

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LEORDENI
JUDETUL ARGES

HOTARAREA NR. 47 / 2021

Cu privire la aprobarea P.U.D. "Construire locuinta P + M, cu bransamente / racorduri la utilitatile publice (gaze naturale, energie electrica, apa si canalizare), imprejmuire fatada principala si organizare executie lucrari" –beneficiar Croitoru Daniel, sat Glambocata Deal, comuna Leordeni, judetul Arges.

Consiliul Local al comunei Leordeni, judetul Arges, intrunit in sedinta ordinara in data de 28.07.2021.

Avand in vedere:

- Referatul de aprobare cu nr. 2.519 / 20.07.2021, prezentat de dl. Ibric Marian –primarul comunei Leordeni, judetul Arges cu privire la aprobarea P.U.D. "Construire locuinta P + M, cu bransamente / racorduri la utilitatile publice (gaze naturale, energie electrica, apa si canalizare), imprejmuire fatada principala si organizare executie lucrari" –beneficiar Croitoru Daniel, sat Glambocata Deal, comuna Leordeni, judetul Arges.
- Raportul de specialitate nr. 2.523 / 20.07.2021, prezentat de Nuta Valentin –consilier in cadrul Compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului al Primariei comunei Leordeni, cu privire la aprobarea P.U.D. "Construire locuinta P + M, cu bransamente / racorduri la utilitatile publice (gaze naturale, energie electrica, apa si canalizare), imprejmuire fatada principala si organizare executie lucrari" –beneficiar Croitoru Daniel, sat Glambocata Deal, comuna Leordeni, judetul Arges.
- Cererea numitului Croitoru Gabriel inregistrata la Primaria comunei Leordeni cu nr. nr. 2.482 / 16.07.2021.

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 si 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

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 / 2019 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 / 2019 privind Codul Administrativ

HOTARASTE

Art. 1. Se aproba P.U.D. "Construire locuinta P + M, cu bransamente / racorduri la utilitatile publice (gaze naturale, energie electrica, apa si canalizare), imprejmuire fatada principala si organizare executie lucrari" –beneficiar Croitoru Daniel, sat Glambocata Deal, comuna Leordeni, 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 numitului Croitoru Daniel

DATA ASTAZI 28.07.2021
PRESEDINTE DE SEDINTA
BERCU GHEORGHE

CONTRASEMNEAZA
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
BADEA MARIUS



Maria

S.C. Loridan Proiect 2004 S.R.L.

Str. Marasesti, Nr. 40, mun. Pitesti, jud. Arges, tel. 048 214883, 0788375032

BENEFICIAR: CROITORU DANIEL

Adresa : judetul Dambovita, comuna Visina, sat Visina, str. Avram Iancu, nr. 77

**Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M CU BRANSAMENTE / RACORDURI LA
UTILITATILE PUBLICE (GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA, APA SI
CANALIZARE), IMPREJMUIRE FATADA PRINCIPALA, SI ORGANIZARE
EXECUTIE LUCRARI**

CUPRINS:
Piese scrise si desenate

VOLUM :
1

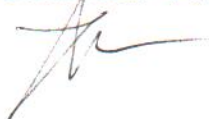
EXEMPLAR :
1

Plan Urbanistic de Detaliu
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M CU BRANSAMENTE / RACORDURI LA UTILITATILE
PUBLICHE (GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE),
IMPREJMUIRE FATADA PRINCIPALA, SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI

BORDEROU – piese scise si desenate

- MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- PLAN INCADRARE IN ORTOFOTOPLAN IN COORDONATE STEREO 70 sc. 1 : 2000 - U01
- PLAN SITUATIE EXISTENTA – DISFUNCTIONALITATI sc. 1 : 500- U02
- PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA sc. 1 : 500 - U03
- PLAN REGLEMENTARI TEHNO - EDILITARE sc. 1 : 500 – U04
- PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI – REGIM JURIDIC sc. 1 : 500 – U05

Întocmit,
urb. dipl. Suciul Ioan - Augustin



Plan Urbanistic de Detaliu
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M CU BRANSAMENTE / RACORDURI LA UTILITATILE
PUBLICHE (GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE),
IMPREJMUIRE FATADA PRINCIPALA, SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M CU BRANSAMENTE / RACORDURI LA UTILITATILE PUBLICHE (GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE), IMPREJMUIRE FATADA PRINCIPALA, SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI**


Amplasament obiectiv: **judetul Arges, comuna Leordeni, sat Glambocata Deal, F.N., nr. cad. 80096;**

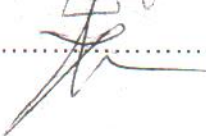
Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Denumirea proiectantului: **S.C. LORIDAN PROIECT 2004 S.R.L.**

Denumirea beneficiarului: **CROITORU DANIEL**

CONDUCEREA ELABORARII PROIECTULUI

Director  Ec. Tanase Danut

Sef proiect  Urb. Dipl. Suciu Ioan Augustin

Întocmit
urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin



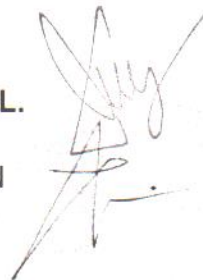
Plan Urbanistic de Detaliu
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M CU BRANSAMENTE / RACORDURI LA UTILITATILE
PUBLICHE (GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE),
IMPREJMUIRE FATADA PRINCIPALA, SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI

FISA RESPONSABILITATI

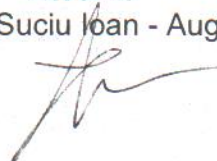
Arhitectura : S.C. Loridan Proiect 2004 S.R.L.

Sef proiect: urb. dipl. SUCIU IOAN AUGUSTIN

Intocmit: urb. dipl. SUCIU IOAN AUGUSTIN



Întocmit
urb. dipl. Suciú Ioan - Augustin



MEMORIU - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M CU BRANSAMENTE / RACORDURI LA UTILITATILE PUBLICE (GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE), IMPREJMUIRE FATADA PRINCIPALA, SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI**

- Adresa imobil: **judetul Arges, comuna Leordeni, sat Glambocata Deal, F.N., nr. cad. 80096**

- Beneficiar: **CROITORU DANIEL**

- Elaborator: **SC LORIDAN PROIECT 2004 SRL** – Urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin;

- Data elaborarii: **MAI 2021**

1.2. OBIECTUL LUCRARI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat in Comuna Leodeni, sat Glambocata Deal, F.N., nr. cad. 80096, in suprafata de 1356.00 mp din care 586.00 mp in intravilan si 770.00 mp in extravilan, in vederea realizarii obiectivului **“CONSTRUIRE LOCUINTA P+M CU BRANSAMENTE / RACORDURI LA UTILITATILE PUBLICE (GAZE NATURALE, ENERGIE ELECTRICA, APA SI CANALIZARE), IMPREJMUIRE FATADA PRINCIPALA, SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI”**. Obiectivul va avea regimul de inaltime: P+M. Cladirea va avea functiunea de locuire individuala. De asemeni terenul se amenajeaza cu 2 locuri de parcare.

Conform certificatului de urbanism nr. 25/107 din 19.08.2021 emis de Primaria com. Leodeni zona se incadreaza in UTR sat Glambocata Deal – functiune dominanta a zonei de locuire si functiuni complementare, unde coeficientii maximi admisi sunt: POT de 30% si CUT de 0.90 Acd / mp teren. Rhmax P – P+1+M.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatiile deja elaborate:

Zona studiata in prezenta documentatie se afla in intravilanul satului Glambocata Deal. Destinatia zonei stabilita prin Planul Urbanistic General – zona cu functiuni de locuire individuala si functiuni complementare. Amplasamentul se afla in zona de cladiri cu regim mic de inaltime (P.....P+1+M) – UTR sat Glambocata Deal. Amplasamentul nu se afla in raza de protectie a nici unui monument arhitectonic clasat.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesabilitate la caile de comunicatii:

Amplasamentul studiat se afla in Comuna Leodeni, sat Glambocata Deal, F.N., nr. cad. 80096. Terenul este accesibil din partea de sud din Drumul National DN7 (Bucuresti - Pitesti). Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat in prezent din aceeași strada.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati:

In prezent terenul este liber de constructii. Parcela rezultata are o forma regulata, cu un front la strada, de ~ 11,60 ml. Suprafata terenului este de 586.00 mp.

Vecinatati:

- la nord – nr. Cad. 80096 (rest proprietate);
- la sud – Drumul National DN7 (Bucuresti - Pitesti);
- la est – prop. private a Stoica Ion;
- la vest – nr. cad. 83365 – proprietate privata;

3.2. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Terenul studiat este liber de constructii. In situatia actuala, procentul de ocupare al terenului (POT) 0.00%, iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 0.00.

3.3. Tipul de proprietate asupra terenului:

Terenul este proprietate privata conform Contract de Vanzare - Cumparare autentificat sub nr. 619 /07.07.2020 autentificat la Biroul individual Notarului Poienita Franciso - Cristian.

In zona sunt trei tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate publica de interes local (strazile, trotuarele locale)
- terenuri proprietate publica de interes national (DN7 (Bucuresti - Pitesti);
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

In prezent in zona functiunea predominanta este de locuire individuala, zona avand totusi un caracter mixt (cuprinzand dotari si servicii de interes local si functiuni rezidentiale). Aria rezidentiala existenta este compusa din: locuinte individuala cu regimul de inaltime max. P/P+1/P+1+M, avand un caracter durabil (structura din beton armat, pereti din prefabricate si plansee din beton armat) si o stare in general medie - buna a cladirilor.

3.5. Destinatia cladirilor:

Din punct de vedere al destinatiei cladirilor in vecinatatea amplasamentului sunt: locuinte individuale si spatii pentru servicii, punctuale (magazine).

3.6. Caracteristici geo-tehnice ale terenului:

Parametrii seismici caracteristici zonei: conform normativului P101/2013 din punct de vedere seismic terenul se afla in zona de calcul "Z1" avand urmatoorii parametrii:

- zona cu acceleratia terenului la seism ag. = 0,25g;
- perioada de colt Tc = 0,70 sec.

3.7. Echiparea existenta:

Pe drumul national DN 7 se afla amplasate urmatoarele tipuri de retele:

- retea de alimentare cu energie electrica;
- retea de gaze;

- retea de alimentare cu apa;
Gabaritele retelelor existente in zona vor fi confirmate de avizele detinatorilor de utilitati.

4. REGLEMENTARI

In perimetrul amplasamentului studiat in cadrul acestui P.U.D. se propune realizarea unei cladiri cu functiune de locuire individuala, unde la parter acesteia se va amplasa zona de zi (sufragerie, bucatarie, vestibul, baie si loc de luat masa), iar la etaj zona de noapte (dormitoare, dresinguri si baie). Regimul de inaltime va fi P+M.

4.1. Obiective noi:

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de urmatoarele obiective:

- realizarea unei cladiri adaptate contextului urbanistic;
- asigurarea parcajelor necesare conform HCL nr. 428/2007
- parcaje ecologice (dale inierbate).
- reducerea emisiei de CO2 si a impactului ecologic al cladiri asupra mediului.

4.2. Utilizare functionala:

In conformitate cu continutul regulamentului aferent PUG se pot stabili urmatoarele:

1. Zone si subzone functionale:

Terenul studiat va fi zona de tipul UTR-ul satului Glambocata Deal – functiune dominanta a zonei de locuire si functiuni complementare. Conform PUG com. Leordeni, zona studiata se afla in cadrul Unitatii Teritoriale de Referinta a satului Glambocata Deal.

2. Utilizari permise:

- este permisa construirea de locuinte individuale de inaltime mica P+1E+M;
- este permisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, cabinete medicale, cabinete stomatologice, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, servicii profesionale colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionare zonei centrale pentru intretinere, sedii de firma.

3. Utilizari interzise:

- este interzisa desfasurarea de activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, fum, miros;
- este interzisa altor functiuni incompatibile cu functiunea de locuire si servicii complementare.

4.3. Conditii de amplasare si conformarea constructiilor:

1. Orientarea fata de punctele cardinale:

- se va evita, pe cat posibil, orientare exclusiv spre nord;
- se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr.536/1997 – art.2;

2. Amplasarea fata de aliniament:

- in partea de sud, cladirea se retrage fata de limita proprietatii la 15.00 m

3. Amplasarea in interiorul parcelei

- fata de nord, cladirea va fi amplasata la 34.00 m fata de limita de intravilan.
- in vest, cladirea va respecta o retragere de min. 1.85 m fata de limita de proprietate.
- in est, cladirea va respecta o retragere de min. 1.00 m fata de limita de proprietate;

4. Amplasarea fata constructiile existente:

- Fata de cladirea invecinata in partea de est a amplasamentului studiat, distanta va fi de 3.00 m, iar in partea de vest, distanta va fi de 6.00 m;

4.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

4.4.1. Accese carosabile:

- accesul carosabil se face pe partea vestica din drumul national DN 7;

4.4.2. Accese pietonale:

- se va asigura accese pietonale pentru functiunea propusa din drumul national DN 7;

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

4.5.1. Parcaje si garaje:

- asigurarea parcajelor necesare conform HCL nr. 428/2007;
- se admit realizarea de parcaje exterioare cu recomandarea folosirii dalelor inierbate;

4.5.2. Spatii verzi:

- asigurare a minim 30.00 % din suprafata terenului pentru spatii verzi;

4.5.3. Imprejmuiri:

- imprejmuirea va avea o inaltime maxima de 1,80 m la strada si de maxim 2.00 m catre vecinatati.

4.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea constructiilor:

4.6.1. Forma:

- cladirea se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate;

4.6.2. Inaltimea constructiilor:

- Regimul de inaltime general impus pentru amplasamentul studiat va fi de maxim P+M;
- Inaltimea maxima a constructiei propuse nu va depasi 5.00 m la cornisa.

4.6.3. Aspectul exterior:

- daca va rezulta o fatada plina, aceasta va fi tratata cu aceleasi finisaje de fatada cu ale caldirii;
- sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale de constructie precare;
- culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente;

4.6.4. Indici de ocupare a terenului:

- procentul de ocupare al terenului va fi de **P.O.T. – 4.65 %**;
- coeficientul de utilizare al terenului va fi de **C.U.T. – 0.10**

4.6.5. Asigurarea utilitatilor:

- cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice existente in zona;
- toate bransamentele vor fi realizate ingropat

4.6.6. Solutii pentru reabilitarea ecologica:

- pentru marirea spatiului verde toate terasele (circulabile sau necirculabile) vor fi de tipul teraselor inierbate;
- parcaje ecologice (dale inierbate)

4.6.7. Bilant teritorial:

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT - MP		PROPUS - MP	
		INTRAVILAN	PROCENT	INTRAVILAN	PROCENT
1	CLADIRE LOCUINTA INDIVIDUALA	-	-	63.00 mp	4.65 %
2	PLATFORME SI CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	-	-	115.00 mp	8.46 %
3	SPATII VERZI	-	-	1178.00 mp	86.90 %
4	TOTAL	1356.00 mp	100 %	1356.00 mp	100 %

5. CONCLUZII

Din analiza globala a situatiei urbanistice existente se desprind urmatoarele concluzii:

- noua functiune propusa (locuire individuala) au aparut ca urmare a cererii existente pe piata;
- aspectul exterior nu contravine functiunii si nu deprecieaza aspectul general al zonei. S-a urmarit ca volumetria si aspectul exterior sa se armonizeze cu cladirile existente in zona.
- cladirea propusa va mari calitatea zonei din punct de vedere urbanistic si arhitectural;

Intocmit,
urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin

