noi, se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei;
- Pentru cladirile cu fatade comerciale, se permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne: tamplarii metalice, sticla, etc insa in culori care sa se armonizeze cu restul cladirii;
- Aspectul si detaliile de firme si mobilier stradal, se vor stabili pe cat posibil, printr-un proiect care sa priveasca zona in ansamblul ei.



PUD - Sat leordeni, nr. 412A, Com. Leordeni, Arges

ARTICOLUL 21 – Procentul de ocupare al terenului

Se vor respecta prevederile art. 15 si anexa 2 din RGU.

POT maxim 60%;

CUT maxim = 1,0 mp. ADC/mp teren.

ARTICOLUL 22 – Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 33 si anexa 5 din RGU.

ARTICOLUL 23– Spatii verzi

Se vor respecta prevederile art. 33 si anexa 6 din RGU.

ARTICOLUL 24– Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU.

III - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

III.1. - REGIMUL JURIDIC

- Certificat de urbanism nr. 155 din 13.08.2019 eliberat de Primăria comunei Leordeni, Jud. Arges
- Act de alipire / Incheiere de autentificare nr. 530 din data de 04.05.2017 – Intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului situat in Sat Leordeni Nr. 412A, Com. Leordeni, Jud. Arges
- **Extras de carte funciara pentru informare; cu nr. 82555**
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, scara 1:500, pentru imobilul din Sat Leordeni Nr. 412A, Com. Leordeni, Jud. Arges
- Rezultă că suprafața totală a parcelei cuprinsă în prezentul PUD este de **1970,00 mp**
- Terenul este situat în intravilanului Comunei Leordeni.
- Terenul nu este supus unor restricții de construire ca urmare a unor documentații de urbanism aprobate conform Legii nr. 50/1991.

III.2. - REGIMUL ECONOMIC

Terenul care constituie obiectul prezentei documentații are o suprafață de 1970 mp și este situată în intravilanul localitatii Leordeni nr. 412A, comuna Leordeni, jud. Arges.

- descrierea terenului / folosinta actuala a terenului (parcele): imobil in intravilan,
- terenul se afla in proprietatea **S.C. LIRA STAR 92 S.R.L**, conform actelor anexate.
- In prezent pe teren exista constructiile:

REZART Amenajari S.R.L.



PUD - Sat leordeni, nr. 412A, Com. Leordeni, Arges

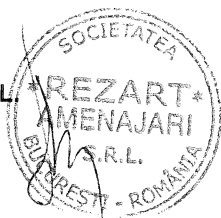
- C1 - brutarie cu suprafata desfasurata de 760 mp
- C2 – magazie cu suprafata construita desfasurata de 63 mp
- C3 – **extindere birouri** (anexa) cu suprafata construita desfasurata de 53 mp – constructie fara acte conform extras CF / plan de amplasament si delimitare a imobilului
- C4 – **extindere deposit** (anexa) cu suprafata construita desfasurata de 57 mp – constructie fara acte conform extras CF / plan de amplasament si delimitare a imobilului
- C5 – (anexa) cu suprafata construita desfasurata de 12 mp – constructie fara acte conform extras CF / plan de amplasament si delimitare a imobilului. Aceasta constructie este autodemolata.
- C6 - depozit faina 1 si 2 – cu suprafata de 417 mp

- **Toate corpurile de cladire au un regim de inaltime Parter.**
 - Parcelele imediat alăturate sunt ocupate cu următoarele tipuri de funcțiuni:
- **la nord** - pe o latura de **34.99 m** se învecinează cu proprietari Chiorescu George si Chiorescu Valentina Mioara; iar pe o latura de 5.39 m se invecineaza cu proprietari Ciculescu Nicolae si si Ciculescu ioana-Iuliana - **locuinta**
- **la vest** - pe o latură de **52.42 m** se învecinează cu Pancu Dumitru – **padure de salcami**
- **la sud** – se invecineaza cu drumul comunal de acces 94A pe 1 latura de aprox. **36.38 m**;
- **la est** - pe o latură de **57.01 m** proprietar Paunescu Nicolae– **vie.**

Pe teren se află 2 corpuri de construcție cu acte cu o suprafata desfasurata de de 823.0 mp si 2 constructii fara acte cu o suprafat ade 110 mp, având functiuni de brutarie, magazie si anexe. Aceste construcții sunt amplasate spre limita de proprietate est.

Parcela este situată la nord de drumul comunal 94A in imediata apropiere politiei locale.

Funcțiunea existenta / propusă pentru parcela existente pe DC 94A este aceea de brutarie, depozitare si birouri fiind in zona centrala este compatibilă cu functiunile existente în zonă, precum și cu cele admise prin PUG COMUNA Leordeni pentru subzona I.D.1.a.



III.3. - REGIMUL TEHNIC

Regimul de înălțime recomandat este cel conform PUG de maximum P+2 – subzona centrala (clădirea va avea regim de inaltime PARTER și o înălțime la cornișă de maxim 6,85 m).

IV - REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- **Constructia existenta / extinsa este bransata la rețele edilitare de apa- canal, gaz, electricitate existente pe str. DC 94A .**

V - PROPUNERE REGULAMENT

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente și a prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent **PUG Comuna leordeni** rezultă că parcela din drum communal **DC 94A, nr 412A** este construibilă cu condiția respectării următorului regulament:

• **DESCRIEREA SOLUTIEI**

PLANSA A1 – REGLEMENTARI

Beneficiarul doreste sa introduca in legalitate extinderea constructiei existente cu regim de inaltime PARTER, extinderea se retrage fata de limitele de proprietate laterale si posterioara cu aprox 3 m reprezentand ½ din inaltimea la cornisa (atic) a constructiei, iar fata de cladirile existente se va amplasa la min. 3 m respectand astfel reglementarile PUG comuna Leordeni .

La nivelul solului in imediata apropiere a extinderii se vor amplasa 3 locuri pe spatial ramas liber.

• **funcțiuni admise:**

- **ID1a- I.D.1.a – Zona pentru unitati industriale si depozitare existente** (subzona si servicii compatibile cu locuirea)

Sunt permise locuinte cu regim de inaltime de min P+M – maxim P+2 pe subzona centrala. Pe restul satului de resedinta se admit si locuinte de inaltime mica (P, P+M).

Sunt permise si urmatoarele tipuri de activitati reprezentative cu atractivitate, caracteristice pentru o zona centrala cu exceptia subzonelor specificate la Art. 5, 6, si 7 ce vor fi expuse in continuare:

- Administratie publica,
- Unitati financiar bancare
- Comert si alimentatie publica
- Invatamant, cultura si culte
- Agreement, inclusiv spatii publice plantate
- Locuinte si functiuni complementare



PUD - Sat leordeni, nr. 412A, Com. Leordeni, Arges

- Stationarea si gararea autovehiculelor in constructii si spatii publice special amenajate.
- locuinte individuale si colective, cu partiu obisnuit sau cu partiu special;

• **funcțiuni interzise:**

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Se interzice amplasarea unitatilor care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele incintei;
- Se interzice amplasarea constructiilor in zonele expuse la riscuri naturale (alunecari de teren, zone inundabile si fundare in conditii proaste).
- Se interzice amplasarea de constructii in raza de protectie a cimitirelor.
- Depozitarea de reziduuri solide se va face la groapa de gunoi, propusa in satul Moara Mocanului, la distanta de 1000 m fata de zona de locuit, conform Ordinului privind „Normele de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei” nr 27.292 din iunie 1997.

• **staționarea autovehiculelor:**

- **accesul pe parcelă se va face din DC 94A, iar staționarea autovehiculelor se va face la nivelul solului – cu o capacitate de de 3 de locuri de parcare amplasate pe in lungul fatadei pe terenul rămas liber de construcții (numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice).**

• **înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism constructia va avea o inaltime de 6,85 m la cornisa, respectiv **Parter** .

• **aspectul exterior al clădirilor:**

- extinderea cladirii existente va prelua finisajele acesteia si se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

• **echipare edilitară:**

- cladirea este racordata la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică, gaze naturale,
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

• **spații libere și plantate:**

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.



PUD - Sat leordeni, nr. 412A, Com. Leordeni, Arges

- deasemeni se recomanda plantarea de arbori noi, de preferinta de talie mica in spatiile ramase libere.

Se vor asigura spatii verzi in proportie de 20 % din suprafata terenului.

- **împreimuiuri:**
- garduri existente
- **procent maxim de ocupare a terenului (POT):**

POT maxim existent = 47.36 %

POT maxim propus = 68.53 %

- **coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):**

CUT maxim propus = 0,68 mp. ADC/mp. Teren.

NOTA:

Prin prezentul studiu care reprezinta introducerea in legalitate, proiectantului de urbanism nu isi asuma posibile probleme anterioare sau ulterioare legate de realizarea constructiei existente.

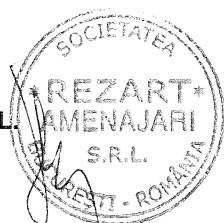
Prin acest studiu se reglementeaza retragerile constructiei existente fata de vecinatati si depasirea procentului de ocupare al terenului.



Întocmit,

Arh. Urb. Mihaela Geanina MUSCALIUC

Sef de proiect: Arh. Natalia BEJENAR



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Loc. Leordeni, nr. 412A

INCADRARE IN ZONA



----- LIMITA PUD
 - - - - - LIMITA ZONA STUDIATA
 ● POZITIE TEREN CARE A GENERAT PUD

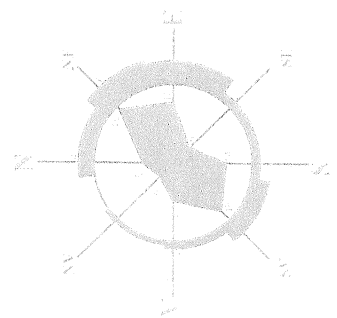
ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 4748
 Natalia
 BEJENAR
 Arhitect cu drept de semnătură

PROIECTANT: REZART Amenajari SRL			BENEFICIAR: S.C. "LIRA STAR 92" S.R.L.		PROIECT nr. 80/2019
Aut. nr. 50831.10.2006 CUI: 38597870 Telefon: 031 41 43 009					
Elaborat	Nume	Semnatura	SCARA: 1:5000	PROIECT: PUD Loc. Leordeni Nr.412A	FAZA: PUD
Sef proiect:	arh. Natalia Bejenar		format:	INTRARE IN LEGALITATE: EXTINDERE BRUTARIE (corp C4), SPATIU BIROURI (corp C3), CONSTRUIRE DEPOZIT FAINA 1 si 2 (corp C6)	
proiectat	arh. Mihaela Muscalluc		DATA:	Amplansament: com. Leordeni, loc. Leordeni, Nr. 412 A, Jud. Arges.	NR. PLANSA
desenat	arh. Mihaela Muscalluc		12. 2019	INCADRARE IN ZONA	A 01

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Loc. Leordeni, nr. 412A

REGIM JURIDIC



LIMITA PUD

--- LIMITA ZONA STUDIATA
 ● POZITIE TEREN CARE A
 GENERAT PUD

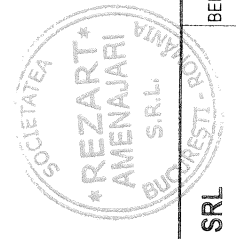
DOMENIU PRIVAT AL
 PERSOANELOR FIZICE/
 JURIDICE

DOMENIU PUBLIC

DOMENIU PRIVAT AL
 STATULUI

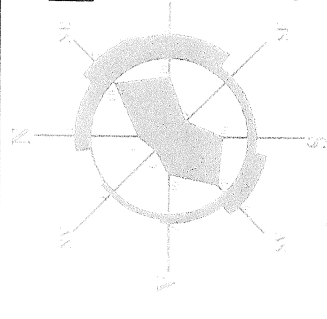


ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 4748
 Natalia
 BEJENAR
 Practicant drept arhitectură



PROIECTANT: REZART Amenajari SRL <small>Aut. nr. 50631/10.2006 CUI: 36597870 Telefon: 031.41.43.009</small>	BENEFICIAR: S.C. "LIRA STAR 92" S.R.L.	PROIECT nr. 802019
Elaborat	SCARA: 1:1000 format:	FAZA: PUD
Sef proiect: arh. Natalia Bejenar	PROIECT: INTRARE IN LEGALITATE-EXTINDERE BRUTARIE (corp C4), SPATIU BIROURI (corp C3), CONSTRUIRE DEPOZIT FAJMA 1 si 2 (corp C6) Amplasament: com. Leordeni, loc. Leordeni, Nr. 412 A, Jud. Argeș.	NR. PLANSĂ
proiectat: arh. Mihaela Muscaliuc	DATA: 12.2019	REGIM JURIDIC
desenat: arh. Mihaela Muscaliuc		A 03

PUD Loc. Leordeni Nr.412A REGLEMENTARI



LIMITA TERENULUI CARE
A GENERAT PUD

CIRCULATII CAROSABILE

CIRCULATII PIETONALE

SUBZONA PENTRU UNITATI
INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ZONA LOCUINTE EXISTENTE

ZONA LOCUIRE CU PLANTATII DE
SALCAMI, VII SI GRADINI

LOCUINTE

SERVITUTE DE TRECERE

PROPUNERE:

CONSTRUCTIE EXISTENTA

EXTINDERI PROPUSE A FI
INTRODUSE IN LEGALITATE

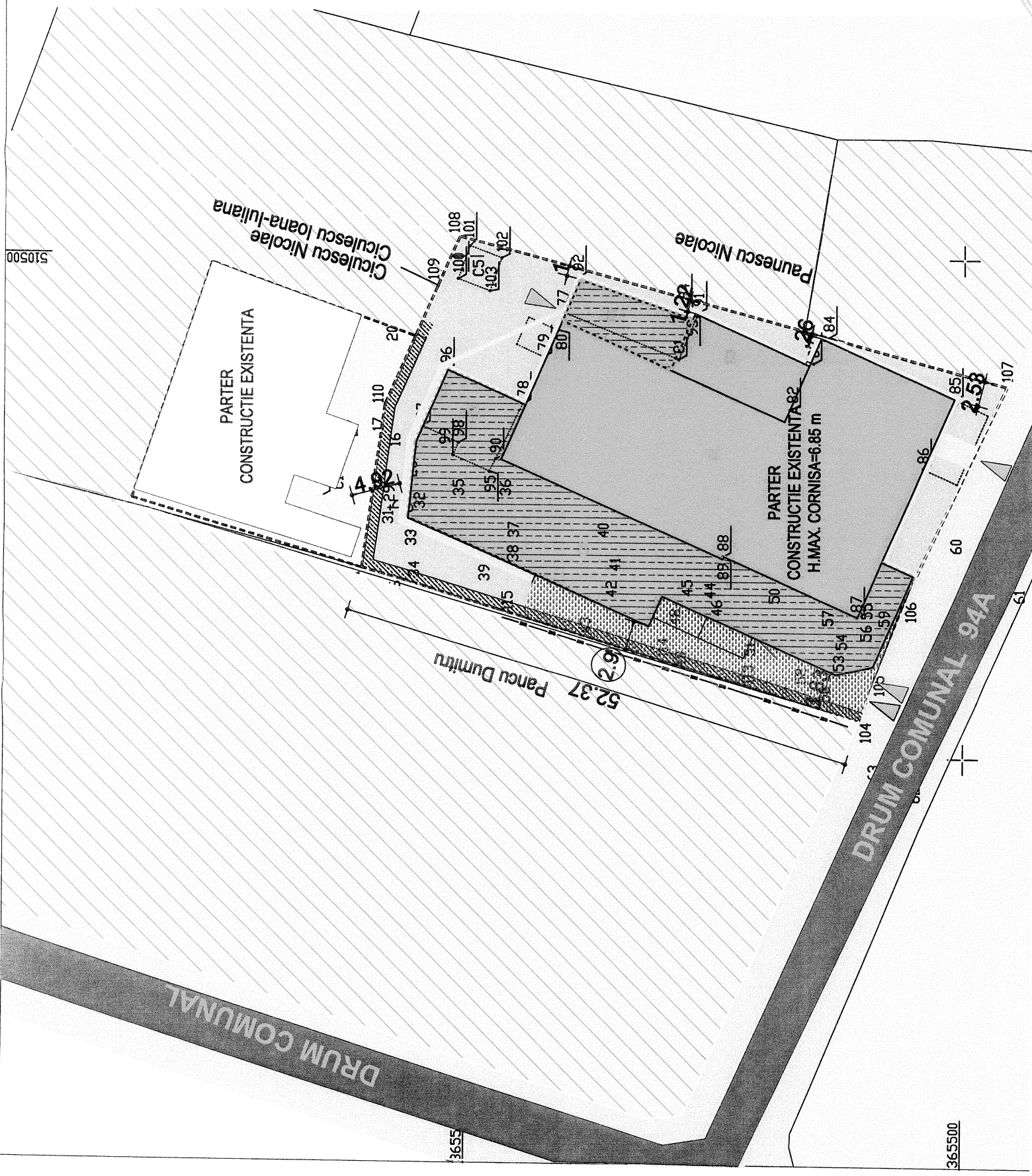
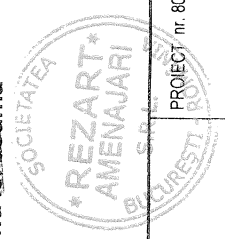
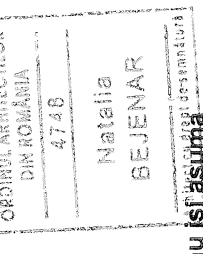
SPATII VERZI PROPUSE 20%

CIRCULATII CAROSABILE SI
PLATFORME PROPUSE

ACCES PIETONAL

ACCES AUTO

NOTA:
Prin prezentul studiu care reprezinta introducerea in legalitate, proiectantul de urbanism nu isi asuma
posibile probleme anterioare sau ulterioare legat de realizarea constructiei existente.
Prin acest studiu se reglementeaza retragerile constructiei existente fata de vecinatati
si depasirea procentului de ocupare al terenului.



BILANT INDICATORI URBANISTICI

	MP
S TEREN DIN MASURATORI	1.970.0
S CONSTRUITA EXISTENTA CORP C1	760.00
S CONSTRUITA EXISTENTA CORP C2	63.00
S CONSTRUITA EXISTENTA CORP C3 - fara acte	53.00
S CONSTRUITA EXISTENTA CORP C4 - fara acte	57.00
POT EXISTENT	47.36
CUT EXISTENT	0.47
SUPRAFATA CONSTRUITA EXTINDERE	417.00
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA	1.350.00
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA	1.350.00
POT PROPUS	68.53
CUT PROPUS	0.69
SUPRAFATA SPATII VERZI (MIN. 20 %)	394.00
SUPRAFATA PLATFORME SI DRUMURI BETONATE	166.00

INDICATORI URBANISTICI PUG:
POT MAX. UTR 1 - 60 %
CUT MAX. UTR 1 - 1,0

PROIECTANT: REZART Amenajari SRL	BENEFICIAR: S.C. "LIRA STAR 92" S.R.L.
Ad. nr. 568/31.10.2006 CUI: 3859270	PROIECT: PUD Loc. Leordeni Nr.412A
Elaborat	Amplasament: INTRARE IN LEGALITATE: EXTINDERE BRUTARIE (corp C4), SPATIU BIROURI (corp C3), CONSTRUIRE DEPOZIT FAJNA 1 si 2 (corp C6)
Sef proiect: arh. Natalia Bejenar	PLANSĂ: PUD
proiectat: arh. Mihaela Muscaliuc	NR. PLANSA: A04
desenat: arh. Mihaela Muscaliuc	DATA: 12.2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Loc. Leordeni, nr. 412A

INCADRARE IN ZONA / PUG

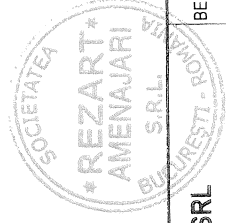


- LIMITA PUD
- POZITIE TEREN CARE A GENERAT PUD

ID - SUBZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
 IS - SUBZONA CU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII EXISTENTE SI EXTINDERI PROPUSE
 A - SUBZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE
 G - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
 SP- ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE
 L - SUBZONA DE LOCUIT
 LM1(a+b) - SUBZONA DE LOCUINTE EXISTENTE SI PROPUSE IN CENTRU CIVIC AL COMUNEI
 Lm1(a+b) - SUBZONA DE LOCUINTE EXISTENTE CU REGIM MIC DE INALTIME



OFICIUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
 4748
 Natalia BEJENAR



PROIECTANT: REZART Amenajari SRL <small>Aut. nr. 59801/10.2006 CUI: 36592870</small>	PROIECT: S.C. "LIRA STAR 92" S.R.L.	PROIECT nr. 80/2019
Elaborat: Nume	SCARA: 1:10000	BENEFICIAR:
Sef proiect: arh. Natalia Bejenar	format: 1:10000	PROIECT: PUD Loc. Leordeni, Nr. 412A
proiectat: arh. Mihaela Muscalluc	DATA:	AMPLASAMENT: INTRARE IN LEGALITATE: EXTINDERE BRUTARE (corp C4), SPATIU BIROURI (corp C3), CONSTRUIRE DEPOZIT FAUNA 1 si 2 (corp C6)
		Amplasament: com. Leordeni, loc. Leordeni, Nr. 412 A, Jud. Arges.
		PLANSĂ: INCADRARE IN PUG
		FAZA: PUD
		NR. PLANSA