

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

„P.U.Z. – INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE
URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII:
SPALATORIE AUTO SI MAGAZIN”,
Comuna Stalpeni, sat Stalpeni, jud. ARGES,

PROIECTANT: S.C. A.F. PLANNING S.R.L.

BENEFICIARI: TESILEANU ADRIAN-NICOLAE si
TESILEANU GEORGIANA-IULIA



ING Bank N.V. Amsterdam Sucursala Bucuresti,
Str. Aviator Popisteanu, nr. 54A, Cladirea nr. 3, sector 1, 012095 Bucuresti, Romania
RC: J1994016100409, CIF: RO6151100, RIC: RB-PJS-40-024/18.02.1999
Tel: +40 21 222 16 00, Fax: +40 21 222 14 01, www.ing.ro
BIC code (SWIFT): INGBROBU

Confirmare tranzactie

Titular cont

Nume **A.F. PLANNING S.R.L.**
Numar cont **RO85INGB0000999911591560**
CUI **44518552**
Adresa **Strada GEORGE STEPHANESCU, Nr 4,
BI V1, Sc A, Ap 4
110284 PITESTI**

Beneficiar/Ordonator

Nume **RUR/17244352**
Numar cont **RO36TREZ70020F335000XXXX**

Detalii tranzactie

Data procesarii	Tip tranzactie	Suma Valuta
Referinta bancii	Detalii	
18.08.2026 548	Transfer ING Business taxa drept de sem natura PUZ TESILEANU Stalpeni Referinta interna: 960811770 Referinta bancii 05000210000000000000205465312	-839.00 RON

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Introducere in intravilan si
reglementare urbanistica in vederea
construirii: SPALATORIE AUTO SI MAGAZIN”

BORDEROU – piese scrise si desenate

I. PIESE SCRISE:

1. FISA RESPONSABILITATI
2. FOAIE DE CAPAT
3. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
5. PLAN DE ACTIUNI

II . PIESE DESENATE

6. PLAN INCADRARE IN ZONA/PUG sc. 1 : 5000
7. PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1 : 500
8. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE sc. 1 : 500
9. PLAN REGLEMENTARI TEHNICO EDILITARE sc. 1 : 500
10. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR sc. 1 : 500
11. PLAN PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA sc. 1 : 500

INTOCMIT,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA



PLAN URBANISTIC ZONAL

“Introducere in intravilan si
reglementare urbanistica in vederea
construirii: SPALATORIE AUTO SI MAGAZIN”

FISA RESPONSABILITATI

URBANISM:

S.C. A.F. PLANNING S.R.L.

SEF PROIECT:

MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

INTOCMIT:

MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

INTOCMIT,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA PROIECTULUI: P.U.Z. Introducere in intravilan si reglementare urbanistica in vederea construirii: "SPALATORIE AUTO SI MAGAZIN",

ADRESA OBIECTIVULUI: Comuna Stalpeni, sat Stalpeni, nr. cad. 83014, judetul Arges

ETAPA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA PROIECTANTULUI: S.C. A.F. PLANNING S.R.L.

DENUMIREA BENEFICIARULUI: TESILEANU ADRIAN-NICOLAE si TESILEANU GEORGIANA-IULIA

INTOCMIT,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA



CUPRINS

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE	6
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2. SURSE DE DOCUMENTARE	6
1.3. AVIZE OBȚINUTE.....	7
1.3. OBIECTUL LUCRĂRII	7
CAPITOLUL 2 INCADRAREA IN LOCALITATE.....	7
2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	7
2.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL	8
2.3. CIRCULAȚIA	9
2.4. OCUPAREA TERENURILOR	9
2.5. ECHIPARE EDILITARĂ	10
2.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	11
CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	11
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	11
3.2. PREVEDERI ALE PUG	11
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	12
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	15
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	15
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	18
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.....	19
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	19
CAPITOLUL 4 CONCLUZII	20
4.1. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE	20
4.2. CATEGORII DE COSTURI	20



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

P.U.Z. – „INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII: “SPALATORIE AUTO SI MAGAZIN”, Comuna Stalpeni, sat Stalpeni, jud. ARGES

1 INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE:

DENUMIRE PROIECT: Intocmire Planul urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 2930mp și intocmire regulament local de urbanism în vederea construirii: “SPĂLĂTORIE AUTO ȘI MAGAZIN”.

AMPLASAMENT: jud. Argeș, Com. Stalpeni, sat Stalpeni, str. DJ 732, nr. cad. 83014 în suprafața totală de 2930mp, aflat în extravilanul localității.

BENEFICIAR:

TESILEANU ADRIAN-NICOLAE și TESILEANU GEORGIANA-IULIA

Com. Stâlpeni, sat Livezeni, județul Argeș, tel: **0720 685 117**

PROIECTANT DE SPECIALITATE :

S.C. AF PLANNING S.R.L., cu sediu social Jud. Argeș, Oraș Pitești, Aleea George STEPHANESCU, nr. 4, Inregistrata la ORC sub nr. J3/1578/2021, avand CUI 44518552, tel: **0747707332**.

1.2. SURSE DOCUMENTARE :

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

Legislație care a stat la baza elaborării documentatiei

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 amenajarea teritoriului și urbanismul,
- Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (**republicat**), aprobat cu Hotărârea nr. 525 din 27.06.1996,
- ”Metodologia de elaborare PUZ – aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000,
- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, fondului funciar,
- Legea 50/1991 republicată
- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
- O.G. 12/1998 privind transportul pe calea ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Cailor Ferate Române,
- LEGE nr. 107 din 25 septembrie 1996 legea apelor,
- ORDONANTA nr. 43 din 28 august 1997 (**republicată**) privind regimul drumurilor,

- "Metodologia de elaborare PUZ – aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000,
- Planul Urbanistic General al comunei Stalpeni aprobat prin HCL 69/2020,
- Extras de carte funciara nr. 83014,
- **Certificat de urbanism** nr. 8/29.01.2025
- Ridicare topografică elaborate de Ing. Andrei Dumitrescu;
- Studiu Geotehnic întocmit de P.F.A. Marinescu Sofia,
- **Studiu Hidrologic și de inundabilitate** elaborat de APOMAR CONSULTING 2005 S.R.L.
- **Avizul de Oportunitate** nr.30/16.10.2025 în baza **Studiului de Oportunitate**,

1.3. AVIZE OBȚINUTE :

☐ Alimentare cu apă și canalizare	- aviz nr. 417/30.10.2025
☐ Alimentare cu energie electrică	- aviz nr.17647/19.12.2025
☐ Gaze naturale	- aviz 07/26.01.2026
☐ A.N.I.F.	- aviz nr.3154/13.11.2025
☐ O.S.P.A.	- studiu nr.803/03.10.2025
☐ M.A.D.R./D.A.J. Argeș	- aviz nr. 342/08.07.2026
☐ M.A.I.	- aviz nr. 149778/17.12.2025
☐ M.Ap.N.	- aviz nr. DT1119 /23.04.2026
☐ S.R.I. .	- aviz nr. N800887 /22.12.2025
☐ C.F.R. .	- aviz nr. 72/1/1/462/17.12.
☐ Administrator drum județean DJ732 (R.A.J.D.A.)	–aviz nr.8113/03.12.2025
☐ Agenția pentru Protecția Mediului	- Decizia etapei de încadrare nr.173 din 16.04.2026
☐ Ridicare topografică vizată O.C.P.I.	PV de recepție

1.4. OBIECTUL LUCRĂRII :

Documentația are drept obiectiv elaborarea unui P.U.Z. și RLU prin care se dorește introducerea în intravilan a suprafeței de **2930mp și întocmire regulament local de urbanism în vederea construirii: "SPALATORIE AUTO SI MAGAZIN"**, pentru funcțiunea de **IS1- Institutii și servicii**.

Limita reglementată prin Planul Urbanistic Zonal, prin care se dorește introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică respectiv stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și tresele rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementarea urbanistică este suprafața de teren identificată cu nr. cad. 83014, situat în extravilanul comunei Stalpeni.

2 INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1.INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul reglementat prin PUZ se afla în UAT Stalpeni, sat Stalpeni, la o distanță de aproximativ **1,5 km** de centrul comunei, **12km** de centrul orașului Mioveni, și aproximativ **23 km** de municipiul Pitești, fiind situat pe DJ 732, într-o zonă în dezvoltare pentru funcțiunile de servicii.

Terenul cu nr cad. 83014 nu este liber de construcții. Actual, pe teren există o construcție edificată în suprafață de 30mp (anexa parter din lemn), în baza Autorizației de construire nr.1/29.01.2025. Construcție realizată în organizarea de șantier în perioada scoaterii de sub inundabilitate, anexa ce urmează a se demonta.

Vis-à-vis de terenul studiat, se afla o hala cu regim de inaltime Parter inalt si functiunea de productie pe comanda si vanzare pergole metalice. In imediata vecinatate terenul este liber de constructii. Cea mai apropiata locuinta se afla la peste 112m de terenul studiat, iar limita intravilanului la 106m Est respectiv la Sud de terenul studiat.

Cea mai apropiata zona functionala reglementata prin PUG Stalpeni, este zona mixta M1(instituti si servicii cu locuire).

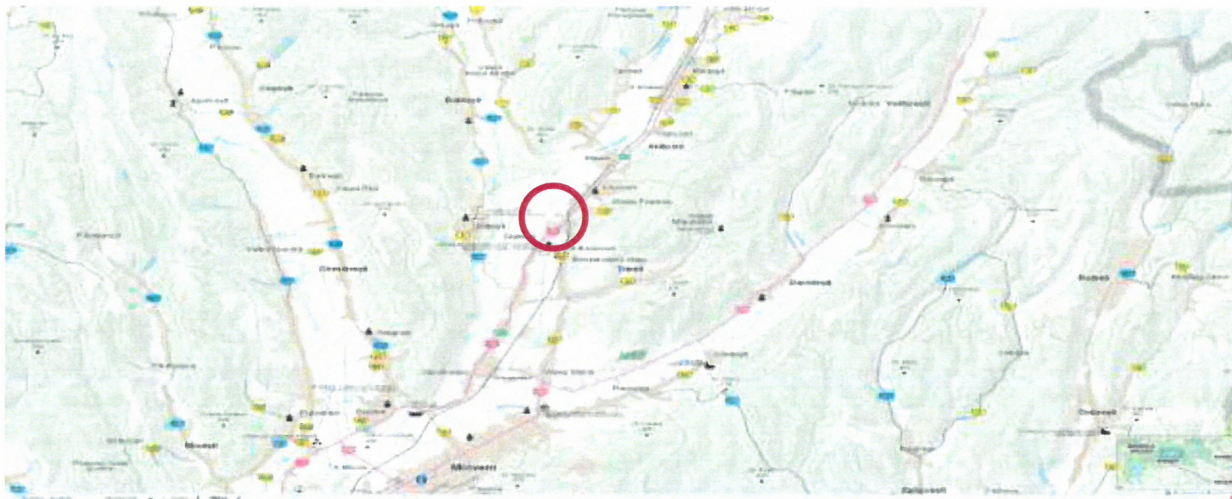


fig. 1 incadrarea în localitate, sursa: <https://arges-county.map2web.eu/> accesat 29.01.2025

2.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.2.1. Relieful, Rețeaua hidrografică și clima cf. datelor din Studiul Geotehnic

Clima în cadrul comunei Stalpeni este direct influențată de dispunerea altitudinală a formelor de relief prezente în zonă care își pun amprenta asupra distribuției maselor de aer din zonă.

Arealul studiat din satul Stalpeni se inscrie in teritoriul cu clima temperat – continental avand urmatoarele caracteristici:

- temperatura medie anuala: cca +10+11°C
- temperatura minima absoluta: cca -30°C
- temperatura maxima absoluta: cca +40°C

Precipitatiile medii anuale, in zona comunei Stalpeni, au valoarea de circa 730 mm.

Sunt considerate zile cu precipitatii, toate zilele in care apa cazuta sub forma de ploaie, lapovita, grindina, ninsoare au totalizat mai mult de 0,1 mm.

Un alt factor important al climei il constituie deplasarea maselor de aer. In acest sens este foarte importanta determinarea marimii si directiei vanturilor.

Calmul inregistreaza valoarea procentuala de cca 71,0%, iar intensitatea vanturilor masurata pe scara Beaufort, are valoarea de cca 2,3 m/sec.

Încărcarea din zăpadă pe sol S_k (KN/m²) pentru altitudini $A < 1000$ m, este de 2 KN/m² conform CR1-1-3/2012 (IMR = 50 ani).

Viteza vântului (IMR = 50 ani) este de 35 m/sec conform NP082/2004 anexa I.

Presiunea de referință a vântului mediată pe 10 minute având intervalul de recurență IMR = 50 ani este de 0,4 KPa conform NP082/2004 anexa II.

Presiunea dinamică a vântului (q_b) conform normativului CR1-1-4/2012, anexa A, având

interval de recurență IMR = 50 ani este de 0,4 KPa.

În conformitate cu prevederile STAS 1709 / 1 – 90 zona amplasamentului se află în tipul climatic II.

2.3. CIRCULAȚIA- actuală

Actual accesul pt parcela cu nr cad. 83014 se face direct din DJ 732, în partea de sud-est a terenului studiat. Circulația pe teren se face liber pe pamant.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

ELEMENTE JURIDICE

- Denumirea si categoria din care face parte:
Imobilul cu nr. cad. 83014, avand suprafata de 2930mp categoria de folosinta arabil in extravilan, conform extrasului de carte funciara, nr. 83014, situat in satul Stalpeni, judetul Arges. Din totalul de 2930mp, 30 mp sunt categoria de folosinta curti constructii în baza baza Autorizației de construire nr.1/29.01.2025. și a procesului verbal de verificare în teren nr.2447 din 04.02.2026

- Persoana fizica care il administreaza:

Imobilul pe care se propune investitia de Spalatorie Auto si Magazin se afla in proprietatea dl Tesileanu Adrian-Nicolae si Tesileanu Georgiana-Iulia, dupa cum reiese din actul notarial de dezmembrare nr. 40/23.01.2025, autentificat de notar public Alecsioiu Constantin.

Adresa: com. Stalpeni, sat Stalpeni, str. DJ 732, nr. cad. 83014

Vecinatatile proprietatii sunt:

- N-E: raul TARGULUI;
- S-V: DJ 732;
- EST: nr. cad. 83013;
- N-V: nr. cad. 81018;

Terenul în suprafața de 2930mp, pe care se va realiza investitia are o forma poligonala, cu o lungime medie de 63.8m și o lațime medie de 45.3m și cotele terenului variază între 364.51 mdMN si 362.52 mdMN fiind relativ plat.

Punctele care delimiteaza terenul, in coordonate STEREO 70, au urmatoarele valori:

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	499012.66	394748.55
2	499007.45	394759.64
3	498996.64	394768.36
4	498985.97	394783.88
5.	498935.17	394749.82
6.	498957.21	394716.50
7.	498959.71	394717.56
7.	498982.42	394728.72
9.	499026.53	394743.39

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe drumul public DJ732 se afla conducta de alimentare cu apa potabila, rețeaua de energie electrica LEA 0,40KV din PTA 1 Stâlpeni si rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

Terenul cu nr cad. 83014 este bransat la rețeaua de energie electrică, conform Certificatului de racordare nr.8501098151/23.06.2025 emis de Distribuție Energie Oltenia, iar rețeaua de apă potabilă este asigurată conform contractului încheiat cu APA SERV TOP STALPENI srl cu nr.4066/22.05.2025.

Terenul studiat nu exista bransament la rețeaua de gaze naturale.

Conform avizului distribuitorului de gaze naturale, emis de **Neogas grids S.A.** nr.8/26.01.2026 , aviz condiționat de respectarea următoarelor măsuri generale de siguranță:

1.La întocmirea documentației se vor respecta NTPEE-2018 și Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 cu modificările și completările ulterioare.

2. Locărire care ar necesita:

- înlocuirea părților componente ale sistemului de distribuție ca urmare activităților desfășurate;

- devierea de traseu ale rețelilor de gaze ca urmare condițiilor tehnice impuse de realizarea obiectivului solicitat,

Se vor face în baza unui Contract de prestări servicii pentru proiectare și execuție între societatea Neogas grids S.A și beneficiarul lucrării;

3. Lucrările de săpătură si umplutură în vecinătatea conductelor de gaze la o distanță **mai mică de 2m**, se vor executa manual, cu atenție pentru a se evita deteriorarea sau avarierea acestora.

Este interzisă edificarea a oricărui fel de platforme, construcții sau instalații pe conductele de distribuție gaze, pe elementele constructive ale sistemelor de distribuție gaze, precum și în zona de siguranță a acestora.

4. În situația unor eventuale deteriorări ale părților componente ale sistemului de distribuție al gazelor naturale, constructorul va suporta în totalitate costurile generate de lucrările de intreruperi, reparații si repunere în funcțiune în conditii de siguranță.

Conform avizului **Distribuție Energie Oltenia nr.17647/19.12.2025** avizul este condiționat de respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OD, în conformitate cu ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr.239/2019, Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” , art.3.9.2 (1)și anume: Se interzice traversarea LEA noi peste construcții/clădiri existente, respectiv amplasarea de construcții/clădiri noi în culoare de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea se respectă o distanță minimă pentru: **LEA 0.4 kV distanța minimă de 1m între orice parte a construcțiilor și conductorul cel mai apropiat din LEA 0.4kV la deviație maximă.**

De asemenea, conform art.20, alin 20),a) ale aceluiași ordin, distanța de siguranță care trebuie respectată față de un **post de transformare aerian** este de **minim 20m**.

2.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În conformitate cu legislația specifică, în vigoare, a fost parcursă procedura de informare și consultare a publicului, în urma căreia a fost adus la cunoștința de intenția și propunerile prezentei documentații.

Au fost aplicate prevederile Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului, cu modificările și completările ulterioare.

Nu au fost înregistrate obiecțiuni, sesizări, petiții sau observații, negative din partea populației, dar nici din partea primăriei com. Stâlpeni, astfel investiția fiind oportună pentru comunitate și din proximitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

STUDIUL GEOTEHNIC elaborat P.F.A. Marinescu Sofia în urma căruia a fost realizat 2 foraje geotehnice până la adâncimea de 4.00m-4.50m se concluzionează: se pot amplasa construcții pe suprafața terenului mai sus menționat, cu următoarele precizări:

- Adâncimea minimă de fundare va fi de -1,10m de la cota terenului (urmărindu-se pe cât posibil fundarea pe stratul de pietriș cu nisip).

La proiectare și execuție vor fi respectate prevederile normativului în vigoare, NP126 / 2010 privind executarea construcțiilor în terenuri cu umflări și contracții mari.

- Terenul de fundare poate fi praful nisipos respectiv nisipul cu pietriș și elemente de bolovanis. Se recomandă totuși fundarea pe stratul de nisip cu pietriș care are o capacitate portantă mai bună decât a straturilor superioare.

- Presiunea convențională de bază va avea valori cuprinse în intervalul $P_{conv} = 200 \text{ KPa}$ (conform normativului NP112 / 2014)

Din punct de vedere seismic perimetrul în studiu se încadrează, conform normativului P100-1 / 2019 privind zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale parametrilor seismici, astfel:

- accelerația terenului: $a_g = 0,25 \text{ g}$;
- perioada de control (colț): $T_c = 0,70 \text{ sec}$.

Conform STAS 11.100/1 – 1993 perimetrul studiat se află în zona gradului 71 macroseismic după scara Richter.

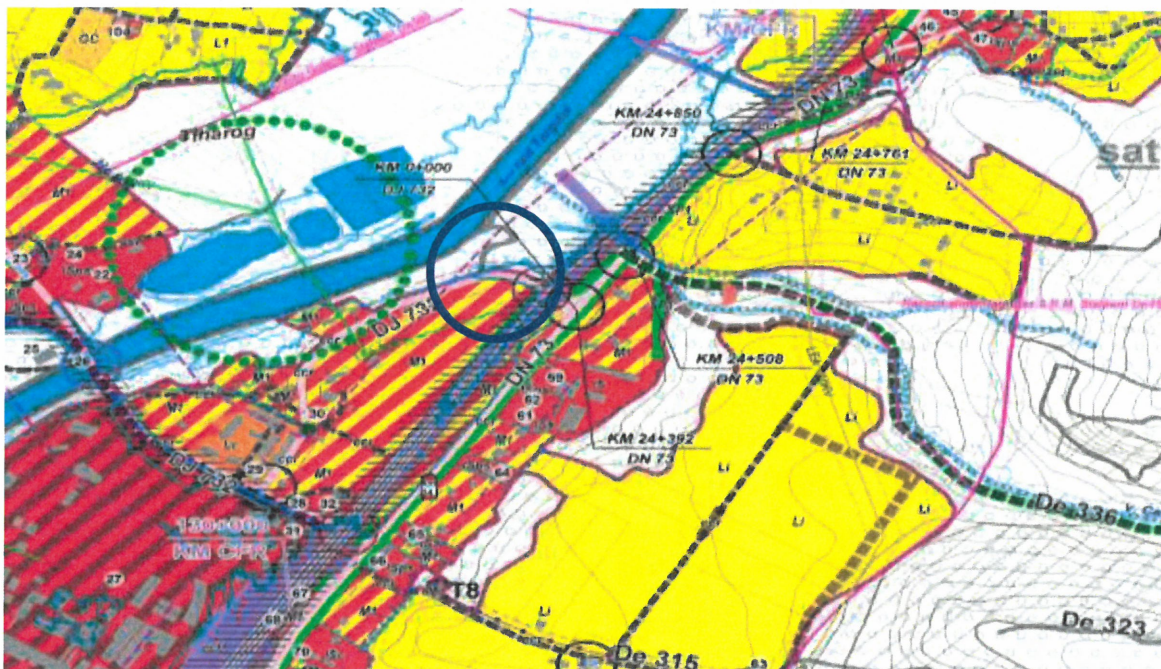
Categoria geologică conform Normativ NP 074/2014 este categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

3.2. PREVEDERI EXISTENTE PE PARCELA ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Terenul studiat se afla în extravilanul localității, com Stâlpeni, în proximitatea UTR. 9, UTR 25, în categoria terenurilor agricole în extravilan pentru care există interdicție de construire conform legislației în vigoare, cu excepția celor enunțate în Legea nr.18/1991 fondului funciar și Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform legislației în vigoare, pentru realizarea funcțiunii propuse prin certificatul de urbanism (*spălătorie auto și magazin*) este necesar **introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică** a terenului printr-un Plan Urbanistic Zonal.

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 2.930mp și reglementarea urbanistică a terenului în **Zona IS- Instituții și servicii** în vederea realizării funcțiunii propuse (spălătorie auto și magazin).

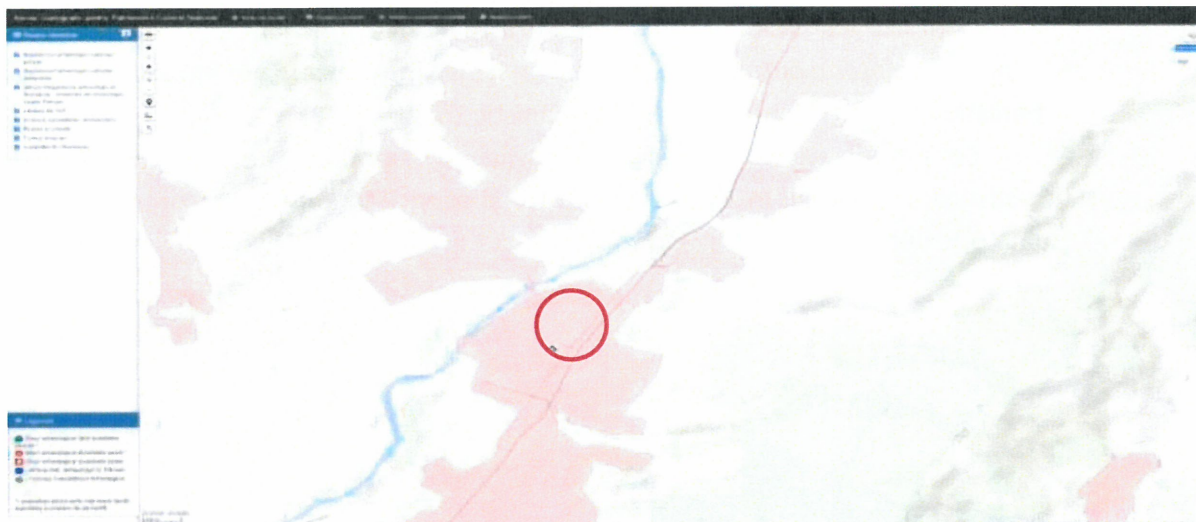


3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Extras din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului (zone protejate, interdictii temporare sau definitive de construire, zone declarate de interes public, etc.):



- terenul **NU** se afla in zone protejate/ Natura 2000, conform Natura 2000 Network Viewer (<https://natura2000.eea.europa.eu/>) accesat la 10.02.2025



- terenul **NU se afla zone protejate/** Situri Arheologice, conform *Server Cartografic pentru Patrimoniul Cultural National*. (<https://map.cimec.ro/Mapserver/>) accesat la 10.02.2025

Conform hartilor de hazard ciclul 2, de pe site-ul inundabilitate.ro, amplasamentul este inundat pe aproape intreaga suprafata de raul Targului la debitul cu probabilitatea de depasire Q1%. Conform calculelor hidraulice efectuate în 3 profile transversale prin albia raului și amplasament din cadrul Studiului hidrologic și de inundabilitate întocmit de SC APOMAR CONSULTING 2005 SRL, a rezultat ca **terenul studiat NU este inundat** de raul Târgului la debitele cu probabilitatile de depasire Q5% și Q1%.

LEGE nr. 107 din 25 septembrie 1996 legea apelor

77. zona de protectie: zona adiacenta cursurilor de apa, lucrarilor de gospodarire a apelor, constructiilor si instalatiilor aferente, in care se introduc, dupa caz, interdictii sau restrictii privind regimul constructiilor sau exploatarea fondului funciar, pentru a asigura stabilitatea malurilor sau a constructiilor, respectiv pentru prevenirea poluarii resurselor de apa;
Art.40 alin (1) stabileste ca zonele de protectie se instituie “pentru albia minora a cursurilor de apa” si alin (2) arata ca latimea zonelor de protectie este stabilita conform anexei nr. 2.

Anexa 2

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE			
a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa			
Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apa indiguite (m)	toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m		

Nota la Anexa 2 a Legii Apelor 107/1996: „Zonele de protectie se masoara astfel: (a) la cursurile de apa, incepand de la liimta albiei minore”.

Terenul studiat se afla in afara zonei cadastrale CFR, in afara zonei de siguranta a infrastructurii feroviare si partial in zona de protectie de 100m a CFR, pe partea stângă a liniei CF 108 Golești-Argeșel, în statia Stâlpeni, de la km CF 130+497,36 până la km CF 130+554,65.

Linia CF 108 Golești-Argeșel, în stația Stalpeni, face parte din infrastructura feroviară publică si este simpla, neinteroperabila, cntralizata electromecanic, neelectrificata, hectometrata, in rambleu fata de terenul aferent lucrarii proiectate.

Amplasamentul lucrărilor pentru care s-a solicitat aviz MTI nu afecteaza cablurile și instalațiile CFR, conform avizului nr.72/1/1/462/17.12.2025

O.G. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane.

Art. 29 (1) In scopul desfasurarii in bune conditii a circulatiei feroviare si al prevenirii incidentelor si accidentelor de cale ferata, se instituie **zona de siguranta si zona de protectie a infrastructurii feroviare publice.**

(2) Zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice cuprinde **fasiile de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate**, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

(3¹) In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterrane, cu exceptia proiectelor de interes public in domeniul infrastructurilor de transport si a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si Infrastructurii.

(4) Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, **situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate**, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Pentru zonele de protectie a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

(5) In zona de protectie a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrari, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.

Art. 30 (1) In zona de protectie a infrastructurii feroviare **se interzice:**

a) amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, **fara aprobarea administratorului infrastructurii feroviare**, cu respectarea regimului juridic al zonei de protectie, respectiv de siguranta, dupa caz;

a¹) depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;

b) utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;

c) efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;

d) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe parcela studiată cu nr. cad. 83014 se propune din DJ 732, pe latura de sud-est a terenului, prin intermediul unui racord simplu cu drumul județean, în baza avizului administratorului drumului din care se face accesul (DJ 732).

Pe parcelă circulația carosabilă se va face pe un drum de incintă cu lățimea de minim 5,50m, realizat conform normelor prevăzute de normativele în vigoare pentru deservirea soluției adoptate.

Prin P.U.Z. nu se propune modernizarea drumului județean DJ 732.

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

DESCRIERE SOLUȚIEI PROPUSE PRIN PUZ:

Se propune **introducerea în intravilanul** com. Stalpeni a suprafeței de **2930mp** identificat cu nr. Cad. 83014 și reglementarea acestuia în zona mixtă **IS -servicii** în vederea construirii unei spalatorii auto cu 3 posturi și 2 zone pentru aspirare, precum și o construcție Pinalt + 1E cu rol de magazin și spațiu administrativ la etaj, amenajarea de locuri de parcare care să deservească construcțiile propuse, amenajarea de spații verzi, recordarea la utilități și împrejmuire teren.

Construcție edificată în suprafață de 30mp (anexa parter din lemn), în baza Autorizației de construire nr.1/29.01.2025, realizată în organizarea de șantier în perioada scoaterii de sub inundabilitate, urmează a se demonta, lăsând terenul liber pentru următoarele investiții.

CONSTRUCTIA PROPUȘA *character orientativ*:

Se propune realizarea a 3 boxe deschise spalatorii auto, și o boxă deschisă cu 2 locuri pentru aspirator, precum și o cameră tehnică ocupând o suprafață totală la sol de 140mp. Spalatoriile vor fi modulare în sistem self service.

Sistemul constructiv al spațiului comercial propus (Pi+1E) în suprafață de 395mp amprentă la sol, va fi alcătuit din stalpi și grinzi din profile metalice laminate, cu fundații izolate alcătuite din cuzinet și talpa din beton armat.

Peretii exteriori vor fi realizați din panouri sandwich termoizolante în grosime de 15 cm, amplasați deasupra unui soclu din beton armat.

Acoperișul va fi de tip sarpantă metalică cu învelitoare din panouri sandwich termoizolante. Pentru preluarea apelor pluviale vor fi prevăzute jgheaburi și burlane din tablă zincată vopsite în culoarea învelitorii. Pantele terasei sunt descrise de o înclinare minimă de 2.00% și un unghi de 1.15°.

Clădirea va avea un regim de înălțime Pinalt+1E parțial.

H max streșină/atic= 8 00 m (de la CTN)

Spațiul comercial propus include și spațiul administrativ.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG.525/1996.

Se propun 24 locuri de parcare în total, dintre care 16 de locuri care să deservească spațiul comercial și 8 locuri de parcare care să deservească spalatoria Auto.

Accesul pe parcela studiată se propune din DJ732, prin intermediul unui racord simplu ce va deservi ambele funcțiuni propuse pe parcela.

Pe parcela circulația carosabilă se va face pe un drum de incintă cu lățimea de minim 5,50m, realizat conform normelor prevăzute de normativele în vigoare pentru deservirea soluției adoptate.

Spatiile libere se vor amenaja cu spații verzi cu vegetație de talie înaltă din specii acclimatizate zonei.

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietății private în folosință, iar fața de strada DJ732, împrejmuirea va fi retrasă cu minim 12 m față de axul drumului județean, conform planșei de reglementări U03,.

Evacuarea apelor uzate de la spalatorie - *caracter orientativ*

3 boxe self-service:

scenariu: 25 spălări/boxă/zi

- *debit uzual/boxă: 1,5–2 l/s*
- *debit total: $\approx$ 5–6 l/s*

1 spălare: 120–150 litri

- *Consum mediu/boxă: $\sim$ 150 l/spăl*

$150 \text{ l} \times 25 \text{ spălări} \times 3 \text{ boxe} = 11.250 \text{ l/zi} \sim 11,3 \text{ m}^3/\text{zi}$ (din care 70%reciclata) $\Rightarrow 3,4 \text{ m}^3/\text{zi}$

Se propune un sistem de reciclare a apei uzate, fara evacuare in mediul inconjurator, utilizata exclusiv in circuitul inchis. Apa tratata este reutilizata in procesul de spalare auto. Rezidurile rezultate din procesul de filtrare si spalare a filtrelor sunt colectate in **bazinul vidanjabil etanș** si eliminate prin vidanjare de catre operatorul autorizat.

Apele uzate provenit din spalarea masinilor (3 boxe) vor fi dirijate prin panta terenului amenajat catre decantoare de namol cu o capacitate utilă minimă de 5-6m³, separatorul de hidrocarburi cu un debit nominal (NS) de minim 6l/s si ulterior in bazinul vidanjabil etans 35-40m³.

BILANT TERITORIAL (CARACTER ORIENTATIV)

SUBZONE FUNCTIONALE	PROPOS	
	Suprafata (mp)	Procent (%)
Spalatorie auto	140	4%
Spatiu comercial (Pi+1E)	395	13%
Platforme parcare si circulatii	1147	39%
Spatii verzi	1248	44%
TOTAL	2930	100%

3.5.1 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

INDICATORI REGLEMENTATI PE PARCELA		
	EXISTENT	PROPUS
	-	IS1
POT maxim	-	30%
CUT maxim	-	0,60
Regim de înălțime	-	Pinalt +1E/P+1E,
H max la streșină/atic		8,00m

3.5.2. REGULI DE AMPLASARE PE PARCELA ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

Se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

Amplasarea în interiorul parcelei.

Cerințe de asigurare a confortului construcției

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P 118 – 99.

Pe suprafața parcelei 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 jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

Se vor respecta normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Respectiv: Unitățile comerciale și de prestări servicii, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

Unitățile menționate mai sus se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța minimă se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

RETRAGERILE EDIFICABILULUI: fata de limitele de proprietate:

Fata de **alinament:** nu mai puțin de **7.00m**, din limita de proprietate cu drumului județean.

Fata de Limita laterală din **Est** – nu mai puțin de **5,00m** din limita de proprietate cu nr. cad. 81018, cu asigurarea unei vegetații înalte cu rol de protecție;

Fata de Limita laterală din **Vest** – nu mai puțin de **4,00m** din limita de proprietate cu nr. cad. 81018, cu asigurarea unei vegetații înalte cu rol de protecție;

Fata de limita posterioară **Nord** – **minim 7,00m**, ce include respectarea zonei de protecție de **15m** fata de albiile cursului Raul Targului, indentificata prin Ridicare Topografica, conf. Art.40, alin(2) din Legea Apelor nr.107/1996

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

1.1. ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Alimentarea cu apa potabila a personalului va fi asigurata prin bransarea cladirii la rețeaua comunală amplasata pe DJ, conform contractului încheiat cu APA SERV TOP STALPENI srl cu nr.4066/22.05.2025.

1.2. ALIMENTAREA CU APA TEHNOLOGICĂ

Alimentarea cu apă tehnologică pentru spălătoria auto se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a localității, existentă pe DJ.

1.3. EVACUAREA APELOR UZATE

Apele uzate menajere de la grupul sanitar vor fi colectate printr-o rețea de canalizare si transportate in bazinul vidanjabil etans propus.

Evacuarea apelor uzate de la spalatorie - *caracter orientativ- 3 boxe self-service:*

scenariu: 25 spălări/boxă/zi

- *debit uzual/boxă: 1,5–2 l/s*
- *debit total: ≈ 5–6 l/s*

1 spălare: 120–150 litri

- *Consum mediu/boxă: ~150 l/spăl*

$150\text{ l} \times 25\text{ spălări} \times 3\text{ boxe} = 11.250\text{ l/zi} \sim 11,3\text{ m}^3/\text{zi}$ (din care 70%reciclata) => $3,4\text{ m}^3/\text{zi}$

Se propune un sistem de reciclare a apei uzate, fara evacuare in mediul inconjurator, utilizata exclusiv in circuitul inchis. Apa tratata este reutilizata in procesul de spalare auto.

Rezidurile rezultate din procesul de filtrare si spalare a filtrelor sunt colectate in **bazinul vidanjabil etanș** si eliminate prin vidanjare de catre operatorul autorizat.

Apele uzate provenit din spalarea masinilor (3 boxe) vor fi dirijate prin panta terenului amenajat catre decantoare de namol cu o capacitate utilă minimă de 5-6m³, separatorul de hidrocarburi cu un debit nominal (NS) de minim 6l/s si ulterior in bazinul vidanjabil etans 35-40m³.

1.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Alimentarea cu energie electrica a noii cladiri se face prin bransarea noilor cladiri la rețeaua electrica nationala, conform Certificatului de racordare nr.8501098151/23.06.2025 emis de Distribuție Energie Oltenia,

1.5 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE:

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua de distributie gaze naturale existenta pe DJ732.

1.6. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA:

Alimentarea cu energie termică pentru încălzire, si pentru apă caldă de consum, se va face în sistem centralizat - centrala electrica / pe gaze/peleti sau pompă de căldură.

3.7.-ELEMENTE PROPUSE DE PROTEJARE A MEDIULUI

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

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

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

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

Conform legislației în vigoare pentru evacuarea apelor uzate în bazin vidanjabil este obligatorie respectarea prevederilor HG nr. 714/26.05.2022 privind aprobarea criteriilor pentru autorizarea construcțiilor, încrierea/inregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate, potrivit cărora bazinele etans-vidanjabile realizate pentru stocarea apelor uzate deținute, trebuie să fie executate cu respectarea standardelor specifice în vigoare prin protecția mediului și a sănătății populației (art.7) și de asemenea să încheie contracte de vidanjare cu societățile autorizate în acest sens.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

Imobilul cu nr. cad. 83014, având suprafața de 2930mp categoria de folosință arabil în extravilan, conform extrasului de carte funciara, nr. 83014, situat în satul Stalpeni, județul Argeș

- Persoana fizică care îl administrează:

Imobilul pe care se propune investiția de Spălătorie Auto și Magazin se află în proprietatea dl. Tesileanu Adrian-Nicolae și Tesileanu Georgiana-Iulia, după cum reiese din actul notarial de dezmembrare nr. 40/23.01.2025, autentificat de notar public Alecsioiu Constantin.

- Terenul studiat rămâne în proprietatea persoanelor fizice.

4 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Propunerea de realizare a spalatoriei auto și spațiul comercial, nu prezintă consecințe negative asupra zonei studiate. Prin inserția acestor funcțiuni în zona în curs de expansiune pentru servicii și locuire, se aduc dotări de interes public și asigură creșterea calității zonei prin asigurarea de servicii diverse.

Consecințele economice vor fi pe termen mediu și lung date de asigurarea unor locuri de muncă (magazin alimentar) și creșterea aportului de taxe și impozite la bugetul local.

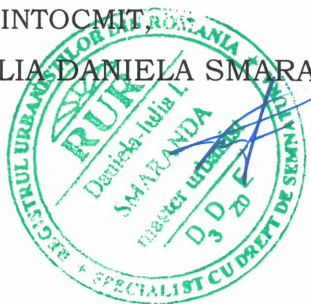
4.2. CATEGORIILE DE COSTURI

Cheltuielile pentru elaborarea documentației de urbanism, dar și viitoarele costuri privind racordare și bransarea la rețelele edilitare, accesul pe terenul studiat, vor fi suportate în totalitate de către beneficiar, în sarcina Autorităților publice locale, nu există nici un fel de costuri.

Considăm că soluția propusă de introducere în intravilan a suprafeței totale de 2930mp, și reglementarea terenului în zona pentru servicii – IS în vederea construirii spălătorie auto și magazin, nu contravine funcțiunilor existente, din contră, completează zona și aduce un aport de diversitate și asigurarea diversității serviciilor în zona.

INTOCMIT

MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. – „INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII: “SPALATORIE AUTO SI MAGAZIN”,

Comuna Stalpeni, sat Stalpeni, jud. ARGES

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea

construirii: SPALATORIE
AUTO ȘI MAGAZIN”

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect - șef

Nr. 24 / 18081 din 21.08.2026

Arhitect - șef

FISĂ RESPONSABILITĂȚI**ELABORATOR:**

S.C. A.F. PLANNING S.R.L.

SEF PROIECT:

MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

INTOCMIT:

MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA

ÎNTOCMIT,

MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA



CUPRINS

CAPITOLUL 1 DISPOZIȚII GENERALE	24
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	24
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	24
1.3. DOMENIU DE APLICARE	25
CAPITOLUL 2 REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR..	25
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	25
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	27
2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	28
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	29
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	30
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	32
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	33
CAPITOLUL 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	34
3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	34
CAPITOLUL 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE .	34
3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	34
3.3. CONDITII DE AMPLASARE.....	35
CAPITOLUL 5 DISPOZIȚII FINALE	37

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

"INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII: "SPALATORIE AUTO SI MAGAZIN"

Comuna Stalpeni, sat Stalpeni, jud. ARGES



I DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament stabilește reglementările specifice pentru terenul în suprafață totală de 2.930mp, cu nr cadastral: 83014, din UAT. Stalpeni, acoperind toate funcțiunile: servicii, circulație, spații verzi, utilități, etc, în acord cu prevederile legale.

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism, nr. 8/29.01.2025 și Avizului de Oportunitate nr.30/16.10.2025 emis de Consiliul Județean Argeș.

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

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

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

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

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

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

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

- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc.

- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, fondului funciar,

- Legea nr. 107 din 25 septembrie 1996 legea apelor,

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

Planul Urbanistic General al comunei comunei Stalpeni aprobat prin HCL 69/2020,
Documentația pentru obținerea Avizului de Oportunitate

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

- Ridicare topografică elaborate de Ing. Andrei Dumitrescu;
- Studiu Geotehnic întocmit de P.F.A. Marinescu Sofia,
- Studiu Hidrologic și de inundabilitate elaborat de APOMAR CONSULTING 2005 S.R.L.

3. DOMENIU DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat (suprafață teren 2.930mp), nr cadastral 83014, conform extrasului de carte funciară nr. 83014.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri arabile din intravilan.

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

Terenul studiat se afla în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță a infrastructurii feroviare și **parțial în zona de protecție de 100m a CFR, pe partea stângă a liniei CF 108 Golești-Argeșel, în stația Stâlpeni, de la km CF 130+497,36 până la km CF 130+554,65.**

Linia CF 108 Golești-Argeșel, în stația Stâlpeni, face parte din infrastructura feroviară publică și este simplă, neinteroperabilă, centralizată electromecanic, neelectrificată, hectometrală, în rambleu față de terenul aferent lucrării proiectate

Amplasamentul lucrărilor pentru care s-a solicitat aviz MTI nu afectează cablurile și instalațiile CFR, conform avizului nr.72/1/1/462/17.12.2025

O.G. 12/1998 privind transportul pe calea ferată române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române.

Art. 29 (1) În scopul desfasurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie **zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.**

(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde **fasiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.**

(3¹) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

(4) **Zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, **situate de o parte și de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa caii ferate**, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.

(5) **În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.**

Art. 30 (1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare **se interzice:**

- a)** amplasarea oricărui construcții, fie și cu caracter temporar, **fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare**, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;
- a¹)** depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b)** utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c)** efectuarea oricărui lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpari sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d)** depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

Conform **avizului Aba Argeș-Vedea nr.AAGA/204/11.02.2026 în urma analizării Studiului Hidrologic și de inundabilitate se constată:**

Conform hărților de hazard ciclul 2, de pe sit-ul inundații.ro, amplasamentul este inundat pe aproape întreaga suprafață de râul Târgului la debitul cu probabilitatea de depășire Q1%.

În urma Studiului Hidrologic și de inundabilitate întocmit de către sc APOMAR CONSULTING 2005 SRL, pentru stabilirea limitelor de inundabilitate, pe baza debitelor cu probabilitatea de depășire de Q5% și Q1% pe râul Târgului în secțiunea obiectivului, conform adresei ABA Argeș-Vedea nr PBHH/7827/17.04.2025 acestea sunt: Q5%=286.0mc/și Q1%=507.0mc/s. Conform calculelor hidraulice **efectuate în 3 profile transversal prin albia râului și amplasament**, a rezultat că acesta **nu este inundat de râul Târgului la debitele cu probabilitate de depășire de Q5% și Q1%, se inunde parțial terasa mai drept râul Târgului.**

Conform legislației în vigoare pentru evacuarea apelor uzate în bazin vidanjabil este obligatorie respectarea prevederilor HG nr.714/26.05.2022 privind aprobarea criteriilor pentru autorizarea construcțiilor încrierea/inregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate, potrivit cărora bazinele etans-vidanjabile realizate pentru stocarea apelor uzate deținute, trebuie să fie executate cu respectarea standardelor specifice în vigoare prin protecția mediului și a sănătății populației (art.7) și de asemenea să încheie contracte de vidanjare cu societățile autorizate în acest sens.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Având în vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din amplasament se recomandă următoarele:

În conformitate cu prevederile Codului de proiectare seismică – Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100-1/2019, valoarea de vârf a acceleraţiei terenului pentru proiectare este (coeficient seismic) $A_g = 0,25$ g. iar perioada de control (colţ) a spectrului de răspuns, $T_c = 0.7$ s.

Conform STAS 11.100/1 – 1993 perimetrul studiat se află în zona gradului 71 macroseismic după scara Richter.

Terenul studiat se încadrează în categoria **geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat**, zona de proiectare „D”.

În funcţie de litologie adâncimea minimă de fundare va fi -1,10 m de la cota terenului natural, urmarindu-se pe cat posibil fundarea pe stratul de pietriş cu nisip.

La proiectare şi execuţie vor fi respectate prevederile normativului în vigoare, NP126 / 2010 privind executarea construcţiilor în terenuri cu umflări şi contracţii mari.

- Terenul de fundare poate fi praful nisipos respectiv nisipul cu pietris si elemente de bolovanis. Se recomanda totusi fundarea pe stratul de nisip cu pietris care are o capacitate portanta mai buna decat a straturilor superioare.

- Presiunea convenţională de bază va avea valori cuprinse în intervalul $P_{conv} = 200$ KPa (conform normativului NP112 / 2014)

Masuri adoptate de apărare împotriva inundaţiilor

Nu este cazul, amplasamentul nu este inundabil.

Masuri adoptate de protecţie a reţelelor edilitare

Conform avizului distribuitorului de gaze naturale, emis de **Neogas grids S.A.** nr.8/26.01.2026, aviz condiţionat de respectarea următoarelor măsuri generale de siguranţă:

1. La întocmirea documentaţiei se vor respecta NTPEE-2018 şi Legea energiei electrice şi a gazelor naturale nr.123/2012 cu modificările şi completările ulterioare.

2. Locărire care ar necesita:

- înlocuirea părţilor componente ale sistemului de distribuţie ca urmare activităţilor desfăşurate;

- devierea de traseu ale reţelelor de gaze ca urmare a condiţiilor tehnice impuse de realizarea obiectivului solicitat,

Se vor face în baza unui Contract de prestări servicii pentru proiectare şi execuţie între societatea Neogas grids S.A şi beneficiarul lucrării;

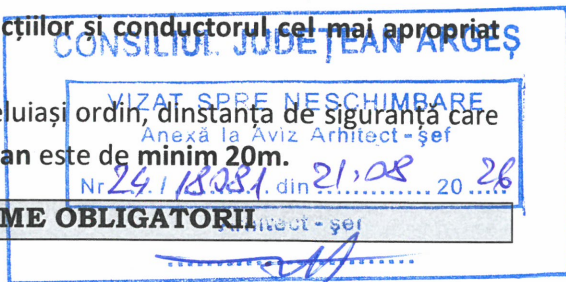
3. Lucrările de săpătură si umplutură în vecinătatea conductelor de gaze la o distanţă **mai mică de 2m**, se vor executa manual, cu atenţie pentru a se evita deteriorarea sau avariarea acestora.

Este interzisă edificarea a oricărui fel de platforme, construcţii sau instalaţii pe conductele de distribuţie gaze, pe elementele constructive ale sistemelor de distribuţie gaze, precum şi în zona de siguranţă a acestora.

4. În situația unor eventuale deteriorări ale părților componente ale sistemului de distribuție al gazelor naturale, constructorul va suporta în totalitate costurile generate de lucrările de intreruperi, reparații și repunere în funcțiune în condiții de siguranță.

Conform avizului **Distribuție Energie Oltenia nr.17647/19.12.2025** avizul este condiționat de respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OD, în conformitate cu ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr.239/2019, Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”, art.3.9.2 (1) și anume: Se interzice traversarea LEA noi peste construcții/clădiri existente, respectiv amplasarea de construcții/clădiri noi în culoare de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea se respectă o distanță minimă pentru: **LEA 0.4 kV distanța minimă de 1m între orice parte a construcțiilor și conductorul cel mai apropiat din LEA 0.4kV la deviație maximă.**

De asemenea, conform art.20, alin 20),a) ale aceluiași ordin, distanța de siguranță care trebuie respectată față de un **post de transformare aerian** este de **minim 20m.**



3.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1 Amplasarea față de drumurile publice.

Se va respecta retragerea de la marginea proprietății conform avizelor și reglementărilor din prezentul regulament.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și dardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de **minim 12m** pentru drumurile județene, conf. O.G. NR.43/1997 art. 19(4)

3.2. Amplasarea față de aliniament

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului privat în folosință comună sau domeniului public și cele aparținând domeniului privat exclusiv), construcțiile vor fi amplasate retras dar **nu mai puțin de 7,00m** față de limita de proprietate conform prevederile prezentului regulament.

Construcțiile se vor amplasa la minim 0,30m-7,00m față de **împrejmuire retrasa la minim 12m din axul drumului județean.**

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

3.3. Amplasarea în interiorul parcelei.

Cerinte de asigurare a confortului construcției

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P 118/1-2025

Pe suprafața parcelei pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să respecte Normativ de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P 118/1-2025

Se vor respecta normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

VIZAT SI E NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect - șef

24.1.2024 din 21.08.2024

Respectiv: Unitățile comerciale și de prestări servicii, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

Unitățile menționate mai sus se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța minimă se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

Noile cladiri se vor amplasa cu retragerile descrise in prezentul regulament si marcat pe plansa de reglementari urbanistice.

RETRAGERILE EDIFICABILULUI: fata de limitele de proprietate:

Fata de Limita laterala din **Est** – **nu mai puțin de 5,00m** din limita de proprietate cu nr. cad. 81018, cu asigurarea unei vegetații înalte cu rol de protecție;

Fata de Limita laterala din **Vest** – **nu mai puțin de 4,00m** din limita de proprietate cu nr. cad. 81018, cu asigurarea unei vegetații înalte cu rol de protecție;

Fata de limita posterioara **Nord** – **minim 7,00m**, ce include respectarea zonei de protectie de **15m** fata de albiile cursului Raul Targului, indentificata prin Ridicare Topografica, conf. Art.40, alin(2) din Legea Apelor nr.107/1996

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 conform avizelor obtinute;

Se va respecta distanta minimă pe orizontală între conductorul extrem al LEA 0,40kV conform avizului DEO.

Conform avizului **Distribuție Energie Oltenia nr.17647/19.12.2025** avizul este condiționat de respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OD, în conformitate cu ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr.239/2019, Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice” , art.3.9.2 (1)și anume: Se interzice traversarea LEA noi peste construcții/clădiri existente, respectiv amplasarea de construcții/clădiri noi în culoare de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea se respectă o distanță minimă pentru: **LEA 0.4 kV distanța minimă de 1m între orice parte a construcțiilor și conductorul cel mai apropiat din LEA 0.4kV la deviație maximă.**

De asemenea, conform art.20, alin 20),a) ale aceluiași ordin, distanța de siguranță care trebuie respectată față de un **post de transformare aerian** este de **minim 20m**.

Este interzisă edificarea a oricărui fel de platforme, construcții sau instalații pe conductele de distribuție gaze, pe elementele constructive ale sistemelor de distribuție gaze, precum și în zona de siguranță a acestora, conform avizului distribuitorului de gaze naturale, emis de Neogas grids S.A. nr.8/26.01.2026

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.1. Accese carosabile.

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

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG. nr.525/1996 și ale normelor în vigoare.

Accesul și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.

Accesul pe parcela studiată se propune din DJ732, prin intermediul unui racord simplu cu DJ, iar pe parcelă circulația carosabilă se va face pe un drum de incintă cu lățimea de minim 5,50m, realizat conform normelor prevăzute de normativele în vigoare pentru deservirea soluției adoptate și asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P 118/1-2025.

4.2. Accese pietonale.

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

În interiorul parcelei circulațiile pietonale pentru funcțiunea propusă se desfășoară liber pe teren.

Accesele pietonale pentru alte tipuri de funcțiuni vor fi conformate cu legislația în vigoare astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, dacă este cazul.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Realizarea de rețele edilitare

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

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

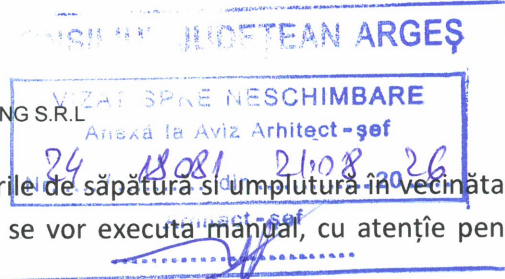
Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

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

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

Conform avizului distribuitorului de gaze naturale, emis de **Neogas grids S.A.** nr.8/26.01.2026, aviz condiționat de respectarea următoarelor măsuri generale de siguranță:

La întocmirea documentației se vor respecta NTPEE-2018 și Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 cu modificările și completările ulterioare.



Lucrările de săpătură și umplutură în vecinătatea conductelor de gaze la o distanță mai mică de 2m, se vor executa manual, cu atenție pentru a se evita deteriorarea sau avarierea acestora.

Este interzisă edificarea a oricărui fel de platforme, construcții sau instalații pe conductele de distribuție gaze, pe elementele constructive ale sistemelor de distribuție gaze, precum și în zona de siguranță a acestora.

Conform avizului **Distribuție Energie Oltenia nr.17647/19.12.2025** avizul este condiționat de respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OD, în conformitate cu ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr.239/2019, Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”, art.3.9.2 (1)și anume: Se interzice traversarea LEA noi peste construcții/clădiri existente, respectiv amplasarea de construcții/clădiri noi în culoare de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea se respectă o distanță minimă pentru: **LEA 0.4 kV distanța minimă de 1m între orice parte a construcțiilor și conductorul cel mai apropiat din LEA 0.4kV la deviație maximă.**

De asemenea, conform art.20, alin 20),a) ale aceluiași ordin, distanța de siguranță care trebuie respectată față de un **post de transformare aerian** este de **minim 20m**.

1.1. ALIMENTAREA CU APA POTABILA

Alimentarea cu apa potabila a personalului va fi asigurata prin bransarea cladirii la rețeaua comunală amplasată pe DJ, conform contractului încheiat cu APA SERV TOP STALPENI srl cu nr.4066/22.05.2025.

1.2. ALIMENTAREA CU APA TEHNOLOGICĂ

Alimentarea cu apă tehnologică pentru spălătoria auto se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a localității, existentă pe DJ, conform contractului încheiat cu APA SERV TOP STALPENI srl cu nr.4066/22.05.2025.

1.3. EVACUAREA APELOR UZATE

Apele uzate menajere de la grupul sanitar vor fi colectate printr-o rețea de canalizare și transportate în bazinul vidanjabil etans propus.

Evacuarea apelor uzate de la spalatorie - *caracter orientativ- 3 boxe self-service:*
scenariu: 25 spălări/boxă/zi

- debit uzual/boxă: 1,5–2 l/s
- debit total: ≈ 5–6 l/s

1 spălare: 120–150 litri

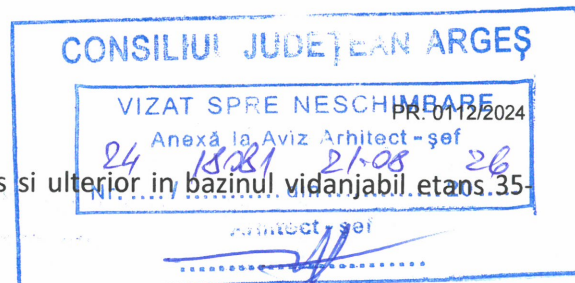
- Consum mediu/boxă: ~150 l/spăl

$150 \text{ l} \times 25 \text{ spălări} \times 3 \text{ boxe} = 11.250 \text{ l/zi} \sim 11,3 \text{ m}^3/\text{zi}$ (din care 70%reciclata) => $3,4 \text{ m}^3/\text{zi}$

Se propune un sistem de reciclare a apei uzate, fara evacuare în mediul înconjurător, utilizată exclusiv în circuitul închis. Apa tratată este reutilizată în procesul de spălare auto.

Rezidurile rezultate din procesul de filtrare și spălare a filtrelor sunt colectate în **bazinul vidanjabil etanș** și eliminate prin vidanjare de către operatorul autorizat.

Apele uzate provenit din spălarea mașinilor (3 boxe) vor fi dirijate prin panta terenului amenajat către decantoare de namol cu o capacitate utilă minimă de $5\text{--}6 \text{ m}^3$, separatorul de



hidrocarburi cu un debit nominal (NS) de minim 6l/s și ulterior în bazinul vidanabil etans.35-40m³.

1.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Alimentarea cu energie electrica a noii cladiri se face prin bransarea noilor cladiri la reateaua electrica nationala, conform Certificatului de racordare nr.8501098151/23.06.2025 emis de Distribuție Energie Oltenia,

1.5 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE:

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin recodarea la rețeaua de distribuție gaze naturale existenta pe DJ 732.

1.6. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA:

Alimentarea cu energie termică pentru încălzire, și pentru apă caldă de consum, se va face în sistem centralizat - centrala electrica / pe gaze/peleti sau pompă de căldură.

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

6.1. Parcela.

Prin prezentul PUZ se analizează terenul în suprafața de 2930mp cu o lungime medie de 63.8m și o lățime medie de 45.3m.

Cotele terenului variază între 364.51 mdMN și 362.52 mdMN fiind relativ plat.

Imobilul cu nr. cad. 83014, având suprafața de 2930mp, pe care se propune investiția de Spalatorie Auto și Magazin se află în proprietatea dl Tesileanu Adrian-Nicolae și Tesileanu Georgiana-Iulia, după cum reiese din actul notarial de dezmembrare nr. 40/23.01.2025, autentificat de notar public Alecsioiu Constantin.

Prin prezentul PUZ, nu se prevede dezmembrarea terenului.

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare pentru funcțiunea propusă respectiv: $P_{\text{inalt}}+1E$ $Rh_{\text{max}}=8,00m$ la streșină/atic;

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.

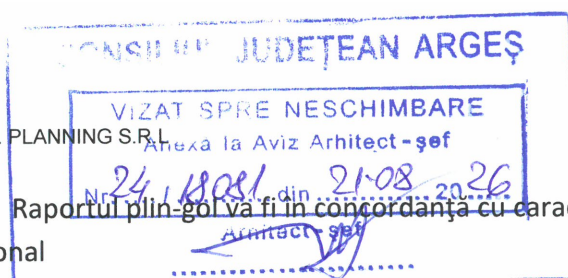
Se vor evita materiale de construcții stralucitoare.

6.3.1. Fațadele:

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

Se recomandă utilizarea elementelor de fațadă ventilată, a placajelor cu texturi diferite sau a vitrajelor verticale pentru a reduce vizual scara clădirii.

Tratarea cromatică și a materialelor:



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

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice), pentru minimum 70% din suprafața fațadelor. Nu se vor folosi culori stridente, contrastante.

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente, contrastante. Se va opta pentru nuanțele naturale ale materialelor folosite sau pentru culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale precum cele din paletarul RAL:

Galben (1013, 1014, 1015,)

Albastru (5014, 5015, 5023, 5024),

Verde (6013, 6019, 6027, 6033, 6034),

Gri (7000, 7001, 7004, 7023 7030, 7031, 7032, 7033, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046, 7047)

Alb si negru (9001, 9002, 9006, 9007, 9010, 9012, 9018, 9022, 9023)

Pentru accente și segmentare, se admit culori intense (de accent) pe maximum 30% din suprafață, corelate cu identitatea vizuală a firmei, însă se vor evita culorile stridente (neon, reflectorizante).

Materiale: Se încurajează utilizarea a cel puțin două materiale diferite pe fațadă (ex: panouri sandwich combinate cu beton aparent, metal, sticlă sau placaje ceramice/lemn) pentru a evita monotonie arhitecturală. Materialele folosite trebuie să fie durabile și ușor de întreținut.

Amenajarea fațadelor secundare și echipamente:

Echipamentele tehnice (unități AC, coșuri de fum, instalații de ventilație) se vor integra în designul fațadei sau se vor masca prin panouri de fațadă (tip louvers) și nu vor fi vizibile direct din spațiul public.

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

Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

7.1. Parcaje

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

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Stationarea vehiculelor de transport pe drumul public este stric interzisă.

7.2. Spații verzi și plante

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarului. Toate spațiile libere, rămase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spații verzi, copaci, arbuști, etc.

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente de protecție, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului pe parcelă și vegetație înaltă cu rol de protecție pe limitele laterale.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament se vor planta cu arbori în proporție de minim 40% formand de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

7.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietății private în folosință, iar fata de strada DJ732, împrejmuirea va fi retrasa cu minim 12 m față de axul drumului județean, conform planșei de reglementări U03.

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietății private în folosință.

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

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. În vederea realizării investiției INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI

REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII: "SPALATORIE AUTO

SI MAGAZIN", se propune o zonă funcțională IS -servicii

INDICATORI REGLEMENTATI PE PARCELA		
	EXISTENT	PROPUS
	-	IS1
POT maxim	-	30%
CUT maxim	-	0,60
Regim de înălțime	-	Pinalt/P+1E,
H max la streșină/atic		8,00m

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**1. GENERALITĂȚI:**

Zona funcțională **IS1- Institutii si servicii-** aferente suprafeței de 2.930mp cu nr. cad. **83014** este reglementată în scopul construirii **SPALATORIE AUTO SI MAGAZIN**, cu regim de înălțime Pînalt+1E maxim.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**2.1. Utilizari permise:****IS1- Institutii si servicii**

Spalatorie auto,

Servicii comerciale, magazin mixt, alimentatie publică, restaurante, terase, cofetarii, etc

Spații verzi de protecție;

Parcaje;

Rețele tehnico-edilitare și Construcții aferente;

Circulații pietonale și carosabile,

Parcări

2.2. Funcțiuni permise cu condiționări:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, se pot amplasa în afara edificabilului, cu condiția amplasării pe cat posibil a acestora în subteran,

2.3.Utilizarea interzise:

- Locuire individuală/colectivă,
- Funcțiuni agrozootehnice,
- Industrie si depozitare
- Depozitare pentru vânzarea a unor cantități mari de substante inflamabile
- Activități poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ÎN CADRUL LOCALITĂȚII ȘI RESPECTAREA CONDIȚIILOR IMPUSE DE VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI.**3.1. Respectarea documentațiilor de urbanism**

Se vor respecta reglementările prezentate grafic pe planșa U3 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională U03, precum și a prescripțiilor din memoriul de prezentare al P.U.Z.

-Se vor respecta regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor prezentate în cap. II din prezentul Regulament Local de Urbanism.

3.2. Condițiile de vecinătate ale amplasamentului

3.2.1 condiționări de ordin sanitar și protecția mediului;

- nu este cazul

3.2.2. condiționări datorate căilor de comunicații rutiere:

3.2. Condițiile de vecinătate ale amplasamentului

3.2.1 condiționări de ordin sanitar și protecția mediului:

- nu este cazul

3.2.2. condiționări datorate căilor de comunicații rutiere:

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

3.2.3. condiționări datorate rețelelor edilitare:

- Electrice: - construcția se va amplasa la minimum 1.00 m de axul liniei electrice propuse. Se vor respecta distanțele minime față de elemente de construcție a rețelelor (conform STAS 8591/1-91).

3.2.4. Amplasarea rețelelor edilitare subterane, executate în săpătură:

- conducte de gaze: - 2 m față de construcțiile fără subsol, la conductele de presiune joasă, intermediară și redusă;

- 3,0 m față de construcțiile fără subsol, la conductele de presiune joasă, intermediară și redusă și față de construcțiile fără subsol la conductele de gaze de presiune medie,

- cabluri electrice - 0,6 m;

- cabluri de tracțiune electrică - 0,6 m;

- canalizatie telefonică - 0,6 m;

- conducte de alimentare cu apă potabilă - 3,0 m;

- canalizare pluvială și menajeră - 2,0 m

4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIEI ÎN CADRUL INCINTEI.*Conform capitol II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor****Reguli de amplasarea în interiorul parcelei******Cerinte de asigurare a confortului construcției***

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P 118/1-2025.

Pe suprafața parcelei pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să respecte Normativul de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P 118/1-2025.

Se vor respecta normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Respectiv: Unitățile comerciale și de prestări servicii, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

Unitățile menționate mai sus se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța minimă se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

Noile clădiri se vor amplasa cu retragerile descrise în prezentul regulament și marcat pe planșă de reglementări urbanistice.

RETRAGERILE EDIFICABILULUI: fata de limitele de proprietate:

Fata de Limita laterala din **Est** – nu mai puțin de 5,00m din limita de proprietate cu nr. cad. 81018, cu asigurarea unei vegetații înalte cu rol de protecție;

Fata de Limita laterala din **Vest** – nu mai puțin de 4,00m din limita de proprietate cu nr. cad. 81018, cu asigurarea unei vegetații înalte cu rol de protecție;

Fata de limita posterioara **Nord** – minim 7,00m, ce include respectarea zonei de protectie de 15m fata de albiile cursului Raul Targului, indentificata prin Ridicare Topografica, conf. Art.40, alin(2) din Legea Apelor nr.107/1996

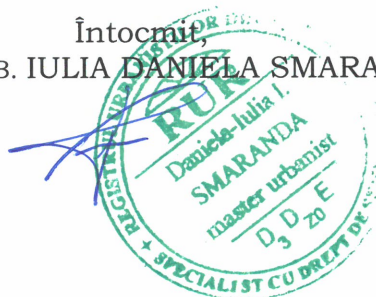
VI DISPOZITII FINALE

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

Emiterea autorizațiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a avizelor obținute pentru faza de autorizație de construire.

În etapa obținerii avizelor în faza D.T.A.C. se va obține avizul MAPN pe baza unei documentații tehnice, pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare*. Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970, conform Art. 37, alin. (11) din Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic

Întocmit,
MASTER URB. IULIA DANIELA SMARANDA



Pentru implementarea investițiilor propuse prin **Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – “INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII: SPALATORIE AUTO SI MAGAZIN”,**

Comuna Stalpeni, sat Stalpeni, , nr. cad. 83014, jud. ARGES

Beneficiar: **TESILEANU ADRIAN-NICOLAE si TESILEANU GEORGIANA-IULIA**

conform Avizului de Oportunitate nr. 30/16.10.2025

OBIECTIVE, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTIȚII, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE		
Denumire obiective utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Responsabil finanțare	RESURSE/ Evaluare estimativă costuri*	Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale/notariale (perioadă preconizată)	MOD EVALUARE
Realizare si aprobare cu HCL PUZ – “INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA CONSTRUIRII: SPALATORIE AUTO SI MAGAZIN”,,	TESILEANU ADRIAN-NICOLAE si TESILEANU GEORGIANA-IULIA	proprii		Aprobare prin Hotarare de Consiliu Local
Actualizare carte funciara din extravilan în intravilan	TESILEANU ADRIAN-NICOLAE si TESILEANU GEORGIANA-IULIA	proprii	Dupa aprobare PUZ cu HCL	Teren in intravilan
Obținere autorizatie de demolare pentru anexa existentă pe parcelă	TESILEANU ADRIAN-NICOLAE si TESILEANU GEORGIANA-IULIA	proprii	Anterior obtinerii AC pentru functiunea de servicii	Autorizație de demolare
Obținere autorizatie de construire, imprejmuire si racordare la utilitati pentru functiuni de servicii, cu respectarea prezentului regulament	TESILEANU ADRIAN-NICOLAE si TESILEANU GEORGIANA-IULIA.	proprii	Dupa actualizare carte funciara	Autorizatie de construire pentru functiune propusă
Construire si finalizare lucrari	TESILEANU ADRIAN-NICOLAE si TESILEANU GEORGIANA-IULIA	proprii	- receptia lucrarii si intabularea cladirilor	Actualizare cadastru și extras de carte funciara

BENEFICIARI PUZ,
 TESILEANU ADRIAN-NICOLAE si
 TESILEANU GEORGIANA-IULIA

INTOCMIT,
 URB. IULIA DANIELA SMARANDA

