



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

B-dul Basarabilor, nr.99, Curtea de Argeș, Romania
Tel:0248.721.033; Fax:0248.721.107

Nr. 76601/16.09.2026

ANUNT

În temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, Primăria Municipiului Curtea de Argeș anunță deschiderea procedurii de transparență a **PROIECTULUI DE HOTARARE** privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI" pentru terenul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Valea Iașului, nr. 54A, Nr. Cad./Nr. CF 87078, în suprafață de 612,00 mp suprafață măsurată (600,00 mp din acte).

Cuprinsul Proiectului de act normativ în format electronic și pe suport de hârtie poate fi consultat de persoanele interesate pe site-ul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș la adresa www.primariacurteadearges.ro – Secțiunea Monitorul Oficial/Alte documente/Probleme de interes public care urmează să fie dezbătute, Secțiunea Documente publice/Transparența decizională Legea 52/2003/Anunțuri dezbateri publice, cât și la sediul instituției Bulevardul Basarabilor nr. 99, Compartiment Relații cu Publicul, începând cu data de 16.09.2026.

Eventualele propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare față de proiectul de act normativ propus se pot formula până la data de 28.09.2026 inclusiv. Persoană de contact pentru informații: Alexandru Lăzărescu – Arhitect Șef.

Modalități de transmitere a recomandărilor:

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primariacurteadearges@yahoo.com;
- prin poștă, pe adresa Bulevardul Basarabilor nr. 99 – Primăria Municipiului Curtea de Argeș;
- la sediul instituției, parter - Compartiment Relații cu Publicul, luni-vineri 8.30 - 16.30.

Materialele transmise vor purta mențiunea Propuneri referitoare la proiectul de act normativ privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI" pentru terenul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Valea Iașului, nr. 54A, Nr. Cad./Nr. CF 87078, în suprafață de 612,00 mp suprafață măsurată (600,00 mp din acte), cu specificarea articolului sau articolelor din proiectul de act normativ la care se face referire.

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, www.primariacurteadearges.ro – Secțiunea Monitor Oficial/Alte documente/Minute, cât și la Secțiunea Documente publice/Transparența decizională Legea 52/2003/PV ale dezbaterilor publice. Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris. Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 28.09.2026.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0248/721033 int. 125, e-mail: primariacurteadearges@yahoo.com, persoană de contact: Alexandra Lăzărescu – Arhitect Șef.

Primar
PANTURESCU CONSTANTIN

HOTĂRÂRE nr. ____ / 2026
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru
modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției
"CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI" pentru terenul situat în Județul Argeș,
municipiul Curtea de Argeș, Str. Valea Iașului, nr. 54A, Nr. Cad./Nr. CF 87078, în suprafață de 612,00mp
suprafață măsurată (600,00mp din acte)
-proiect-

Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș, județul Argeș, întrunit în ședință

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 76423/15.09.2026;
 - Raportul de specialitate nr. 76445/15.09.2026;
 - Punctul de vedere tehnic nr. 72103/25.08.2026 al Direcției Arhitect Șef ;
 - Avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 06/53173/14.08.2026;
 - Raportul informării și consultării publicului pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. "Construire spații depozitare și birouri" Str. Valea Iașului, nr. 54A, Nr. Cad./Nr. CF 87078, nr. 28907/05.08.2025;
 - Prevederile art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, raportat la următoarele articole aflate în vigoare la data inițierii documentației de urbanism: art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;
- În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. b), c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și ale art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI" pentru terenul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Valea Iașului, nr. 54A, Nr. Cad./Nr. CF 87078, în suprafață de 612,00mp suprafață măsurată (600,00mp din acte), conform proiectului prezentat în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Asigurarea căilor de acces, a dotărilor și utilităților publice și echipamentelor tehnice necesare construirii și ulterior utilizării construcțiilor, se face pe cheltuiala beneficiarului.

Art. 3. Se aprobă perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pe o durată de 36 luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Inițiator

Primarul Municipiului Curtea de Argeș
Constantin Panțurescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

B-dul Basarabilor, nr. 99, Curtea de Argeș, Romania
Tel:0248.721.033; Fax:0248.721.107

NR. 76423/ 15.09.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"

pentru terenul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Valea lasului, Nr. 54A, Nr. Cad./Nr. CF 87078, in suprafata de 612,00mp suprafata masurata (600mp din acte)

Avand in vedere cererea adresata de **GEORGESCU ANDREEA**, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 71748 in data 24.08.2026, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 582 din Legea 169/2026 pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în vigoare începând cu data 25.08.2026, alin. (1) *Procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora*, prin raportare la următoarele articole aflate în vigoare la data inițierii documentatiei de urbanism : art. 27¹, art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizata, si ulterior a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 28907 / 05.08.2025.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea modificarii profilului functional al imobilului, in prezent in zona L- locuire, respectiv locuinte existente cu posibilitati de indiesire, cu regim mic de inaltime (P,P+M, D+P,P+1,P+2), in zona functionala IS- Zona de institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial, suprafata de 612,00mp- suprafata masurata a terenului, inscrisa in Cartea Funciara, aceasta fiind proprietate privata a beneficiarului/initiatorului documentatiei de urbanism **GEORGESCU ANDREEA** si **GEORGESCU CONSTANTIN**. Functiunea propusa este de servicii, comert, birouri, si functiuni anexa necesare desfasurarii activitatii, functiuni complementare zonelor de locuire adiacente arterelor majore de circulatie, continuand profilul functional al insertiilor de servicii si comert din proximitate. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 87078, avand categoria de folosinta arabil. Imobilul studiat este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, in zona de nord a acestuia, cu urmatoarele vecinatati: Nord: proprietate privata persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 80120 si proprietate privata persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 87063; Vest: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF 87744 - Str. Valea lasului din care se realizeaza accesul la imobil; Est: proprietate privata persoane fizice; Sud: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. Nr. CF 86192.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI", str. Valea lasului, Nr. 54A, Curtea de Arges, judetul Arges, mentionate mai sus, sunt prezentate in anexa care insoteste proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 72103 / 25.08.2026 al Direcției Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 06/ 53173/ 14.08.2026 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

Se propune aprobarea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pe **o durată de 36 luni**.

Competența dezbaterii și adoptării proiectului de hotărâre aparține Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges în temeiul dispozițiilor art.129, alin. (2), lit.c), alin.(6), lit.c), alin.(14), precum și art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU



4



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

B-dul Basarabilor, nr. 99, Curtea de Argeș, Romania
Tel:0248.721.033; Fax:0248.721.107

NR. 76445/ 15.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" pentru terenul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Valea lasului, Nr. 54A, Nr. Cad./Nr. CF 87078, in suprafata de 612,00mp suprafata masurata (600mp din acte)

Avand in vedere cererea adresata de **GEORGESCU ANDREEA**, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 71748 in data 24.08.2026, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizata, si ulterior a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 28907 / 05.08.2025.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea modificarii profilului functional al imobilului, in prezent in zona L- locuire, respectiv locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P,P+M, D+P,P+1,P+2), in zona functionala IS- Zona de institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial, suprafata de 612,00mp- suprafata masurata a terenului, inscrisa in Cartea Funciara, aceasta fiind proprietate privata a beneficiarului/initiatorului documentatiei de urbanism **GEORGESCU ANDREEA** si **GEORGESCU CONSTANTIN**. Functiunea propusa este de servicii, comert, birouri, si functiuni anexa necesare desfasurarii activitatii, functiuni complementare zonelor de locuire adiacente arterelor majore de circulatie, continuand profilul functional al insertiilor de servicii si comert din proximitate. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 87078, avand categoria de folosinta arabil. Imobilul studiat este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, in zona de nord a acestuia, cu urmatoarele vecinatati: Nord: proprietate privata persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 80120 si proprietate privata persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 87063; Vest: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF 87744 - Str. Valea lasului din care se realizeaza accesul la imobil; Est: proprietate privata persoane fizice; Sud: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. Nr. CF 86192.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI", str. Valea lasului, Nr. 54A, Curtea de Arges, judetul Arges, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 72103 / 25.08.2026 al Direcției Arhitect-Sef.

In conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau

revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 27.05.2025 – 25.07.2025, conform Document Planificare 13568/23.05.2025, ulterior a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 28907/ 05.08.2025.

Nu au fost înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă. Nu au fost contestate rezultatele informărilor publicului, ori Raportul întocmit.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 06/ 53173/ 14.08.2026 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data inițierii documentației de urbanism art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local, aceasta prevedere fiind în prezent reglementată prin Legea 169/2026 pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, Art. 124 alin. (6) cu același conținut.

Precizăm de asemenea că avizul Arhitectului-Șef a fost emis și în baza următoarelor avize: Decizia etapei de încadrare nr. 116 din 19.12.2025 emisă de Ministerul Mediului Apelor și Padurilor prin Agenția pentru Protecția Mediului Argeș, Aviz M.A.I.-Inspectoratul de Poliție Argeș 1026116/02.10.2025.

Se propune aprobarea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pe o durată de 36 luni.

În baza prevederilor art. 582 din Legea 169/2026 pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în vigoare începând cu data 25.08.2026, alin. (1) *Procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora*, prin raportare la următoarele articole aflate în vigoare la data inițierii documentației de urbanism : art. 56 alin. (4) (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrarea publică, republicată, precum și ale art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.c), alin.(14) și art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, propunem prezentarea și dezbateră proiectului de hotărâre, atât publicului interesat, cât și ulterior în ședința Consiliul Local al municipiului Curtea de Argeș în vederea aprobării.

Arhitect - Șef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

Directia Arhitect Sef
NR. 72103/ 25.08.2026

PUNCT DE VEDERE TEHNIC
Privitor la actiunea de informare si consultare a publicului

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru modificare profil functional si stabilire reglementari in vederea realizarii investitiei "**CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI**" generata de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Valea Iasului Nr. 54A, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numarul de Carte Funciara/numarul cadastral 87078, teren intravilan, suprafata totala S=612,00mp, in scopul stabilirii reglementarilor urbanistice in vederea construirii, cu modificarea profilului functional existent Lm-Locuire individuala si functiuni complementare, in IS-zona zona pentru institutii si servicii, ca caracter predominant administrativ si comercial, in acord cu caracterul zonei si cu dezvoltarea acesteia.

Tinand cont de prevederile Art. 12 al Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism,

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta in baza DOCUMENT DE PLANIFICARE a procesului de informare si consultare a publicului 13568/23.05.2025, prin instiintarea vecinilor directi atat in etapa preliminara a intentiei de elaborare, cat si in etapa a doua a propunerilor preliminare, prin intermediul trimiterilor postale simple, respectiv prin aducerea la cunostinta in mod direct proprietarilor imobilelor invecinate. In perioada specificata nu au existat observatii, obiectiuni si propuneri. Au fost de asemenea afisate panourile de informare a documentatiei si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a anuntului in cotidian de circulatie locala si zonala. A fost organizata dezbaterea publica aferenta procedurilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 in data de 23.07.2025, la care nu s-a prezentat nici o persoana interesata sa potential afectata fiind incheiat procesul verbal nr. 26733/23.07.2025.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportul consultării și informării publicului 23490/ 08.07.2025.

Procedura de informare referitoare la propunerea finala care include toate observatiile avizatorilor, in vederea aprobarii documentatiei, se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata (r1) si a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completările ulterioare.

Funcțiunea de institutii si servicii este una complementara tesutului de locuire, unde in fapt alterneaza imobile destinate strict locuirii, cu imobile mixte si imobile in care se desfasoara in exclusivitate activitati comerciale, in cadrul aliniamentului din care face parte si imobilul in cauza. Caracterul mixt, eterogen al zonei permite desfasurarea acestor tipuri de functiuni, precum cele propuse pe imobilul ce face obiectul documentatiei de urbanism, astfel nu exista disfunctionalitati ori incompatibilitati intre functiune propusa si cea a zonei in care este incadrata.

Arh. ALEX

Arhitect - Sef.

TESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

B-dul Basarabilor, nr. 99, Curtea de Argeș, România
Tel:0248.721.033; Fax:0248.721.107

Nr. 28907/ 05.08.2025
Data publicării 05.08.2025

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin PANTURESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA P.U.Z SI R.L.U

"CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"
Str. Valea Iasului Nr. 54A, Nr. Cad/ Nr. CF 87078

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal “CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI” pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, Str. Valea Iasului Nr. 54A, Nr. Cad/ Nr. CF 87078, Județul Argeș au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Direcția Arhitect Șef prin Compartiment Urbanism și Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relații cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Curtea de Argeș, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

I. Date generale:

a) Obiectiv: elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație și reglementări urbanistice în vederea realizării investiției **“CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI”**; reglementarea urbanistică a imobilului cu schimbarea profilului funcțional din zona Lm-Locuire individuală de mică înălțime în zona IS- instituții și servicii cu caracter predominant administrativ și comercial;

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 612 mp, fiind situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, în zona specifică locuirii, cu tendințe de utilizare funcțională eterogenă dat fiind accesul la Str. Valea Iasului-DN 73 C, zona cu dinamică accentuată, evoluând către utilizări și funcțiuni comerciale și de prestări servicii, accesul din Domeniul Public fiind realizat la limita de Vest, fiind amplasat în zona de Nord a municipiului, în UTR 4- ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI. Zona este caracterizată alăturarea unor reglementări aferente locuirii individuale de mică înălțime, predominant, alternat (sau organizate deseori pe aceeași parcelă) cu funcțiuni de comerț și prestări servicii, terenul fiind proprietate privată a beneficiarilor identificați în Cartea Funciara nr. 87078 Curtea de Argeș;

- c) Initiatori documentatie: : Georgescu Andreea si Georgescu Constantin;
d) Elaborator documentatie: .C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. Str. Baiesilor 2B Sat Buleta, Com. Mihaiesti, Jud Valcea;
e) Competente de aprobare:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES;
f) Responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului:
Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei Municipiului Curtea de Arges : Arhitect Sef Arh. Alexandra Lazarescu –Directia Arhitect Sef, Camelia Varzaru-Birou Relatii cu Publicul, telefon 0248.721.033, interior 125 sau 131, respectiv 118, din sediul primariei Municipiului Curtea de Arges, Blvd. Basarabilor, nr. 99, Judetul Arges, e-mail urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com.
Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea beneficiarului/proiectantului: **c.Arh. Urb Alexandru Bajenaru, S S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. Str. Baiesilor 2B Sat Buleta, Com. Mihaiesti, Jud Valcea, alex@aab.design.**

II. Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 283 din 14.11.2024 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges.

Avizul de Oportunitate nr. 07/12475/ 30.06.2025

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 13568/23.05.2025 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI", Str. Valea Iasului Nr. 54A, Nr. Cad/ Nr. CF 87078, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z în perioada **27.05.2025-13.06.2025**.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul:

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism* (publicat in data de 27.05.2025) Anuntul nr. 13800/ 27.05.2025 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, la aliniamentul Str. Valea Iasului, panoul de informare specific.

- Au fost transmise doua anunturi in presa, in cotidianul Interes Argesean in data 28.05.2025, respectiv data 31.05.2025.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **27.05.2025-12.06.2025** prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relatii cu Publicul si registratura (în perioada indicată);

- comentarii la adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com, alex@aab.design;

- scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de trimitere în perioada indicată).
Au fost notificați vecinii direcți în data 27.05.2025 prin intermediul trimiterilor postale simple.

În perioada specificată nu au fost primite propuneri sau observații.

La finalizarea etapei I, în data de 16.06.2025, s-a întocmit Raportul privind rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 17349/ 16.06.2025 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 23.06.2025 prin:

-afisare la sediul institutiei conform PV 19363/23.06.2025 si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

Nu au existat contestatii privind rezultatul informarii publicului privind aceasta etapa.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada **08.07.2025-25.07.2025**.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul:

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism* (publicat în data de 08.07.2025) anuntul nr. 22903/ 08.07.2025 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 în perioada indicata;

-a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ pentru "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI", patru anunturi în presa, în cotidianul Interes Argesean în data 17.07.2025, respectiv data 14.07.2025 si în cotidianul Actualitatea Argeseana în data 10.07.2025 respectiv 22.07.2025;

- au fost transmise în data 08.07.2025 către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizarii, nr. 22903/ 08.07.2025 în copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire, după caz. Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	BIRLOG ION SI LUMINITA MIHAELA	[REDACTED]	Confirmata în data 10.07.2025 Nu au fost înregistrate obiectiuni/observatii.
2.	CRISTEA EUGEN	[REDACTED]	Confirmata în data 10.07.2025 Nu au fost înregistrate obiectiuni/observatii
3.	VASILE SABIN	[REDACTED]	Confirmata în data 10.07.2025 Nu au fost înregistrate obiectiuni/observatii
4	VASILE PETRE SORIN SI VASILE MIHAELA RAMONA	[REDACTED]	Confirmata în data 10.07.2025 Nu au fost înregistrate obiectiuni/observatii

- A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, la aliniamentul Str. Valea Iasului, panoul de informare specific.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **09.07.2025-24.07.2025** prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relatii cu Publicul si registratura (în perioada indicată);

- comentarii la: adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com, alex@aab.design;

- scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de trimitere în perioada indicată). În perioada specificată nu au fost înregistrate propuneri, observatii sau obiectiuni.

La dezbaterea publică anunțată și organizată în data de 23.07.2025 nu s-a prezentat nicio persoană interesată sau potențial afectată, fiind întocmit procesul verbal nr. 26733/23.07.2025.

La finalizarea etapei II, la data de 25.07.2025, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z pentru "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" nr. 27131/ 25.07.2025 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 25.07.2025 prin:

-publicare pe pagina de Internet a instituției primariacurteadearges.ro secțiunea *Cetateni*, subsecțiunea *Informare documentatii de urbanism*, și afisare la sediu conform PV 27229/25.07.2025.

Nu au existat contestații privind rezultatul informării publicului privind această etapă.

Etapă III – Implicarea publicului în etapa propunerii finale care include toate observațiile avizatorilor și aprobarea documentatiei.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul: Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (r1) și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Se va anunța perioada de minimum 10 zile în care se pot transmite observații și propuneri asupra propunerilor de hotărâre pentru aprobare a Planului Urbanistic Zonal, proiectul fiind însoțit de documentația aferentă, inclusiv de Raportul Informării Publicului, care va fi afisată pe pagina specifică a instituției, va fi publicat un anunț într-un ziar local, precum se va planifica, organiza și anunța data dezbaterii publice aferente fazei propunerilor finale și de aprobare.

Etapă IV – Implicarea publicului în etapa de monitorizare a implementării documentatiei de urbanism P.U.Z.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul:

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin H.C.L. a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism care reprezintă informații de interes public.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea

„Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, care fundamentează decizia Consiliului local Curtea de Arges responsabil cu aprobarea sau respingerea documentatiei de urbanism propuse, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei municipiului Curtea de Arges la adresa: www.primariacurteadearges.ro, secțiunea *Cetateni*, subsecțiunea *Informare documentatii de urbanism*, cu respectarea obligatiilor privitoare la datele cu caracter personal.

ARHITECT ȘEF
ARH. ALEXANDRU IAZABESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

B-dul Basarabilor, nr. 99, Curtea de Arges, Romania
Tel:0248.721.033; Fax:0248.721.107

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 53173/ 14.08.2026

Ca urmare a cererii adresate de **GEORGESCU ANDREEA**, cu domiciliul/sediul în județul

vasile_s_andreea@yahoo.com, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Arges cu nr.53173 din 29.06.2026, completată cu documentația geotehnică înregistrată cu nr. 64850 din 17.07.2026;

În conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ

Nr. 06 din 14.08.2026

Pentru documentația de urbanism și amenajarea teritoriului **Plan Urbanistic Zonal** pentru **modificare profil funcțional și STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției

“CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI”

generată de imobilul situat în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Valea Iasului Nr. 54A, identificat prin planul de încadrare în zonă, planul de situație și număr Carte Funciara/număr Cadastral **87078**, teren intravilan, S=612,00mp suprafața măsurată (600mp din acte);

Inițiator: **GEORGESCU ANDREEA și GEORGESCU CONSTANTIN**

Proiectant: **S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **C. Arh. Urb. Alexandru Bajenaru, D₂₀, E.**

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: imobilul este amplasat în intravilan, în partea nordică a municipiului, făcând parte din U.T.R. 4- ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI cu acces din Domeniul Public-Str. Valea Iasului- pe latura de Vest având vecinătățile:

-Nord: proprietate privată persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 80120 și proprietate privată persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 87063;

- Vest: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF 87744 - Str. Valea Iasului din care se realizează accesul la imobil;

- Est: proprietate privată persoane fizice;

- Sud: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. Nr. CF 86192.

Se reglementează imobilul în vederea construirii, cu modificarea profilului funcțional din zona L-zona pentru locuire în zona IS-zona de institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial, în suprafața de 612,00mp conform documentație cadastrală și suprafața teren intabulată în Cartea Funciara, identificat prin număr Carte Funciara/număr Cadastral 87078, conform planșei de Reglementări urbanistice- U.03. **Suprafața reglementată este de 612,00mp. Pe teren există construcții.**

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit si reglementat tesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt in valabilitate conform Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, teren intravilan incadrat in zona de locuire L, subzona Lm (a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P,P+M, D+P,P+1,P+2):

-UTR-4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI;

-regim construire-discontinuu, izolat;

-functiuni predominante: locuire individuala si colectiva, institutii si servicii cu caracter comercial;

-POT max- conform Art. 15 si anexa 2 din RGU 40% pentru zone predominant rezidentiale (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respectiv era prevazut POT maxim 40% pentru Lm, respectiv 50% pentru LM);

-CUT max- conform cu Art.31 din RGU (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respectiv era prevazut CUT maxim 1,2, respectiv 2,5);

-retragerea minima fata de aliniment- conform art.23 din RGU (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respectiv se prevedea respectarea aliniamentului pentru zonele construite compact; In principiu retragerea fata de aliniment va trebui sa respecte coherenta si caracterul fronturilor stradale. Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite. In orice situatie, autorizatia de constructie se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.);

-retrageri minime fata de limitele laterale –conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare sunt de H/2, raportate la inaltimea cladirii, iar distanta minima necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m fata de una din limitele laterale. Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere -distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 si a prevederilor Codului Civil; Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatarea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m);

- retrageri minime fata de limitele posterioare- conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (nu sunt prevazute specificatii conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018);

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) si a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse:

-UTR : se mentine reglementarea existenta cu incadrarea in UTR 4, cu incadrare in zona IS

-regim de construire: izolat, cuplat

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului;

-Functiuni propuse predominante: IS- institutii publice si servicii cu caracter predominant administrativ si comercial;

Regim de construire: izolat, cuplat;

P.O.T. maxim =50%;

C.U.T. maxim 1,2;

Retragerea minima fata de aliniment propusa: 3,00m (conform corp de cladire existent pe teren-care se mentine);

Retrageri minime fata de limitele laterale: 1,00m limita Nord, cu mentinerea amplasamentului constructiei existente, 3,00m, respectiv 2,00m pentru constructia anexa de pe fundul de lot limita Sud;

Retrageri minime fata de limita posterioara: 3,00m (limita opusa in raport cu accesul pe teren);

Regim de inaltime solicitat= P+1E;

Regim de inaltime maxim permis= P+1E (supraetajarea constructiei existente), respectiv P+1E+2Retras pentru corpul de cladire nou propus, si P+1E pentru corpul propus pe fundul de lot, cu conditia indeplinirii tuturor conditiilor necesare referitoare la parcaje conform norme pentru suprafetele construite autorizate;

Hmax cornisa solicitat=10,00m;

Hmax cornisa permis=10,00m, cu posibilitatea amenajarii echipamentelor si altor constructii aferente etajului tehnic, dupa caz, care va fi retras din planul tuturor fatadelor constructiei propuse;

Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice U.03; Se admit constructii in afara edificabilului dupa cum urmeaza: platforme acoperite deschise pentru parcare/gararea autovehiculelor, totemuri publicitare, alei, parcaje, trotuare descoperite, imprejurimi.

Suprafata de spatii verzi plantate amenajate si subzonele functionale in ansamblu au fost avizate de Agentia pentru Protectia Mediului Arges-Decizia etapei de incadrare nr. 116 din 19.12.2025.
Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic.

Circulatii si accese: **accesurile auto si pietonale se vor realiza, respectiv mentine(acolo unde este cazul) in conformitate cu planşa anexa la aviz U.04; necesarul de parcaje minim va fi asigurat in conformitate cu Art. 33 si Anexa 5 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG Nr. 525 din 27 iunie 1996;**

-se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor, cu exceptia zonelor de oprire temporara de la aliniament, conform caracterului zonei, acestea fiind insa interzis a fi folosite ca spatii de parcare permanenta pentru angajati sau detinatorii imobilului;

Echipare tehnico-edilitara: pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, pe cheltuiala beneficiarului, acesta avand responsabilitatea obtinerii tuturor avizelor, acordurilor si autorizatiilor necesare. Zona beneficiaza de echipare tehnico edilitara in ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica, gaze, apa si canalizare.

La eliberarea Autorizatiei de Construire se vor respecta toate conditiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de retele si utilitati publice.

In urma sedintei **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism** din data de 07.08.2026, infiintata in baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, constituita prin H.C.L. 62/2016 si actualizata prin H.C.L. 41/2021, se avizeaza favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu urmatoarele conditii:

-Se vor respecta conditiile de amplasare, precum si toate conditiile impuse prin avizele care fac parte integranta din documentatia P.U.Z;

Prezentul aviz este valabil numai cu planşa de "Reglementari urbanistice U.03" anexata si vizata spre neschimbare.

Semnarea documentatiei de urbanism si amenajarea teritoriului atarge responsabilitatea fiecarei persoane din colectivul de specialisti care a elaborat documentatia, pentru veridicitatea si corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia.

Avizul Arhitectului-Sef este un aviz tehnic care nu se supune deliberarii Consiliului Local/Consiliului Judetean, dupa caz,(conform legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Articolul 37(1^3), actualizata) si poate fi folosit numai in scopul aprobarii P.U.Z.

Arhitectul-Sef nu obliga autoritatea publica locala implicit la aprobarile ulterioare ale documentatiilor de urbanism.

Prezentul aviz, precum si aprobarea ulterioara a documentatiei de urbanism nu implica autoritatea public locala la investitii legate de domeniul public sau altele asemenea in folosul beneficiarului.

Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii (D.T.A.C.) se poate intocmi numai dupa aprobarea P.U.Z. si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acestuia, prin solicitarea si emiterea unui Certificat de Urbanism, intocmit in temeiul documentatiei de urbanism aprobata in acest scop.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.283 din 14.11.2024, valabil 24 de luni, cu posibilitate de prelungire inca 12 luni, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respective pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 19.08.2026

ARHITECT, SEF
ARH. ALEX



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87078 Curtea de Argeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str VALEA IAȘULUI, Nr. 54A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	87078	612	partial imprejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	87078-C1	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str VALEA IAȘULUI, Nr. 54A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:68 mp; S. construita desfasurata:68 mp; P, an construire 2019.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12910 / 08/11/2018		
Act Notarial nr. 3986, din 07/11/2018 emis de Granciu Aurel;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- bun comun ,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GEORGESCU ANDREEA, căsătorită cu 2) GEORGESCU CONSTANTIN	A1
33523 / 09/12/2024		
Act Administrativ nr. 17202, din 08/08/2024 emis de Primaria Mun. Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 19467, din 15/07/2024 emis de Primaria Mun. Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 25877, din 20/12/2024 emis de Primaria Mun. Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 94, din 20/07/2017 emis de SPCLEP Curtea de Arges;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun comun, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) GEORGESCU ANDREEA 2) GEORGESCU CONSTANTIN, soți	A1.1
B4	se notează actualizarea informațiilor tehnice cadastrale ale imobilului privind categoria de folosinta, conform documentației tehnice cadastrale avizată de OCPI Argeș - Serviciul Cadastru sub nr. 33523/09.12.2024, cu stare de proprietate neschimbată,	A1

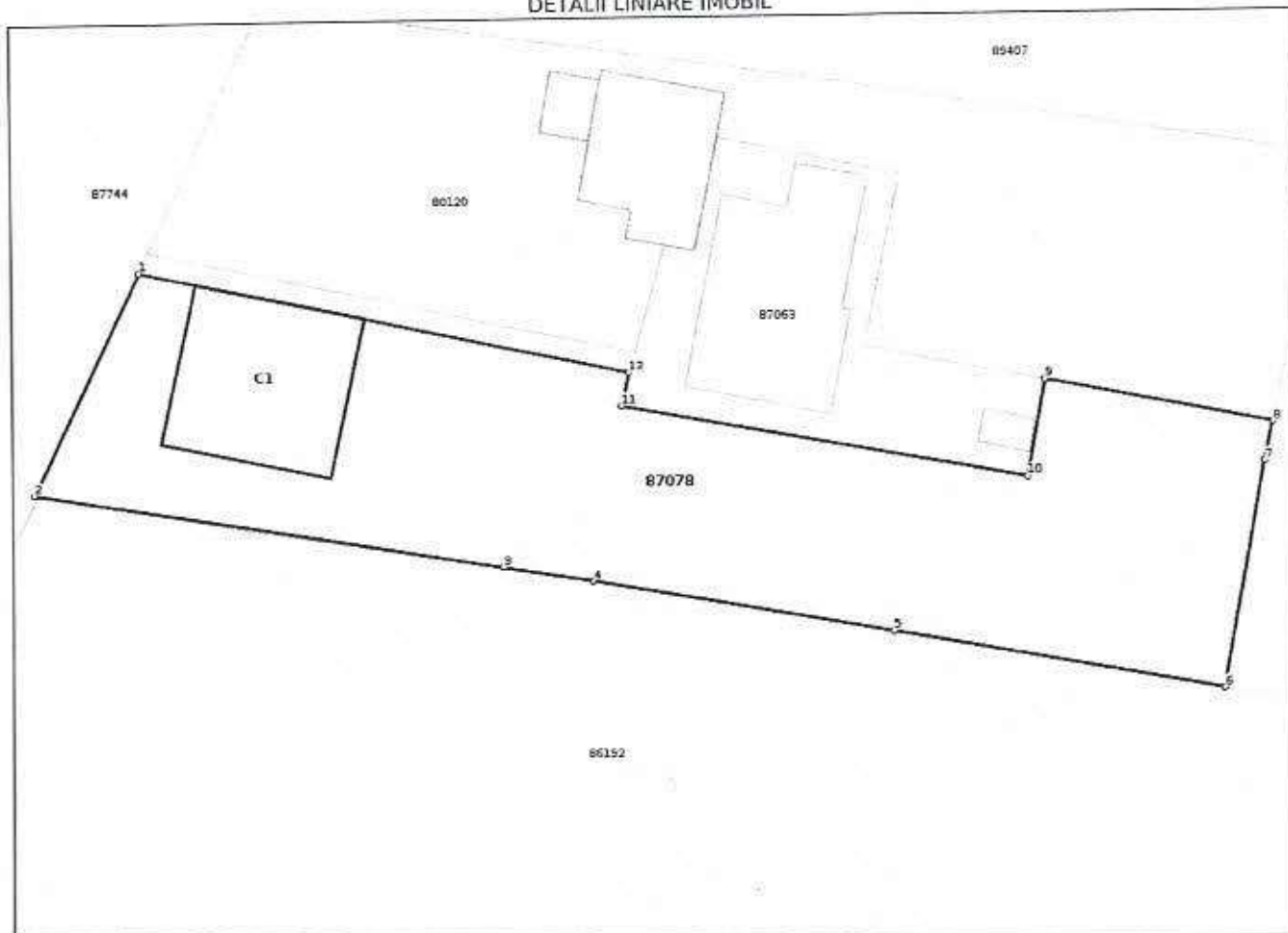
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87078	612	partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	291	-	-	-	
2	arabil	DA	321	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	87078-C1	construcții administrative și social culturale	68	Cu acte	S. construită la sol: 68 mp; S. construită desfășurată: 68 mp; P, an construire 2019.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.121
2	3	23.22

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	4.457
4	5	14.894
5	6	16.396
6	7	11.213
7	8	1.943
8	9	11.317
9	10	4.822
10	11	20.145
11	12	1.688
12	1	24.525

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/09/2026, 09:32

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI”
Faza: PUZ

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2 Baza legală a elaborării
- 1.3 Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
- 2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară
- 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articol 1. Utilizări admise

Articol 2. Utilizări admise cu condiționări

Articol 3. Utilizări interzise

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articol 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articol 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articol 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articol 8. Circulații și accesuri

Articol 9. Staționarea autovehiculelor

Articol 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Articol 11. Aspectul exterior al clădirilor

Articol 12. Condiții de echipare edilitară

Articol 13. Spații libere și spații plantate





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI”
Faza: PUZ

Articol 14. Împrejmuiți

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Articol 15. Procent maxim de ocupare a terenului ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

Articol 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

V. DISPOZIȚII FINALE

VI. GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI



I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde și detaliază prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse, aferentă prezentei documentații.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Plan Urbanistic Zonal DE MODIFICARE PROFIL FUNCȚIONAL în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI” având zona de reglementare delimitată de:

- teren proprietate privată : N.C. 88786;

stabilește și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism, aferent Plan Urbanistic Zonal DE MODIFICARE PROFIL FUNCȚIONAL în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI”, Mun. Curtea de Argeș, str. Valea Iasului, nr. 54A, jud. Argeș elaborată în baza Avizului de Oportunitate nr. 07 din 30.06.2025, aprobat de Primarul Municipiului Curtea de Argeș, odată ce va fi aprobată în Consiliul Local Curtea de Argeș, conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei UAT Curtea de Argeș, în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

Orice documentație de urbanism, ulterioară Plan Urbanistic Zonal STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI”, Mun. Curtea de Argeș, str. Valea Iasului, nr. 54A, jud. Argeș care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism al Plan Urbanistic Zonal STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE SPAȚII



DEPOZITARE ȘI BIROURI” se va face numai în baza prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea procedurii de elaborare – avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zonal **STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI”, Mun. Curtea de Argeș, str. Valea Iasului, nr. 54A, jud. Argeș au stat următoarele:

- Certificatul de Urbanism Nr. 283 din 14.11.2024, valabil 24 luni, cu posibilitatea de prelungire cu încă 12 luni;
- Planul Urbanistic General al Mun. Curtea de Argeș, aprobat prin HCL nr. 18 / 27.12.2001;
- Avizul de Oportunitate nr. 07 din 30.06.2025, valabil pe toată perioada de valabilitate a Certificatului de Urbanism Nr. 283 din 14.11.2024.
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ Competența dezbaterii și adoptării proiectului de hotărâre aparține Consiliului Local al municipiului Curtea de Argeș în temeiul dispozițiilor art.129, alin. (2), lit.c), alin.(6), lit.c), alin.(14), precum și art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a)
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. 7/1996 - Privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 10/1995 - Privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 – Legea fondului funciar - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 - Privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 – Privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, actualizată
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 138/2004 – Privind îmbunătățirile funciare, actualizată
- Legea nr. 185/2013 - Privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Legea nr. 265/2006 - Privind protecția mediului pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată
- Legea nr. 287/2009 - Privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr. 422/2001 – Privind protejarea monumentelor istorice



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL – STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI”
Faza: PUZ

- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018
- Ordin MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordin MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- Ordin MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUZ are rolul de a detalia prevederile Regulamentului General de Urbanism, stabilind reglementări urbanistice aplicabile investiției propuse. Documentația este elaborată pentru a detalia reglementările Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Argeș aprobat prin HCL nr. 18 / 27.12.2001, la nivelul parcelei studiate, având la bază Avizul de Oportunitate nr. 07 din 30.06.2025 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

1.3 Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele PUZ, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

În toate zonele funcționale ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic.

Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite în legislația în vigoare.

2.1.2.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2.1.3.

Conformarea construcțiilor va avea în vedere relieful și geometria terenului pe care se amplasează.

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

2.2.1.

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.2.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

2.2.3.

Asigurarea echipării edilitare. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun capacități de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice existente poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.2.4.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

2.2.5.

Procentul de ocupare a terenului. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

2.2.6.

Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

2.2.7.

Amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform legislației în vigoare.

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/ 1996, cu modificările ulterioare.

2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice.

2.3.2.1.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, electrice, de telecomunicații.

2.3.2.2.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

2.3.2.3.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

2.3.3. Amplasarea față de aliniament.

2.3.3.1.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

2.3.3.2.

Noile construcții vor fi amplasate la o retragere de minim 3,00 metri față de limita de aliniament (limita dintre domeniul public/stradă și proprietatea privată).

2.3.3.3.

Prin excepție, acestea pot fi amplasate la o distanță mai mică doar cu respectarea următoarelor condiții:

- a. construcția să ofere acces direct pentru utilajele de stingere a incendiilor pe cel puțin 2 laturi ale acesteia
- b. în cazul amplasării pe limita de proprietate, se va face în condiția în care terenul învecinat aparține aceluiași proprietar.

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

2.3.4.1.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, în funcție de destinația clădirilor.
- b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normativelor în vigoare.

2.3.4.2.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai în condițiile în care se prevăd derogări cu privire la reglementările prezentului regulament privind stabilirea accesurilor auto și pietonale, a retragerii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor, distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă).

2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

2.4.1.1.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

2.4.1.2.

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

2.4.1.3.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

2.4.1.4.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.4.2. Accesuri pietonale

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

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

2.5.1.1.

Pentru toate terenurile reglementate prin prezenta documentație se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare necesare, în funcție de tipul investiției, prin racordarea la rețelele publice existente, sau prin dezvoltarea de sisteme în regie proprie, având în vedere lipsa unor categorii de rețele edilitare în zonă.

2.5.1.2.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua existentă de energie electrică. De la această dispoziție se poate face derogare, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelei publice existente, fie să construiască noi rețele. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua de energie electrică publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.5.1.3.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare existente, dimensionate în funcție de tipul de investiție.

2.5.1.4.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua proprie de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se va limita acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar bunei desfășurări a activităților propuse, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

2.5.1.5.

Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2.5.1.6.

Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, către care se va asigura accesul dintr-un drum public. Acestea vor fi evacuate de către firme specializate care dețin Autorizații de mediu pentru activitatea de salubritate emise de Agenția pentru Protecția Mediului Arges. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiunea adăpostită de acestea.

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare

2.5.2.1.

Pentru toate terenurile reglementate prin prezenta documentație se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare necesare.

2.5.2.2.

Extinderea rețelei publice de energie electrică sau mărirea capacității acesteia se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

2.5.2.3.

Alimentarea cu apă și sistemul de canalizare a noilor construcții se vor realiza din sursă proprie sau prin racordare la rețelele existente.

2.5.2.4.

Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6.1. Forma și dimensiunile terenului

2.6.1.1.

În accepțiunea art. 32, alineatul 5, lit a) al legii 350/2001, cu modificările ulterioare, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

2.6.1.2.

Schimbarea destinației terenului prin modificarea UTR-ului este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

2.6.1.3.

În cazul schimbării modului de utilizare a terenurilor aceasta operațiune este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (2), din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

„Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: [...] c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; [...]”

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

2.6.2.1.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise conform prezentului regulament.

2.6.2.2.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

2.6.2.3.

Realizarea de supanțe se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

NOTĂ: Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

2.6.3.1.

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură).

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice zonei.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul clădirilor (lei de tipul celor funerare sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. - sau vopsite în culori stridente).

2.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.7.1. Parcaje

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, sau conform prezentului Regulament.

2.7.2. Spații verzi și plantate

2.7.2.1.

Autorizarea executării noilor construcții se emite cu obligația menținerii, reorganizării sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, după cum este specificat în Anexa nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, sau conform prezentului Regulament.

2.7.3. Împrejmuiri

2.7.3.1.

Împrejmuirile vor fi executate din structura metalică (profile, sipci etc.) sau din lemn, cu soclu din beton armat.

Gardurile pot fi dublate cu gard viu.

2.7.3.2.

Prin excepție, în cazul terenurilor aparținând aceluiași proprietar, limitele de proprietate dintre acestea pot rămâne neîmprejmuite, în vederea creării unui spațiu omogen din punct de vedere al amenajării.

În cazul parcelelor situate în imediată vecinătate a pădurilor, se admit împrejmuiri ale laturilor dinspre pădure dublate cu sârmă pentru protejarea proprietăților.

2.7.3.3.

Împrejmuirile față de arterele de circulație vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri.

Împrejmuirile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri.

2.7.3.4.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

2.7.3.6.

Panta de scurgere a împrejmuirilor se va orienta spre parcela proprietarului acesteia, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire și modul de utilizare a terenului;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului, fiind necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

3.2. Pentru toate zonele de reglementare se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- situarea în interiorul sau în exteriorul unei zone protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- situarea într-o condiție particulară de zonă protejată – definită conform legii sau studiilor de specialitate.

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre parametrii anterior menționați, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Teritoriul care a generat prezenta documentație de urbanism, în suprafață de **612.2 metri pătrați**, a fost încadrat în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

UTR IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

Subzona cu caracter predominant administrativ si comercial, cu regim mic de înălțime maxim P+1E+2E retras (cu posibilitatea realizării de subsoluri, ori a amenajării mansardelor, în funcție de rezultat în volumul acoperisurilor).



SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articol 1. Utilizări admise

IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

Zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptare a diverselor categorii de activități industriale nepoluante, depozitare comercială en gros și en detail, servicii de transporturi pentru zona industrială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.

Utilizări admise:

Spații de depozitare logistică și comercială (en-gros și en-detail), spații administrative și de birouri, servicii comerciale pentru zona industrială, depozitare, activități manufacturiere sau de mică producție strict nepoluante, servicii legate de transporturi.

Articol 2. Utilizări admise cu condiționări
IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

Locuinte de serviciu de mici dimensiuni, destinate personalului de paza si deservire ale obiectivelor productive cu conditia ca acestea sa nu depaseasca regimul maxim de inaltime de P+1 si o suprafata de maxim 30% din aria construita desfasurata maxima admisa pe parcela pe care urmeaza sa fie amplasata

Articol 3. Utilizări interzise
IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

- Unitati productive poluante
- Unitati zootehnice poluante sau incompatibile cu functiunile invecinate.
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
Articol 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

Pentru a fi construibile, terenurile rezultate în urma parcelării vor îndeplini cumulativ următoarele condiții :

- vor avea acces direct, sau prin servitute, la un drum public
- 250,00 metri pătrați – suprafață minimă
- 12,00 metri – deschidere la un drum public sau servitute

O parcelă poate fi adusă la condiția de construibilitate prin comasarea cu una / mai multe din parcelele vecine.

Articol 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament
IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

- Se vor retrage cladirile la minim 3,00 m de la aliniament (limita dintre domeniul public/stradă și proprietatea privată).
- Este obligatorie amplasarea in prim plan a unor constructii cu caracter permanent, care sa preia alinierea constructiilor de pe parcelele invecinate.
- Este interzisa amplasarea constructiilor destinate gararii autovehiculelor in prim plan, acestea vor fi amplasate in jumatatea posterioara a imobilului.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial
6.1.

Se admite regim de construire discontinuu sau cuplat.

6.2.

Sunt admise mai multe corpuri (aripi) de clădire pe același teren, cu condiția că acestea să formeze un ansamblu arhitectural armonios. În acest caz, sunt permise articulări ale corpurilor de clădire sub diverse unghiuri (recomandabil unghiul de 90°).

6.3.

Construcțiile vor fi așezate rațional pe teren ținând cont de: pantele reliefului, torenți și pâraie, vizibilitatea elementelor de peisaj, orientarea față de punctele cardinale.

6.4.

Amplasarea clădirilor nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase sau de peisaj.

6.5.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament, respectiv de minim 1,00 metru față de limitele laterale ale parcelei către latura Nordică a lotului și minim 3,00 metri față de limita sudică și posterioară a lotului cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, în funcție de destinația clădirilor. În cazul retragerii de 1,00 metru pentru latura Nordică a lotului se va prevedea o fatadă fără ferestre sau cu ferestre pentru iluminat și aerisire cu geam translucid.
- b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normativelor în vigoare.

Articol 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

IS – Instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial

7.1.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat.

7.2.

Distanța minimă dintre clădiri (indiferent dacă sunt sau nu pe aceeași parcelă) va fi de minim 3,00 metri. Distanța față de construcțiile învecinate se măsoară între cele mai apropiate două puncte ale fiecărei construcții.

Articol 8. Circulații și accesuri

8.1. Accesuri carosabile

IS – Instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial

8.1.1.

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

8.1.2.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată, cu lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.

8.1.3.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

8.1.4.

Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

8.1.5.

Circulațiile carosabile de incintă vor fi dimensionate în așa fel încât să se asigure accesul și să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

8.1.6.

Suprafețele de circulație trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, asfaltului și a pavelor din beton.

8.1.6.

Sunt admise fluxuri de transport specifice zonei unităților de turism și locuințe, inclusiv a zonei/zonelor funcționale adiacente.

8.2. Accaturi pietonale

IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

8.2.1.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accaturi pietonale pentru construcție, potrivit importanței și destinației acesteia.

Articol 9. Staționarea autovehiculelor

IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

- Staționarea autovehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și pe durata funcționării clădirilor, se va realiza exclusiv în afara drumurilor publice, în incinta proprietății. Necesarul de parcaje se va asigura în conformitate cu Anexa 5 din H.G. 525/1996, corelat cu funcțiunile specifice:

- Pentru spațiile de birouri (administrative): se va asigura minimum 1 loc de parcare la 10-40 salariați, la care se adaugă un spor de 20% pentru invitați/vizitatori;
- Pentru spațiile de depozitare/comerciale: se va asigura minimum 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată (pentru unități între 400-600 mp) sau 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată (pentru complexuri între 600-2.000 mp), adaptat exact la dimensiunea viitoarei clădiri. În cazul excepțional în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile normate, se va demonstra, prin documente legale, concesionarea sau închirierea locurilor necesare într-un parcaj colectiv situat la o distanță de maximum 150 metri de obiectiv.”
- În spațiul de retragere fata de aliniament , maxim 40 % din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în colaborare ori concesionare a locurilor necesare într-un parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maximum 150 metri de obiectivul deservit.

Articol 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

IS – Institutii publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial

Se admit următoarele regimuri de înălțime: $P+1E+2Er$ (putând fi realizate strict subsoluri, nu demisol) Înălțimea maximă 10,00m la cornisa pentru construcțiile care adapostesc funcțiunile principale și 2,5m pentru construcțiile anexa, pergole și structuri aferente spațiilor de parcare a autovehiculelor și altele asemenea.

Este permisă amplasarea anexelor în suprafața de maximum 20 mp, ori a construcțiilor ușoare pentru acoperirea locurilor de parcare în afara limitelor edificabilului propus.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este măsurată de la CTA la cornisa.

Articol 11. Aspectul exterior al clădirilor

IS – Institutii publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial

11.1.

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură).

11.2.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale.

11.3.

Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

11.4.

Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul clădirilor (lei de tipul celor funerarii sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. - sau vopsite în culori stridente).

11.5.

Aspectul fațadelor:

- a. Aspectul fațadelor: Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale adecvate funcțiunii de birouri și depozitare, care să se integreze armonios în caracterul urbanistic al Municipiului Curtea de Argeș. Se recomandă folosirea unor finisaje contemporane (tencuieli decorative, panouri arhitecturale tip sandwich, placări cu materiale compozite, sticlă), în culori neutre sau pastelate, cu accente cromatice limitate la elementele de tâmplărie sau la elementele de identitate vizuală a firmei. Sunt interzise finisajele de calitate inferioară sau materialele improvizate.
- b. Finisajele vor avea nuanțe cât mai apropiate de culorile pigmentilor naturali (din pământ sau oxizi minerali) Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.
- c. Se admit tencuieli texturate și tencuieli tradiționale de var.
- d. Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.
- e. Culorile folosite pot fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- f. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise.
- g. Se admite utilizarea culorilor închise doar pentru accente, ancadrame, tâmplării, obloane.
- h. Golurile (ferestre și uși) vor reprezenta minim 15% din suprafață fațadelor. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare) panourile vitrate de dimensiuni mai mari.
- i. Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

11.6.

Aspectul acoperișurilor:

- a. Nu se admit jocurile de acoperiș cu multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frante.
- b. Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafață de maxim 20% din suprafață învelitorii.
- c. Sunt interzise învelitori din azbest, plăci din fibre organice și bitum.

- d. Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc).

Articol 12. Condiții de echipare edilitară

IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

12.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

12.1.1.

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică).

12.1.2.

Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia formă și integrarea în peisaj.

12.1.3.

Deșeurile menajere vor fi colectate, în sistem individual, în pubele ecologice ce vor fi depozitate în cadrul fiecărei incinte (parcele) de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar și transportate la rampă de deșeuri a localității, conform contractelor de salubritate încheiate cu operatorul local de gestiune a deșeurilor. Platformele pentru gunoiul menajer vor fi integrate în plantații de arbuști de tip carpen sau fag. Acestea se vor amplasa astfel încât să nu atragă animale sălbatice.

12.2. Realizarea de rețele edilitare

12.2.1.

Pentru toate terenurile reglementate în această zonă se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare existente în zona.

12.2.2.

Extinderea rețelei publice de energie electrică sau mărirea capacității acesteia se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articol 13. Spații libere și spații plantate

IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

13.1.

Se va asigura un procent de minim 20,00 % spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.

13.2.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Articol 14. Împrejmuiri

IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

14.1.

Împrejmuirile vor fi realizate din structura metalica (profile metalice, si din metal decorative) sau din lemn, cu soclu din beton armat.

14.2.

Gardurile pot fi dublate cu gard viu la interiorul parcelei.

14.3.

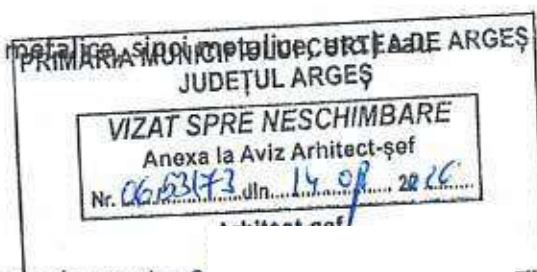
Împrejmuirile față de arterele de circulație vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri iar cele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri.

14.4.

Se interzic împrejmuirile din elemente din plăci aglomerate din lemn, P.V.C., polycarbonat.

14.5.

Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul împrejmuirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc – sau vopsite în culori stridente) precumși placarea gardurilor cu materiale ceramice (gresie, faianță).



SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Articol 15. Procent maxim de ocupare a terenului ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

UTR IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

POT maxim: 50 %

Articol 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

UTR IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

CUT maxim: 1,2.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

V. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul Regulament de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zonal **STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI”, Mun. Curtea de Argeș, str. Valea Iasului, nr. 54A, jud. Argeș, a fost întocmit cu scopul de a reglementa în mod specific terenul ce face obiectul acestei documentații.

Teritoriul supus prezentelor reglementări, în suprafață de **612 metri pătrați**, are ca scop final construirea unor spații de depozitare și birouri.

UTR IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

Pentru terenurile cuprinse în zona de reglementare se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic.

Documentația PUZ va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului, conform normelor în vigoare.

Documentația finală a acestui plan va cuprinde inclusiv concluziile și recomandările ce vor fi enunțate prin avizele / acordurile ce urmează a fi obținute în baza formei actuale.

Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al UAT Curtea de Argeș, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

VI. GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI

Intravilanul localității

Suprafața de teren compactă sau în trupuri a localității, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Extravilanul localității

Teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi (Legea 50/1991).

Aliniament

Limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Domeniul public

Totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Construcții cu caracter provizoriu

Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din

categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Zona drumului public

Zona ce cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție aferente drumului public în cauză.

Servitute

Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil (teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Acces direct

Posibilitatea de accesare a unui teren fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Acces la drum public

Accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice către parcelă.

Mobilier urban

Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă monumentală, fântâni, oglinzi de apă, împrejurimi, scări, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc.

Distanța minimă între clădiri

Reprezintă distanța între cele mai apropiate două construcții, indiferent că sunt pe același lot (același proprietar) sau pe loturi diferite (proprietari diferiți). Distanța minimă între clădiri este o măsură de prevenire a incendiilor (zona fiind greu accesibilă pentru utilajele de intervenție), dar și de păstrare a caracterului rarefiat al satului de munte.

Dezvoltarea durabilă/sustenabilă

Implică satisfacerea nevoilor prezentului fără a compromite abilitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile nevoi; pentru ca dezvoltarea să fie durabilă, trebuie să țină seama de factorii sociali și de mediu, să evalueze consecințele pe termen lung.

Lucarna

Este o fereastră prevăzută la nivelul acoperișului, dispusă în plan vertical, cu structură și învelitoare proprie, având funcțiunea de iluminare și ventilare a încăperilor mansardei/etajului mansardat.



Întocmit,

c.arh. urb. Alexandru Băjenaru





Incadrare - Google Maps



Incadrare - Geoportal

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA
RELIZARIII INVESTITIEI "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE
SI BIROURI"

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 283 din 14.11.2024, eliberat de catre Primaria Municipiului Curtea de Arges, terenul ce a generat prezenta documentatie urbanistica se identifica prin N.C. 87078, sunt incadrate in intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Folosinta actuala a terenului este faneata si se incadreaza in UTR 4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI.

Beneficiarul isi doreste construirea unor spatii de depozitare si birouri.

PROIECTANT GENERAL		 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea			
TITLU PROIECT ADRESA		Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr.54A, jud. Arges.			
BENEFICIAR ADRESA		GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 2B, jud. Arges			
SEF PROIECT		c. arh. urb. Alexandru BAJENARU			
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT		c. arh. urb. Alexandru BAJENARU			
TITLU PLANSA		INCADRARE			
NR. PROIECT:	U05/ 2026	FAZA:	P.U.Z.	DATA:	05.2026
SCARA:	-	FORMAT:	A4	NR. PLANSA:	U.01

Conf. Ingi. dr. ing. de arh. este proiect este proiectat de proiectant si este aprobat de comisia de urbanism si amenajare a teritoriului. Informatiile continute sunt valabile numai in cazul in care proiectul este aprobat de comisia de urbanism si amenajare a teritoriului.



Incadrare - PUG 2001



Incadrare - PUG 2018



Incadrare - Geoportal

EFTIMIE
MARIUS
TURCU

Proiectant
EFTIMIE MARIUS
TURCU
Data: 15.05.2024
Scara: 1:500

Proiectul este conceput în conformitate cu
planul urbanistic zonal nr. 28/2023
din data 15.05.2024
Scara: 1:500

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA
RELIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE
SI BIROURI"

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 CNRC: 208/298/2023 Str. Boteșilor, nr. 28, Com. Nănești, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizării investiției "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Argeș, str. Văleni Șenile, nr. 54A, jud. Argeș				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Ștefănești, str. Izvori, nr. 20, jud. Argeș				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	SUPPORT TOPOGRAFIC				
NR. PROIECT	URB. 2025	FAZA	P.U.Z.	DATA	05.2025
SCARA	1:500	FORMAT	A3	NR. PLANSA	1/02



Proiectul este conceput în conformitate cu planul urbanistic zonal nr. 28/2023 din data 15.05.2024. Scara: 1:500. Proiectant: EFTIMIE MARIUS TURCU. Data: 15.05.2024.

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI"

LEGENDA:

- Limite**
- Limita de studiu PUZ
 - Limita terenuri ce au generat PUZ
- Zonificare/ Funcțiuni**
- Locuire individuală
 - Locuire colectivă
 - Circulații carosabile
 - Circulații pietonale
 - Construcții existente
 - Acces auto

Realizarea investiției este condiționată astfel de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui P.U.Z., pentru reglementarea completă a zonei în temeiul art. 47, alin. (5) din L350/ 2001, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal"

Conform PUG Curtea de Argeș UTR 4- ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI

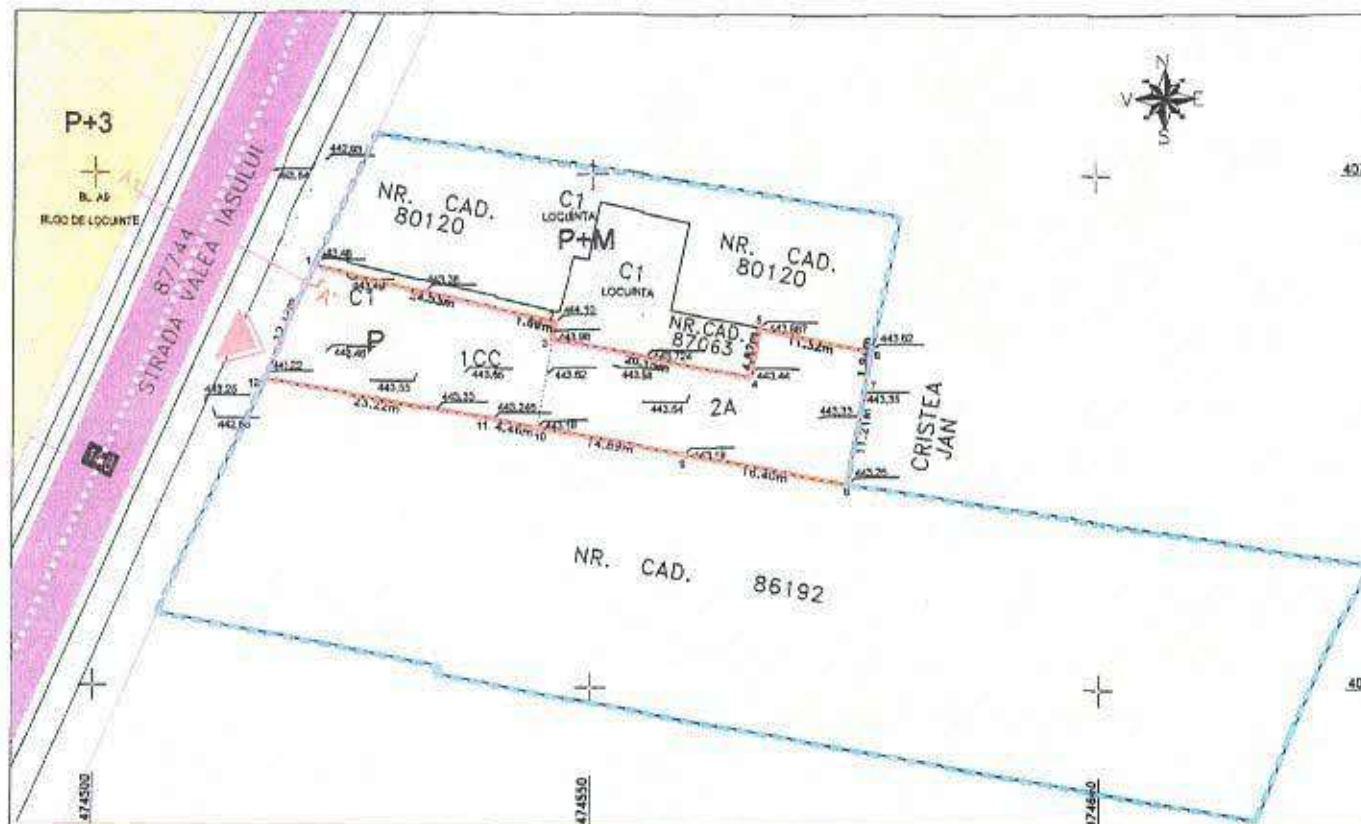
Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

POT maxim 40%

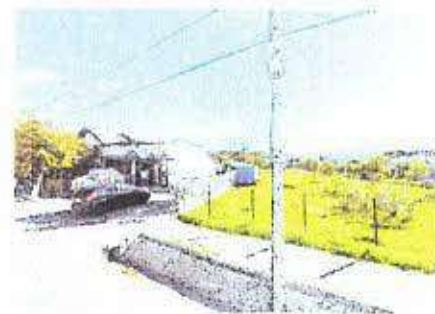
PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899376 CNRC: J35/298/2023 Str. Bănelor, nr. 28, Com. Mănăstii, jud. Vâlcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTAR URBANISTICE în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI" Curtea de Argeș, str. Valea Iasului, nr. 54A, jud. Argeș.				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Ștefănești, str. Izvoare, nr. 20, jud. Argeș				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	SITUAȚIE EXISTENTĂ				
NR. PROIECT	U051/ 2025	FAZA	P.U.Z.	DATA	05.2025
SCALA	1/500	FORMAT	A3	NR. PLANSA	0/02

Proiect înregistrat în cartea de proiecte a Serviciului Județean de Proiectare și Amenajare Urbană, Județul Vâlcea, în baza Legii nr. 36/2008 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vigoare la data înregistrării.

Proiectant: AAB Design Studio SRL, înregistrat în Registrul Comerțului la Județul Vâlcea, în baza nr. 1/2023, în vigoare la data înregistrării.



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
TEREN CU DESTINAȚIE DE CURȚI-CONSTRUCȚII - CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ÎN SUPRAFAȚĂ DE 98.3 mp	291	47
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII CU DESTINAȚIE DE TEREN ARABIL	321	53
TOTAL (TEREN INTRAVILAN)	612	100



Situație existentă



NOTĂ EXPLICATIVĂ

Support topografic - coordonate în sistem de proiectare național Stereografic 1970, valabil conform Proces verbal de recepție nr. 1168/2026

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTAR URBANISTICE IN VEDEREA
REALIZARI INVESTITIE / CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE
SI BIROURI

LEGENDA:

Limite

-  Limita de studiu PUZ
-  Limita terenuri ce au generat PUZ
-  Limita cadastrala

Zonificare/ Functiuni

-  Domeniul privat
-  Domeniul public
-  Domeniu privat cu destinatie de drum/ servitute
-  Constructii existente

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

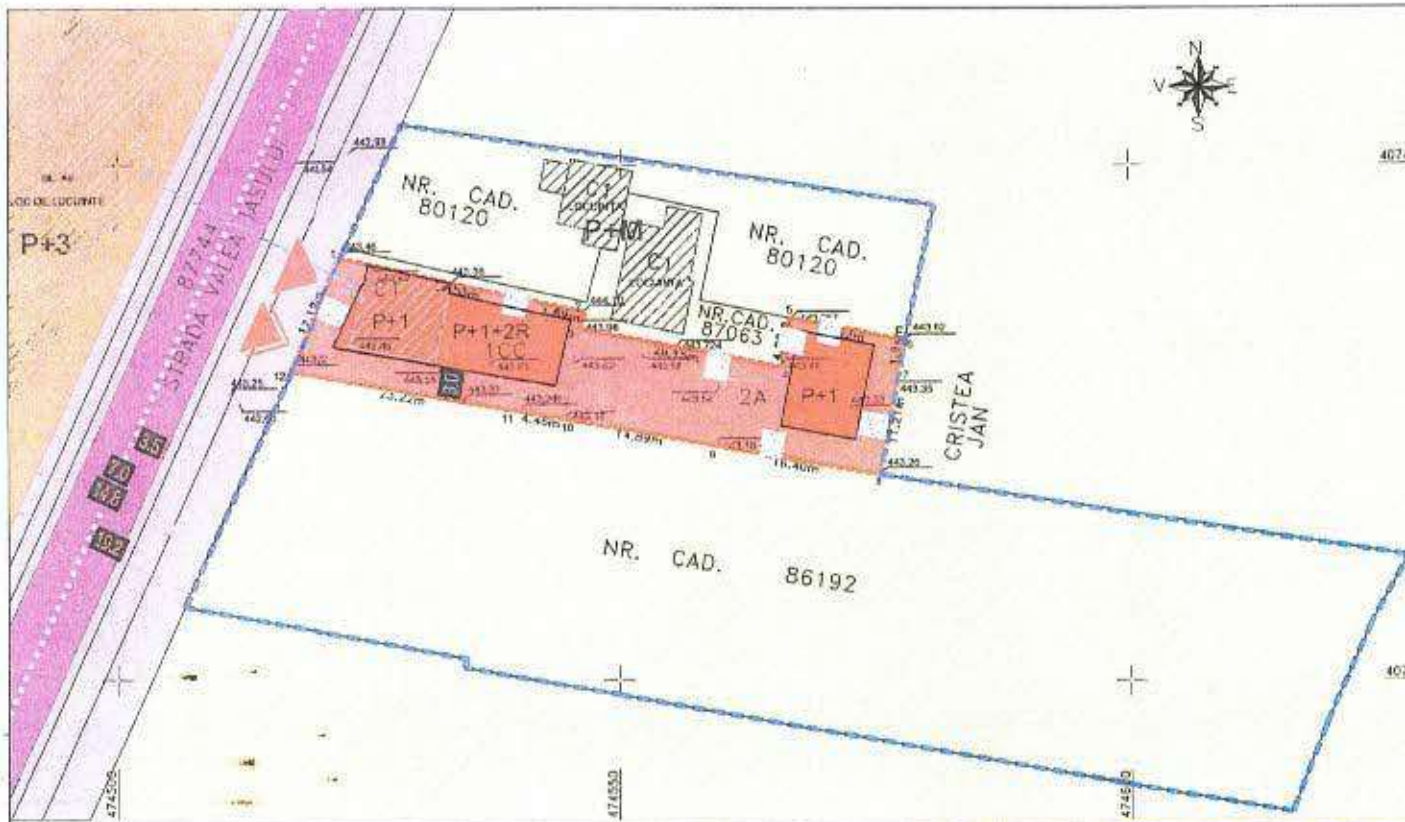
ZONIFICARE	SUPRAFATA MP	PROCENT %
TEREN CU DESTINATIE DE CURTI-CONSTRUCTII - CONSTRUCTIE EXISTENTA IN SUPRAFATA DE 68.3 mp	291	47
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII CU DESTINATIE DE TEREN ARABIL	321	53
TOTAL (TEREN INTRAVILAN)	612	100

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J35/294/2023 Str. Basilescu, nr. 23, Com. Mhaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea lasului, nr. 54A, jud. Arges				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 70, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSĂ	REGIM JURIDIC				
NR. PROIECT	USM 2025	FAZA	PUZ	DATA	03.2025
SCALA	1:500	FORMAT	A3	NR. PLANSĂ	1/03

Carta este elipsoidal 40 x 60 cm, model generalizat cu proiectantului individualizat si SIG. AAB DESIGN STUDIO SRL, nr. 10, Mhaesti, jud. Valcea, este un proiectant autorizat de stat si este un proiectant

NOTA EXPLICATIVA

Suport topografic - coordonate in sistem de proiectare național Stereografic 1970, valabil conform Proces verbal de recepție nr. 1168/2026



PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"

LEGENDA:

Limite

- Limita de studiu PUZ
- Limita cadastrala
- Limita edificabil

Zonificare/ Funcțiuni

- Locuire individuala
- Locuire colectiva
- Comert/ Servicii
- Edificabil maxim Comert/ Serv
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Construcții existente

Acces auto

Acces pietonal

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDEȚUL ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect-sol
Nr. 30.5423 din 14.08.2024



In prezent terenul care au generat PUZ-ul se afla in subzona de locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime.

Conform regimului tehnic din PUG Curtea de Argeș terenul are urmatoari indicatori urbanistici: POT maxim 40%.

In prezent terenul se afla o constructie ce are o suprafata totala de 68,3 mp.

Scopul intocmirii prezentei documentatii de urbanism este crearea cadrului legal si stabilirea reglementarilor pentru construirea de spatii de depozitare si birouri.

Indicatorii urbanistici propusi sunt:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,2

Regimul maxim de inaltime maxim admis este P+1+2R cu Hmax 10m

max. P+1 pentru supraetajarea constructiilor existente

max. P+1 pentru edificabilul din zona posteroara a lotului

PROIECTANT
GENERAL



AAB DESIGN STUDIO SRL

CIF. 47599370 ONRC. 238/200/2023

Str. Bulevard, nr. 28, Com. Mhaesti, jud. Valcea

TITLU PROIECT
ADRESA

Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Argeș, str. Valea Iasului, nr. 54A, jud. Argeș.

BENEFICIAR
ADRESA

GEORGESCU ANDREEA
Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 20, jud. Argeș

SEF PROIECT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

Alexandru

COLECTIV ELABORARE
PROIECTAT
DESENAT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

Bajenaru

TITLU PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE

NR. PROIECT

01 / 2024

SCALA

1:500

FAZA

P.U.Z.

DATA

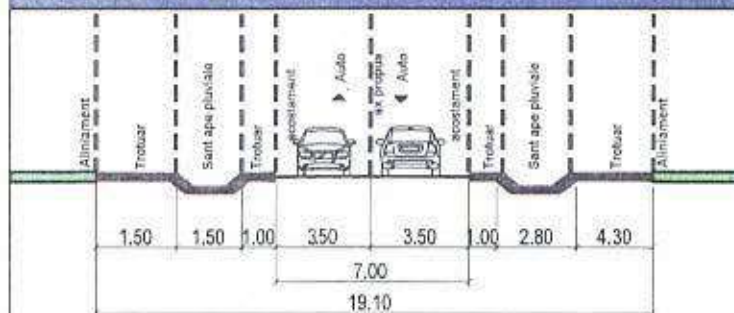
06.2020

NR. PLANSA

01/03

Conținutul prezentei documentații este rezultatul activității de proiectare a S.R.L. AAB DESIGN STUDIO S.R.L., cu sediul în județul Argeș, Municipiul Curtea de Argeș, Strada Valea Iasului, nr. 54A, județul Argeș. Documentația este valabilă pentru proiectarea și construirea obiectului de investiție în conformitate cu planșele de proiectare.

PROIECTAREA CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI STEAUA VALEA IASULUI



PROIECTAREA



PROIECTAREA



PROIECTAREA



PROIECTAREA



PROIECTAREA

NOTĂ EXPLICATIVĂ

Support topografic - coordonate in sistem de proiectare național Stereografic 1970, valabil conform Proces verbal de recepție nr. 1168/2026

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARII URBANISTICE ÎN VEDEREA REALIZĂRII, INVESTIȚIEI, CONSTRUIRII SPAȚIILOR DE DEPOZITARE ȘI BIROURI

- LEGENDA:**
- Limite**
- Linia de studiu PUZ
 - Linia cadastrală
 - Linia edificabilă
- Zonificare/Functuri**
- Cuadrul comercial
 - Cuadrul rezidențial
 - Construcții propuse
 - Idar pentru clasificare - nu construie obligatoriu
 - Construcții existente
- Acces auto**
- Acces pietonal**
- Rețele tehnico-edilitare**
- Traseu alimentării LEA
 - Rețea publică alimentării cu apă
 - Rețea publică canalizare
 - Rețea publică gaze naturale
- Bransamente rețele**
- Bransament LES
 - Bransament alimentării cu apă
 - Bransament canalizare
 - Bransament gaze naturale

In prezent terenul care are general PUZ-ul se afla in subzona de locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime.

Conform regulii tehnice din PUG Curtea de Arges terenul are urmatoari indicatori urbanistici:

POT maxim 40%.

In prezent terenul se afla o constructie ce are o suprafata totala de 68,3 mp.

Scopul intocmirii prezentei documentatii de urbanism este crearea cadrului legal si stabilirea reglementarilor pentru construirea de spatii de depozitare si birouri.

Indicatorii urbanistici propusi sunt:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,2

Regimul maxim de inaltime maxim admis este P+1+2R cu Hmax 10m

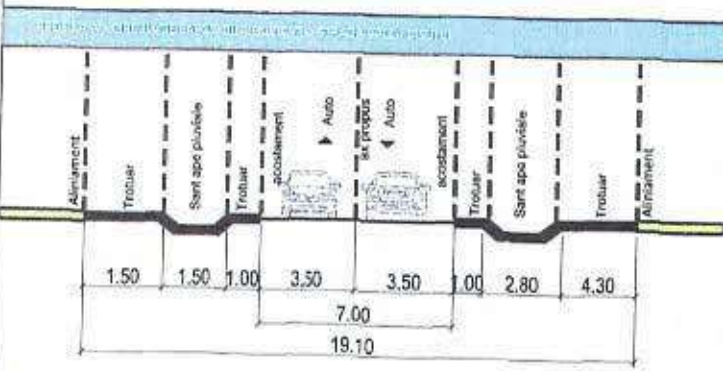
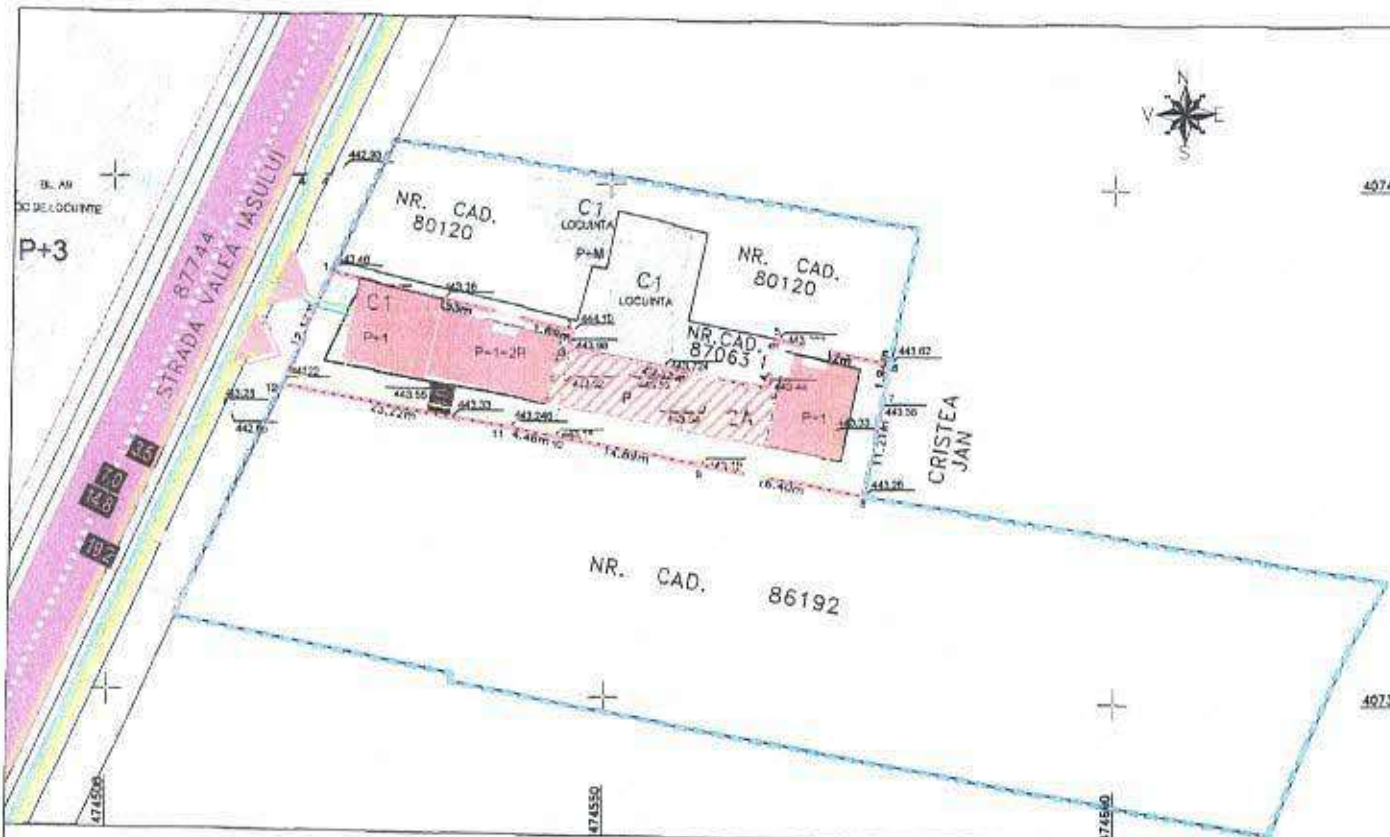
max. P+1 pentru supraintalajarea constructiei existente

max. P+1 pentru edificabilul din zona posterioara a lotului

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/208/2023 Str. Balesilor, nr. 2B, Com. Mihaileni, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea lasului, nr. 54A, jud. Arges				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvoare, nr. 20, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	RETELE EDILITARE				
NR. PROIECT:	01 / 2024	FAZA:	P.U.Z.	DATA:	05.2024
SCALA:	1/250	FORMAT:	A3	NR. PLANSA:	U.04

Cand este impozibila de scris, orice proiect este supus procesului de validare si este AAB DESIGN STUDIO SRL si este responsabil "clientului" de a furniza toate informatiile necesare pentru realizarea proiectului.

Conținutul prezentei documentații este rezultatul activității de proiectare urbanistică desfășurată de AAB DESIGN STUDIO SRL, în conformanță cu legislația în vigoare și cu cerințele clientului. Proiectul este valabil pentru realizarea obiectului de investiție în condițiile în care nu s-a intervenit asupra datelor de intrare și nu s-a modificat scopul proiectului.



PROIECTAREA	PROIECTAREA	PROIECTAREA	PROIECTAREA	PROIECTAREA
632 mp	POT: 40% CUT: 1,2 Regim: P+1 Alimentare: 1,5 Traseu: 2,0 Intalaj: 2,3 Proiectare: 1,5	1 lot de parcare / lot Direcționare de parcare: 2,5 x 5,0 m Total: Serviciu parcare: 2 parcare x 1,5 m x 5 m	Spațiu verde zona de locuit: Procent: 20% Suar: total: 632,2 mp Suar: max. mp: 122,4 mp	Rețea constructivă de apă sistem de alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale și energie electrică în zona de proiectare sistem de alimentare cu apă

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	612	100
TOTAL	612	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR IS - milturi si servicii, servicii cu caracter comercial si administrativ, cu regim de inaltime maxim P+1+2R	612	100
TOTAL	612,2	100
Construcții - propuse	244 mp (max. cl. POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabila intreg lotul - 74,8mp)	122	

INDICATORI URBANISTICI AFERENT LOT		
INDICATOR	EXISTENT	PROPUȘ
POT	40%	50%
CUT	-	1,2
REGIM DE INALTIME	P+2 (10m)	P+1+2R (10m)
SPATII VERZI	min. 20%	min. 20%

NOTA EXPLICATIVĂ

Support topografic - coordonate in sistem de proiectare național Stereografic 1970, valabil conform Proces verbal de recepție nr. 1168/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARII URBANISTICE ÎN VEDEREA
REALIZĂRII ÎNVESTIȚIEI "CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI BIROURI"

LEGENDA:

Limite

- Limita de studiu PUZ
- Limita cadastrala
- Limita edificabil

Zonificare/ Funcțiuni

- Locuire
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Construcții existente

Acces auto

Acces pietonal

Propuneri urbanistice

- Clădiri cu destinația de servicii depozitare și birouri
- Platforme betonate de înfronțare circulației auto și pietonale
- Platforme betonate cu posibilitate de construire copertine în afara edificabilului
- Spatiu verde amenajat

În prezent terenul care au generat PUZ-ul se afla în subzona de locuințe de tip urban cu regim mic de înălțime.
Conform regulului tehnic din PUG Curtea de Argeș terenul are următorii indicatori urbanistici:
POT maxim 40%.

În prezent terenul se afla o construcție ce are o suprafață totală de 69,3 mp.
Scopul întocmirii prezentei documentații de urbanism este crearea cadrului legal și stabilirea reglementărilor pentru construirea de spații de depozitare și birouri.

Indicatorii urbanistici propuși sunt:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,2

Regimul maxim de înălțime maxim admis este P+1+2R cu Hmax 10m

max. P+1 pentru supraetajarea construcției existente

max. P+1 pentru edificabilul din zona posterioară a lotului

PROIECTANT GENERAL



AAB DESIGN STUDIO SRL

CIF: 47899370 CNRC: J38/298/2023
Str. Bailelor, nr. 28, Com. Mănăstir, jud. Vâlcea

TITLU PROIECT ADRESA

Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARII URBANISTICE în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Argeș, str. Vălcășului, nr. 54A, jud. Argeș

BENEFICIAR ADRESA

GEORGESCU ANDREEA
Com. Ștefănești, str. Izvoare, nr. 20, jud. Argeș

SEF PROIECT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

COLECTIV ELABORARE PROIECT DESENAT

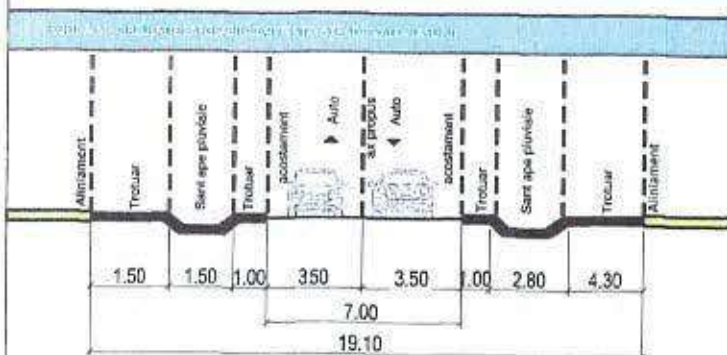
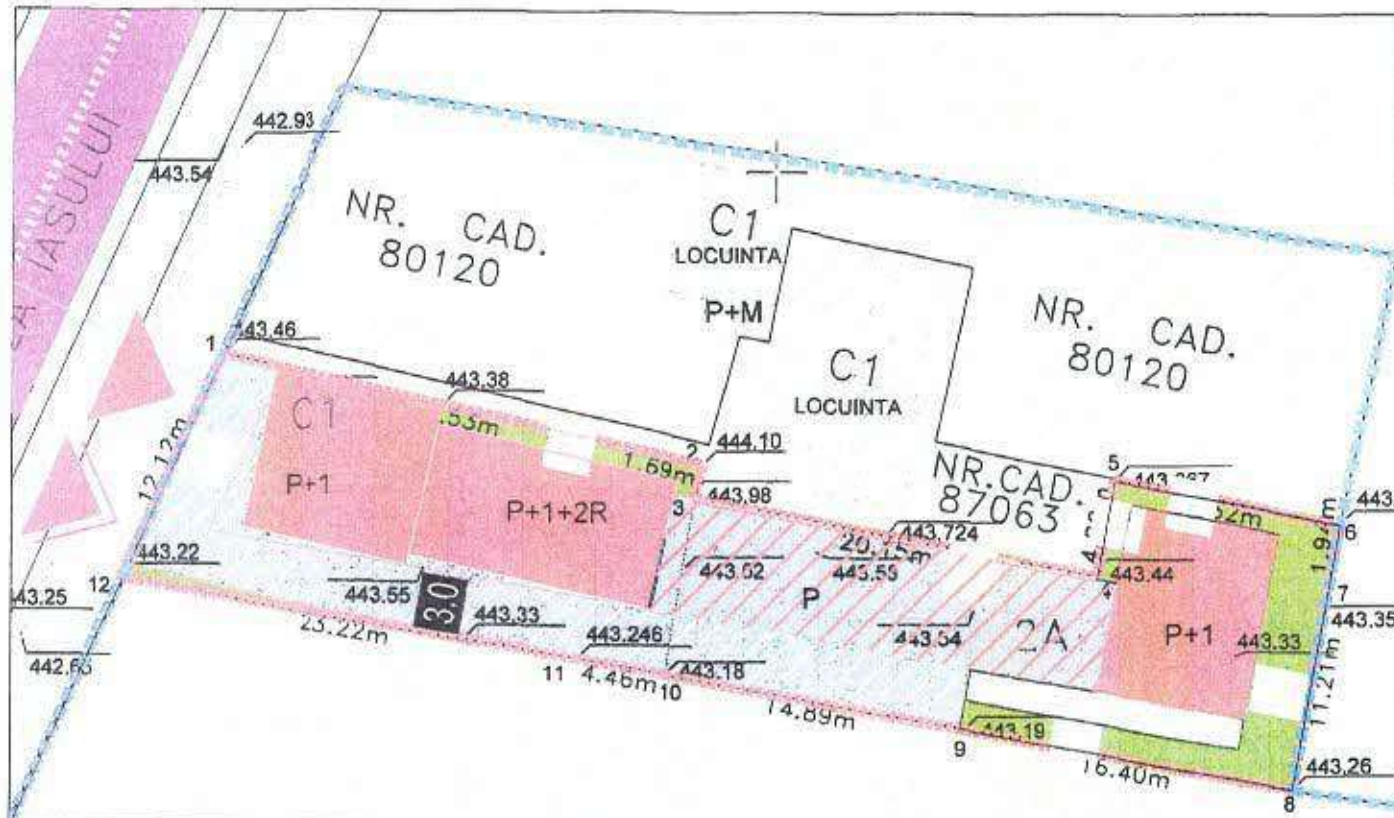
c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

TITLU PLANȘA

MOBILARE URBANISTICA

NR. PROIECT	01 / 2024	FAZA	PUZ	DATA	05.2025
SCALA	1:150	FORMAT	A3	NR. PLANȘA	1/1

Scara: 1/150
Format: A3
Nr. planșă: 1/1



PROIECTAREA
627 m²

REG. 426
CUT: 1,2
POT: 50%
Accesament: 1,2 m
Spațiu verde: 3,5 m
Încalzire: 3,5 m
Încalzire: 3,5 m

PROIECTAREA
1 lot de parcare / lot
Deversare: 2 m x 5 m
Trotuar: 2 m x 5 m
Accesament: 1,2 m
Spațiu verde: 3,5 m
Încalzire: 3,5 m

PROIECTAREA
Spațiu verde
zone de locuit
Procent: 20%
Sept. toată 612,2 m²
Sept. m. p. v. 170 m²
Încalzire: 3,5 m
Încalzire: 3,5 m

PROIECTAREA
Nucleu construcții în v. v. v.
Nucleu construcții în v. v. v.
Nucleu construcții în v. v. v.
Nucleu construcții în v. v. v.
Nucleu construcții în v. v. v.

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINȚE EXISTENTE CU POSIBILITATE DE ÎNDEȘIRE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME (P+M, P+1, P+2) - LOCUINȚE	612	100
TOTAL	612	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR IS - servicii și servicii, servicii cu caracter comercial și administrativ, cu regim de înălțime maxim P+1+2R	612	100
TOTAL	612,2	100
Construcții - propus	244 (mp max. et. POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafața aplicabilă la întreg lotul - 74,8mp)	122	

INDICATORI URBANISTICI AFERENT LOT

INDICATOR	EXISTENT	PROPUȘ
POT	40%	50%
CUT	-	1,2
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+2 (10m)	P+1+2R (10m)
SPATII VERZI	min. 20%	min. 20%

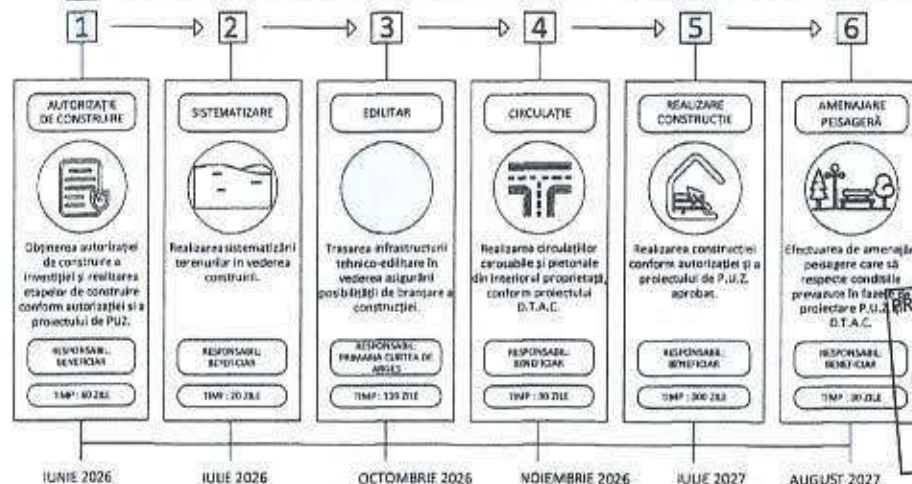
NOTĂ EXPLICATIVĂ
Suport topografic - coordonate în sistem de proiectare național Stereografic 1970, valabil conform Proces verbal de recepție nr. 1168/2026

PLAN DE ACȚIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTIȚII MUN. CURTEA DE ARGES, JUDEȚUL ARGES, PENTRU TERENUL DIN STRADA CORBENILOR, NR. 2, - Nr. Cad. 89774

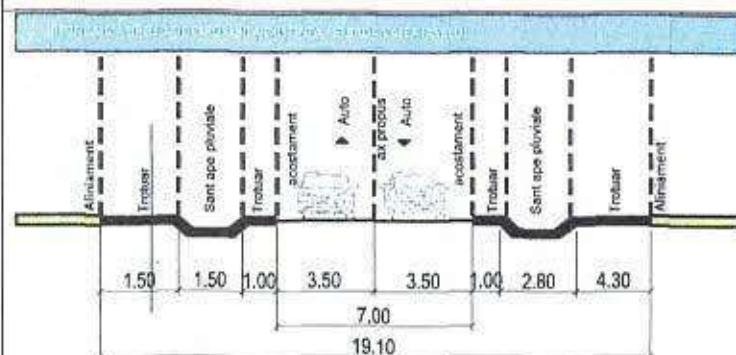
- **INIȚIATOR** NEACȘU EDUARD-MARIAN
- **AMPLASAMENT** MUN. CURTEA DE ARGES, JUDEȚUL ARGES, STRADA CORBENILOR, NR. 2
- **PROIECTANT** 1PUNCT5 STUDIO SRL
- **OBIECTUL INVESTIȚIEI** STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE LOCUINȚA PARTER"

Realizarea viitoarei investiții se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a acestora, program care se va stabili împreună cu beneficiarii lucrării. Planul de acțiune privind implementarea viitoarei investiții conform **PLANULUI URBANISTIC ZONAL - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU "CONSTRUIRE LOCUINȚA PARTER"** va fi realizat de către beneficiarii lucrării și va respecta următoarele etape de acțiune:

- 1 Obținerea autorizației de construire a investiției; Realizarea etapelor de construire conform autorizației și a proiectului de PUZ aprobat.
- 2 Realizarea sistematizării terenului în vederea construirii.
- 3 Trasarea infrastructurii tehnico-edilitare în vederea asigurării posibilității de branșare a construcției conform condițiilor impuse de deținătorii de rețele din zonă.
- 4 Realizarea circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul proprietății, conform proiectului DTAC.
- 5 Realizarea construcției, conform autorizației și a proiectului de PUZ aprobat.
- 6 Efectuarea de amenajări peisagere care să respecte condițiile prevăzute în fazele de proiectare PUZ și DTAC privind asigurarea spațiilor verzi.



Nota: Perioada de timp pentru fiecare acțiune este reprezentată în zile calendaristice.



PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINȚE EXISTENTE CU POSIBILITATE DE ÎNDEȘIRE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	812	100
TOTAL	812	100

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTRIS: imobile și servicii, servicii cu caracter comercial și administrativ, cu regim de înălțime maxim P+1+2R	812	100
TOTAL	812.2	100
Construcții - propus	244 mp (max. d. POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafața aplicabilă la întreg lotul - 74.8mp)	122	

INDICATORI URBANISTICI AFERENT LOT		
INDICATOR	EXISTENT	PROPUȘ
POT	40%	50%
CUT	-	1,2
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+2 (10m)	P+1+2R (10m)
SPATII VERZI	min. 20%	min. 20%

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDEȚUL ARGES
VIZAT ȘI NESCIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-gei
Nr. 5373 din 13.08.2026

PROIECTANT GENERAL	AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47880370 ONRC: J38/208/2023 Str. Balesilor, nr. 29, Com. Mihaileni, jud. Valcea		
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea Isusului, nr. 54A, jud. Arges		
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 20, jud. Arges		
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU		
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU		
TITLU PLANSA	PLAN DE ACȚIUNE		
NR. PROIECT.	01 / 2024	FAZA I	P.U.Z.
SCARA	-	FORMAT	A3
			MULȚĂNEA, U.S.B.

Conținutul prezentei planșe este în conformanță cu proiectul de urbanism elaborat de A.A.B. DESIGN STUDIO SRL, în conformanță cu legislația în vigoare și cu condițiile tehnice de proiectare în vigoare. Proiectul este în proprietatea A.A.B. DESIGN STUDIO SRL. Toate drepturile sunt rezervate. Orice reproducere sau utilizare neautorizată este strict interzisă.



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 32809 din 14.11.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 283 din 14.11.2024

În scopul: CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI

Ca urmare a Cererii adresate de **GEORGESCU ANDREEA** cu domiciliul/sediul în

ARGES, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal 115300, str. **VALEA IASULUI**, nr. **54A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **PLAN CADASTRAL NR. 87078**, **EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 87078**,

Ca urmare a anularii hotărârii Consiliului Local Curtea de Arges nr. 165/26.11.2018 pentru aprobarea Documentatiei de urbanism nr. -, faza PUG, Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, actualizat, nu mai este în vigoare. Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, aprobat prin hotărârea Consiliului Local Curtea de Arges nr. 18/27.12.2001 nu este în valabilitate. În temeiul reglementărilor Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 525/27.07.1996,

În conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. Regimul juridic:

Terenul se afla în intravilanul municipiului și aparține solicitantului împreună cu **GEORGESCU CONSTANTIN**, conform Act notarial nr. 3096 din 07.11.2018 emis de **GRANCIU AUREL** - drept de proprietate, bun comun dobandit prin Convenție, forma de proprietate privată;

Imobilul nu este grevat de sarcini.

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 31092
11.11.2024

1145

Primăria Municipiului Curtea de Argeș nu își asumă răspunderea pentru eventualele litigii, existente sau viitoare, generate de existența altor documente decât cele impuse prin prevederile legale, pe care solicitantul nu le-a prezentat.
Imobilul nu se afla în zona de protecție monument istoric.

2.Regimul economic:

Folosința actuală : arabil 612 mp suprafața măsurată(600mp din acte);

Destinația stabilită prin P.U.G. , U.T.R. : **4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI**

Imobilul se afla în zona de impozitare A, cu taxa de 10532 lei/ha.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea

Funcțiunea predominantă o reprezintă locuințele cu regim mic, mediu și mare de înălțime, amplasate în subzone.

Funcțiuni complementare admise ale zonei. Spații prestări servicii, mică producție și comerț, funcțiuni complementare locuirii

Subzona de locuințe "Groapele", având în vedere poziția sa într-o zonă pomicolă și de pășuni se recomandă pentru asociații/ferme zoo-pomicole cu prelucrarea produselor pe plan local.

În zona fostului sector zootehnic al CAP-ului au fost amenajate spații de producție mică și prestări servicii necesare funcționării zonei

Utilizare funcțională

Locuințe cu funcțiunile complementare acestora.

Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

Interdicții temporare

Se referă la autorizarea directă, conform Art. 65 alin(1) din Legea 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

Interdicția temporară este aplicabilă până la actualizarea , aprobarea Planului Urbanistic General.

Ca excepție, interdicția temporară nu se aplică, cu condiția încadrării în prevederile Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), și/sau în prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 11', precum și pentru pentru alte excepții conform Art. 65 (1) din Legea 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum a fost modificată prin legea 166/2023.

Interdicții permanente

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

-Activitățile industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă, unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele incintei,

3.Regimul tehnic:

Subzona : Lm a+b locuințe existente cu posibilități de indesire cu regim mic de înălțime (P,P+M,D+P,P+1,P+2)

P.O.T. max. admis : - 40% în conformitate cu prevederile art. 15 și anexa 2 din RGU pentru zona predominant rezidențială

C.U.T. max. admis : - conform cu Art.31 din RGU

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin (1) lit. c) :

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, de primarul localității.

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în vederea realizării investiției propuse, a cărei natura nu corespunde funcțiunii admise a subzonei, prevederi coroborate cu Art. 65 alin.(1): În absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism, cu elaborarea unei documentații de urbanism tip PUZ, este necesară **modificarea profilului funcțional al terenului**, în prezent încadrat în subzona destinată locuirii în regim individual, **și reglementarea condițiilor de construire conform art. 32, alin. (1) lit. c).**

Astfel, este necesară întocmirea unei documentații tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de Urbanism Local aferent, documentație ce va fi supusă analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Curtea de Argeș, în baza Avizului de Oportunitate obținut în baza unui studiu de inițiere a documentației de urbanism solicitată, conform prevederilor Legii 350/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin. (3) și alin. (4).

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, precum și prevederile Codului Civil.

Orientarea față de punctele cardinale.

Conform Anexa 3 din RGU.

Amplasarea față de drumurile publice.

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 18 din RGU.

Amplasarea față de aliniament

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 23 din RGU.

Amplasarea în interiorul parcelei.

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 24 din RGU.

Accese carosabile

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea Art. 25 din RGU.

Accese pietonale

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea Art. 26 din RGU.

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Conform Art. 27 din RGU. Se vor avea în vedere normele de extindere rețele ori de bransare la rețelele existente, în funcție de amplasarea acestora pe domeniul public al municipiului, sau pe domeniul privat.

Realizarea de rețele edilitare

Se vor stabili prin PUZ, după caz, cu respectarea Art. 28 din RGU.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU.

Înălțimea construcțiilor.

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 31 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor

-noile construcții sau modificarea celor existente trebuie să se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei și să se armonizeze cu construcțiile înconjurătoare.

Se va stabili prin PUZ cu respectarea art. 32 din RGU

Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 33 din RGU. Se vor asigura cel puțin două locuri parcare.

Spații verzi și plantate

Se vor respecta prevederile art. 34 din RGU si Anexa 6 la RGU

Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU:

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Realizarea împrejmuirilor la aliniament poate fi conditionată de realizarea unei alveole/retragere pentru amenajarea spațiilor de staționare a autovehiculelor sau de supralargiri pentru manevrele acestora.

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Se va păstra coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine vor fi conform Codului Civil.

Utilitățile se vor introduce prin grija și pe cheltuiala beneficiarului/investitorului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate, nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Asigurarea acceselor/parcajelor obligatorii va fi conform Hotărârii 525/1996, art. 25, 26, 33.

Amplasarea construcțiilor se va face ținând cont de art. 3 din Ordinul 119/2014.

Utilități existente în zona : curent electric, apă, canalizare , gaze, telefonie/internet

Accesul se face din strada Valea Iasului

4. Regimul de actualizare/modificare documentației de urbanism:

Autorizarea lucrărilor de construcție se poate realiza doar în cazul aprobării în condițiile art. 32, alin. (1), lit. (c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat și finanțat prin grija investitorului, numai în baza unui Aviz de Oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de Primarul localității, precum și în baza avizelor și/sau acordurilor pentru faza PUZ.

Obligațiile privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism va fi transmisă prin Documentul de Planificare al procedurii, odată cu solicitarea de inițiere a acesteia.

Avizele și acordurile aferente PUZ se vor transmite prin Avizul de Oportunitate.

În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului specifică - Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6). După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire, în baza unui certificat de urbanism emis în acest scop. Pentru eliberarea documentației necesare emiterii autorizației de construire se va solicita un nou Certificat de urbanism, ulterior aprobării PUZ.

~~Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul~~
~~declarat pentru/întru~~ **CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI -**
ELABORARE P.U.Z.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

4.Obligatii ale titularului Certificatului de Urbanism:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENTIA REGIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI PITESTI , strada Egalitatii, nr. 50A , Pitesti; tel. 0248/213099, 0248/213200, 0348/401992, 0746248597, fax:0248213200, 0348401993**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

DUPĂ PRIMIREA PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM, TITULARUL ARE OBLIGAȚIA DE A SE PREZENTA LA AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ÎN VEDEREA EVALUĂRII ÎNȚIALE A INVESTIȚIEI ȘI STABILIRII DEMARĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ȘI/SAU A PROCEDURII DE EVALUARE ADECVATĂ

EVALUĂRII ÎNITIALE A NOTIFICĂRII PRIVIND INTENȚIA DE REALIZARE A PROIECTULUI SE VA EMITE PUNCTUL DE VEDERE AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI.

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI STABILEȘTE EFECTUAREA EVALUĂRII IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ȘI/SAU A EVALUĂRII ADECVATE, SOLICITANTUL ARE OBLIGAȚIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE CU PRIVIRE LA MENTINEREA CERERII PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII.

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE, DUPĂ EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM ORI PE PARCURSUL DERULĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI, SOLICITANTUL RENUNȚĂ LA INTENȚIA DE REALIZARE A INVESTIȚIEI, ACESTA ARE OBLIGAȚIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE.

5.Cererea de emitere a Autorizației de Construire/Desfiintare va fi insotita de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism** și planuri anexa(copie);
- b) **dovada titlului** asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (~~se~~**se** legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (**2 exemplare originale**):
 - ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apa	☐ canalizare
☐ gaze naturale	☐ alimentare cu energie electrica
☐ telefonie	☐ alimentare cu energie termica
☐ salubritate	☐ transport urban

Alte avize/acorduri :

Plan de incadrare in zona si plan de situatie executate pe suport topografic receptionat de OCPI(curbe de nivel)

Aviz Oportunitate (prin continutul caruia se vor transmite toate documentele necesare la faza PUZ). Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ

Raportul Informarii si Consultarii Publicului.

Hotarare de aprobare in Consiliul Local a documentatiei PUZ.

Planşa de reglementări urbanistice vizată spre neschimbare.

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☒ sănătatea populaţiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie) :

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

- P.U.Z.- elaborat conform Metodologiei de elaborare şi conţinutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T., şi R.L.U.

-Aviz Geotehnic preliminar

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☐ taxa Autorizaţie de Construire ☐ taxa timbru de arhitectură
☒ taxa R.U.R

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

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ARHITECT SEF

ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Editat/verificat,
Insp. LIVIU ENACHE

Achitat taxa de: 17 lei, conform chitanţei nr. 0028604 din 11.11.2024. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de, conţine 8 pagini.

Solicitarea prelungirii Certificatului de Urbanism se face de catre titularul acestuia, cu cel putin 15 zile inainte de expirarea termenului de valabilitate.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de Urbanism**

de la data de până la data de

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ISABEL JANINA ZARIOIU

ARHITECT SEF,

ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de:lei, conform chitanței nr.din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGES

Directia Arhitect Sef
NR.12475 / 30.06.2025

Aprobat,
Primar,
ING.CONSTANTIN PANTURESCU

Comuna a cererii adresate de **GEORGESCU ANDREEA** cu domiciliul/sediul în județul ARGES,

54A, DI. -, SC. - E. -, ap. -, terenul nr. 54A, completata cu adresa inregistrata cu nr.20805 din 27.06.2025 si cu Raportul nr. 17349/ 16.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 07 din 30.06.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL si STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției **"CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"**

cu respectarea următoarelor conditii:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentatiei **PUZ – MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL si STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției **"CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"**, generata de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Valea lasului Nr. 54A, intravilan în proprietatea privata a beneficiarilor/initiatorilor documentatiei de urbanism-Georgescu Andreea si Georgescu Constantin, conform Act notarial nr. 3986 din 07.11.2018 emis de Granciu Aurel, elaborată în scopul modificării profilului functional existent Lm(a+b)locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,P+M,D+P,P+1 si P+2), si a stabilirii reglementărilor urbanistice pentru zona functionala **IS-Instituti publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial.**

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de **612mp**, suprafața masurata conform documentatiei cadastrale, 600mp din acte, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. **87078**.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord: proprietate privata persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 80120 si proprietate privata persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 87063;
- Vest: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF 87744 - Str. Valea lasului din care se realizeaza accesul la imobil;
- Est: proprietate privata persoane fizice;
- Sud: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. Nr. CF 86192.

Conform reglementarilor urbanistice aprobate ale documentatiei PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit si reglementat tesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în valabilitate conform Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului si

urbanismul, suprafața de teren în cauză este situată în țesut urban preexistent destinat funcțiunii de locuire în cadrul U.T.R. 4 Zona de Locuințe Valea Iasului, unitate teritorială de referință definită de subzone Lm de locuire de mică înălțime existente și propuse, cu posibilitate de îndesire, LMa-locuințe existente în blocuri P+3-P+4, locuințe mici cu caracter rural existente (în zona de est a U.T.R.-ului), ocazional IS-instituii și servicii, inclusiv subzone comerciale-în special în ceea ce privește imobilele de la același aliniament, unde funcțiunea destinată comerțului și prestațiilor de servicii a devenit dominantă, organizată fiind în spații de mici dimensiuni. Pe parcelă există deja o construcție cu destinația de spațiu comercial, parțial funcțională. Se reglementează parcela în cauză, în vederea reglementării modului de construire în raport cu zona funcțională solicitată.

Accesul la parcelă se realizează direct din Str. Valea Iasului.

Se admite reglementarea urbanistică a parcelei în cauză, în vederea realizării de construcții, având în vedere complementaritatea între subzone de locuire și cea de instituii și servicii, subzona funcțională solicitată fiind funcțiune complementară admisă. Limita zonei de studiu va include imobilele aflate în vecinătatea imobilului reglementat.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentația de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCP/OCPI, terenul fiind intravilan, situat în zona nordică a municipiului, în cadrul UTR 4- ZONA DE LOCUINȚE VALEA IASULUI. Zona predominantă în această unitate teritorială de referință, o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, cu inserții compacte de subzone de locuire colectivă și instituii și servicii, imobilul fiind încadrat într-o zonă cu dinamiză accentuată, care migrează către funcțiuni mixte cu caracter comercial, și în subsidiar locuire..

Tipurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt -Lm (a+b) – locuințe existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime (P,P+M, D+P,P+1,P+2), LMa-locuințe existente în blocuri P+3-P+4, Lmra-locuințe mici cu caracter rural existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime P,P+M,P+1, accidental P+2; GCa-gospodărie comună; ID (a+b) subzone de industrie și depozite existente și propuse, perdele de protecție propuse, ISa-instituii și servicii existente, DSa-unități cu destinație specială;

Funcțiunea dominantă a zonei : locuirea, cu funcțiuni admise aferente construcțiilor pentru spații prestări servicii, mică producție și comerț, funcțiuni complementare locuirii. Subzona de locuințe "Groapele", având în vedere poziția sa într-o zonă pomicolă și de pășuni se recomandă pentru asociații/ferme zoo-pomicole cu prelucrarea produselor pe plan local. În zona fostului sector zootehnic al CAP-ului au fost amenajate spații de producție mică și prestări servicii necesare funcționării zonei.

Zona este definită ca zonă de locuințe regim mic de înălțime cu posibilitate de îndesire - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabilit pentru zona predominant rezidențială, aferentă aliniamentului de Vest al Str. Valea Iasului, POT max= 40 %.

Funcțiunile studiate/propuse –IS-instituii publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial- se dorește reglementarea urbanistică pe parcelă, cu modificarea profilului funcțional existent a terenului situat în intravilan și propunerea de reglementare pentru suprafața din teren propusă spre introducerea în intravilan.

Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu zona funcțională IS – instituii publice și servicii cu caracter predominant administrativ și comercial, cu regim mic de înălțime maxim P+1E+2 Retras (cu posibilitatea realizării de subsoluri, ori a amenajării mansardelor în pod existent rezultat în volumul acoperisurilor).

Este interzisă amplasarea construcțiilor destinate garării autovehiculelor în prim plan, acestea vor fi amplasate în jumătatea posterioară a imobilului.

Este obligatorie amplasarea în prim plan a unei/unor construcții cu caracter permanent, care să preia alinierea construcțiilor de pe parcelele învecinate.

Conform Art. 44, alin. (3) din **legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul** "(3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism".

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

Se stabileste astfel pentru zona de servicii IS - POT min 15% POT maxim 50%, CUT minim 0,2- maxim 1,2.

Acesti indicatori pot fi depasiti printr-un PUZ ulterior.

Regim de inaltime maxim admis S+P, P, D+P, D+P+1E, P+1E, P+1E+2r cu respectarea Art. 31 din RGU.

Regim maxim permis la aliniament: P+1E (putand fi realizate strict subsoluri, nu demisol)

Inaltime maxima 10,00m la cornisa pentru constructiile care adapostesc functiunile principale si 2,50m pentru constructiile anexa, pergole si stucturi aferente spatiilor de parcare a autovehiculelor si altele asemenea.

Este permisa amplasarea anexelor in suprafata de maximum 20 de mp, ori a constructiilor usoare pentru acoperirea locurilor de parcare in afara limitelor edificabilului propus.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Conform art.25 și art.26 și a Anexei nr. 4 din HG nr.525 pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile și accese pietonale;

Conform anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență, după caz; nu se vor amplasa spații pentru parcare autovehiculelor la mai puțin de 5,00m de ferestrele spațiilor de locuit, inclusiv ale celor de pe parcelele vecine.

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislației, minimum 20% din suprafața terenului; Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei; Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoirii conform OMS nr.119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii; Parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor urbanistice în vigoare privind numărul acestora.

Privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate). Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Se va mai ține cont de asigurarea respectării normelor de însoire iluminat natural, asigurarea protecției contra zgomotului și nocivitatilor (în cazul în care locuința se învecinează cu surse de poluare, construcții cu riscuri tehnologice, unități de alimentare publică, etc).

Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m (exceptie construcțiile realizate adiacent celor existente), și a structurilor pentru acoperirea parcajelor.

Retragerea fata de limitele laterale va fi de minimum 3,00m fata de limita sud, si minimum 1,00m fata de limita nord, iar fata de limita posterioara de cel putin 3,00m. Adiacent zonelor in care se vor amenaja locuri de parcare se vor realiza plantatii tip gard viu catre zona de locuire.

Se vor evita volumele tip monobloc, sau se vor conforma fatadele vizibile din domeniul public in asa fel incat aspectul acestora sa fie in armonie cu cladirile din vecinatate iar impactul lor sa fie minim. Fatadele vizibile din domeniul public vor fi tratate folosind materiale similare cu ale constructiilor din vecinatate, cel putin pe 1/3 din lungimea fatadelor laterale si in intregime in ceea ce priveste fatadele frontale, evitandu-se astfel vizibilitatea, din domeniul public, a unor fatade din panouri prefabricate metalice sau asimilat.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica si apa. In zona exista echipare tehnico-edilitara, respectiv apa, gaze si energie electrica, locuintele de pe loturile vecine, precum si din zona, fiind deja racordate la retelele existente. Constructia existenta pe teren este functionala si beneficiaza de toate bransamentele, iar functiunea propusa nu presupune studierea unei capacitati sporite necesara. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la retelele centralizate publice in conformitate cu conditiile impuse de avizele care se vor solicita la faza DTAC.

Extinderile de retele sau marirea de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, in intregime daca este cazul. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii parcarilor necesare in afara domeniului public.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se interzic: ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la teren se face din Str. Valea Iasului. Exploatarea investitiei propuse nu presupune afectarea capacitatii de transport a infrastructurii existente in zona prin atragerea unui trafic suplimentar semnificativ, calea de acces fiind Drum National-DN73C, drum tranzitat extensiv in prezent, existand spatii de stationare necesare adiacent proprietatii. Aprobarea documentatiei PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu si Consiliul Local de a realiza investitii in infrastructura rutiera ori de alta natura, inclusiv tehnico-edilitara, acestea realizandu-se strict in conformitate cu planurile de investitii aprobate.

6. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru PUZ

Aviz Mediu
Aviz Birou Politie Rutiera
Aviz Arhitect Sef

Studii de specialitate:
Ridicare topo vizata OCPI-faza PUZ
Aviz Geotehnic Preliminar

7. Obligatiile initiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare si consultare a publicului

In vederea aprobării, documentatia PUZ se va supune consultării populatiei in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificarile si completările ulterioare.

Informarea cu privire la propunerile din documentatia de urbanism, identificare, notificare, proprietari direct afectati, afisarea anuntului cu caracteristicile stabilite prin regulament pe terenurile studiate in conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010, precum si regulamentul local aferent.

Initiatorul va duce la indeplinire obligatiile ce ii revin conform Documentului de Planificare Nr. 13568/23.05.2025.

Toate cheltuielile pentru racordurile si extinderile de retele vor fi suportate de catre beneficiar si se vor executa conform avizelor . Toate racordurile se vor realiza subteran.

Se va face corelarea cu studiile din zonele vecine privind *regularizarea străzii, echiparea cu utilități, sistematizarea verticală, amenajări de utilitate publică* , daca exista, dupa caz.

Solutia urbanistica in baza careia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificari pe parcursul procedurii de avizare si aprobare a PUZ, dar fara a intra in contradictie cu elementele stabilite in prezentul aviz.

Consideram astfel oportuna elaborarea documentatiei de tip PUZ cu respectarea conditiilor de mai sus si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Aprobarea avizului de oportunitate nu obliga autoritatea publica locala implicit la aprobarile ulterioare ale documentatiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 283 din 14.11.2024 emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges.

Achitat taxa de 190 lei, conform Chitantei nr. 0017308 din 21.05.2025.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ...02.07.2025...

Arhitect, Șef.
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL DE POLITIE ARGES
POLITIA MUN. CURTEA DE ARGES
BIROUL RUTIER

Operator de date cu caracter personal 775

NESECRET
Nr.1026116/02.10.2025
Nr. exemplare 1/2

CĂTRE,
GEORGESCU ANDREEA

Urmare solicitării dvs. din data de 01.10.2025, vă comunicăm **Avizul favorabil** al instituției noastre în vederea întocmirii **PLANULUI URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE PROFIL FUNCȚIONAL ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE** în vederea realizării investiției „**CONSTRUIRE SPAȚII DEPOZITARE ȘI BIROURI**” la adresa din municipiul Curtea de Argeș, str. Valea Iașului, nr. 54A, județul Argeș.

Lucrările vor fi efectuate în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 283/14.11.2024 emis de Primăria Mun. Curtea de Argeș.

Precizăm faptul că în conformitate cu prevederile art. 105, pct. 8 din OUG 195/2002 aveți obligația ca după efectuarea lucrărilor să aduceți partea carosabilă la starea inițială.

Cu stimă,

ȘEFUL POLIȚIEI
Comisar șef,
NICA ANDREI



ȘEF BIROU RUTIER
Comisar șef,
DUMITRI VIOREL



Directia Județeană de Mediu Argeș

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 116..... din 19.12.2025.

Ca urmare a notificării adresate de Georgescu Andreea, cu domiciliul în orașul Ștefănești, județul Argeș, privind planul PUZ: „Construire spații depozitare și birouri”, în municipiul Curtea de Argeș, str. Valea Iașului nr. 54 A, județul Argeș, înregistrată la DJM Argeș cu nr. 19542/29.09.2025 în baza:

- HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate, și a instituțiilor publice aflate în subordinea acestora;
- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr.1682/2023 din 14 iunie 2023-pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- ORDIN nr.1679/2023 din 14 iunie 2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic specific privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor/proiectelor din domeniile de interes;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr.1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

DJM Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 20.10.2025;
- în conformitate cu prevederile art.11, alin. (3) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

PUZ: „Construire spații depozitare și birouri”, în municipiul Curtea de Argeș, str. Valea Iașului nr. 54 A, județul Argeș nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Directia Județeană de Mediu Argeș

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod poștal 110 049

Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200; e- mail: office@apmag.anpm.ro; ebsite:http://apmag.anpm.ro;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

- din punct de vedere funcțional propunerea urmărește construirea unei clădiri P+E are următoarea destinație:

- la parter: spațiu comercial, depozit și un birou. Spațiul comercial și depozitul sunt destinate comercializării de hrană pentru animale, vrac sau vărsată.
- la etaj: locuință unifamilială ce va aparține proprietarului terenului.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:*

Terenul studiat se afla situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș.

c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: nu este cazul.*

d) *problemele de mediu relevante pentru plan - nu este cazul deoarece:*

- planul analizat se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului și privește activități care să aibă în vedere o dezvoltare economică armonioasă. În etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protecția acestuia;
- amplasarea viitoarelor construcții se va realiza în afara zonelor de siguranță a rețelelor edilitare.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - reglementările urbanistice propuse ale planului analizat se vor realiza implementând legislația națională și comunitară de mediu.*

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.*

b) *natura cumulativă a efectelor:*

Terenul analizat se afla în intravilanul municipiului Curtea de Argeș. Folosința actuală a acestuia este fâneată și se încadrează în UTR 4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI.

c) *natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;*

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - nu este cazul;*

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate - nu este cazul;*

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

- (i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;*
- (ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;*
- (iii) *folosirea terenului în mod intensiv;*

Conform PUG Curtea de Argeș UTR 6 ZONA DE LOCUINTE MARINA

Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt: POT maxim 40% și CUT maxim 1.3.

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul, amplasamentul nu este situat în sit Natura 2000 sau altă arie naturală protejată de interes comunitar.*

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Beneficiarul propune realizarea unei clădiri P+E ce are următoarea destinație:

- la parter: spațiu comercial, depozit și un birou. Spațiul comercial și depozitul sunt destinate comercializării de hrană pentru animale, vrac sau vărsată.



- la etaj: locuință unifamilială ce va aparține proprietarului terenului.

Suprafața totală a terenului este de 612,2 mp.

Planul Urbanistic Zonal stabilește noi reglementări cu privire la:

- înălțimea maximă admisă: se propune un regim de înălțime maxim de P+2;
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT): se propune un CUT maxim 1.3;
- procentul de ocupare a terenului (POT): se propune un POT maxim 40 %.

Modul de ocupare a terenurilor:

BILANȚ TERITORIAL TERENURI CE AU GENERAT PUZ - EXISTENT		
Zonificare	Suprafață (mp)	Procent (%)
teren cu destinația curții construcții	291	47
teren liber de construcții cu destinația de teren arabil	321	53
total	621	100
construcție existentă	68,3	

Pentru suprafața de teren ce va fi reglementată prin prezenta documentație, se propun următoarele zone funcționale:

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ		
Zonificare	Suprafață (mp) -prin mobilarea urbanistică	Procent (%)
construcții existente	68,3	11
construcții propuse (conform pot maxim 40%)	180	29
spații verzi (minim 20%)	124	20
alei, trotuare, parcaje	248	40
total teren	621	100

Echipare edilitară:

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată din rețeaua publică existentă.

Alimentarea cu apă se propune din rețeaua publică existentă, iar evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare existentă.

Rețeaua de telecomunicații va deservi terenul ce a generat P.U.Z. conform precizărilor și soluțiilor ce vor decurge din avizul instituției deținătoare de rețea.

Bransamentul la rețelele edilitare din zonă se va realiza ținând cont de rețelele existente în zonă și capacitatea acestora, conform avizelor emise de instituțiile avizatoare, deținătoare de rețele.

Accesul principal către terenul ce a generat P.U.Z., se realizează din strada Valea Iasului.

Circulațiile interioare și locurile de parcare necesare vor fi organizate în așa fel încât terenul să poată fi folosit într-un mod cât mai eficient, respectând 5 locuri de parcare care se vor amenaja în vecinătatea clădirii.

Gestiunea deșeurilor:

Deșeurile menajere vor fi colectate, în sistem individual, stocate temporar în pubele, în cadrul fiecărei incinte (parcele) de unde vor fi eliminate prin unități autorizate. Platformele pentru stocarea temporară a deșeurilor menajere vor fi integrate în plantații de arbuști de tip carpen sau fag.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmită de urb. Alexandru Băjenaru;
- Certificatul de Urbanism nr. 283 din 14.11.2024, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;

Decizia etapei de încadrare nr. 116 din 19.12.2025
 Titular: Georgescu Andreea
 Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Valea Iasului nr. 54 A, județul Argeș



- Aviz de oportunitate nr. 7/30.06.2025, emis de Primaria municipiului Curtea de Argeș;
- Contract de vânzare-cumpărare încheiere de autentificare nr. 3986/07.11.2018;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de urb. Alexandru Băjenaru;
- Extrase de carte funciară;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Planșe desenate.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea propunerilor PUZ - ului;
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități;
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții;
- se va păstra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deșeurilor;
- se va asigura curățarea mijloacelor de transport și a utilajelor, astfel încât la intrarea pe drumurile publice să se evite murdărirea acestora;
- se va asigura ordinea și curatenia permanentă a locurilor și spațiilor aferente amplasamentului investiției;
- se va asigura curățirea trotuarelor aferente amplasamentului investiției, a locurilor de parcare utilizate pentru executia proiectului;
- se va asigura încărcarea și etansarea vehiculelor ce efectuează transportul materialelor de construcții pentru a preveni împrăștierea lor;
- execuția sub supraveghere a lucrărilor, pentru evitarea disconfortului, îndepărtarea resturilor de materiale;
- evitarea degradării zonelor învecinate amplasamentului;
- se vor prevedea măsuri tehnice, sociale și organizatorice de eliminare/reducere a poluării, astfel încât zgomotul generat de activitatea desfășurată pe amplasament să se încadreze în valorile limită prevăzute de SR 10009/2017;
- echipamentele generatoare de zgomot vor fi prevăzute cu atenuatoare de zgomot;
- depozitarea materialelor de construcție, amenajarea de șantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze strict la suprafața amplasamentului;
- se vor degaja de îndată zonele în lucru de pamant, moloz și alte reziduuri;
- se vor umecta cu apă prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte părți din amplasament asupra cărora se intervine pentru demolare, pentru evitarea antrenării pulberilor fine de praf;
- se vor reduce activitățile care produc praf în perioadele de vânt puternic;
- se va asigura management eficient al organizării de șantier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- întreținerea corespunzătoare a motoarelor mijloacelor de transport și a utilajelor și verificarea periodică.

Titularul planului are obligația elaborării și implementării unui plan de management de mediu pentru perioada de execuție a proiectului care va include: măsuri privind gestionarea deșeurilor rezultate și a substanțelor periculoase (după caz), prevenirea/limitarea nivelului de zgomot, emisiilor de pulberi.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

DJM Argeș a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- anunțuri publicate în ziarul „Actualitatea Argeșeană” în data de 29.09.2025 și 03.10.2025 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;

Decizia etapei de încadrare nr. 116 din 19.12 2025
 Titular: Georgescu Andreea
 Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Valea Iașului nr. 54 A, județul Argeș



- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul DJM Argeș;
- anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagini de internet a DJM Argeș în data de 02.12.2025.
- anunț privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular în data de 03.12.2025 în ziarul „Actualitate”.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Director,
ing. Cristiana Elena SURDU



Șef Serviciu Reglementari,
ing. Ecaterina COSTACHE

Întocmit,
ing. Adina-Florina BICĂ

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1168 / 2026

Intocmit astăzi, 25/05/2026, privind cererea 13242 din 18/05/2026
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr. din

1. Beneficiar: GEORGESCU ANDREEA
2. Executant: TURCU EFTIMIE-MARIUS
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan de Situație Topografic
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
plan de	18.05.2026	inscris sub semnatura privata	Turcu Eftimie Marius
283	14.11.2024	act administrativ	Primnaria Mun, Curtea de
doc tehnica	14.05.2026	inscris sub semnatura privata	Turcu Eftimie Marius
33523	09.12.2024	act administrativ	BCPI Curtea de Arges

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1168 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Plan topografic necesar întocmirii documentației privind obiectivul „CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI”, conform certificat de urbanism nr. 283 din 14.11.2024, emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș, cu suprafața zona studiată de 612 mp, pentru imobilul cu nr. cadastral / CF 87078, teren situat în municipiul Curtea de Argeș, str. Valea Iasului, nr. 54 A, județul Argeș;

Recepția se referă strict la planul topografic și nu se vor afecta proprietățile private fără acordul proprietarilor.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Recepția 13242/18.05.2026: Poligonul 1 se afla într-o zona reglementată prin L17/2014 UAT 13622
87078	Avertizare	Recepția 13242/18.05.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 87078Curtea de Argeș pe o suprafață de 612 mp

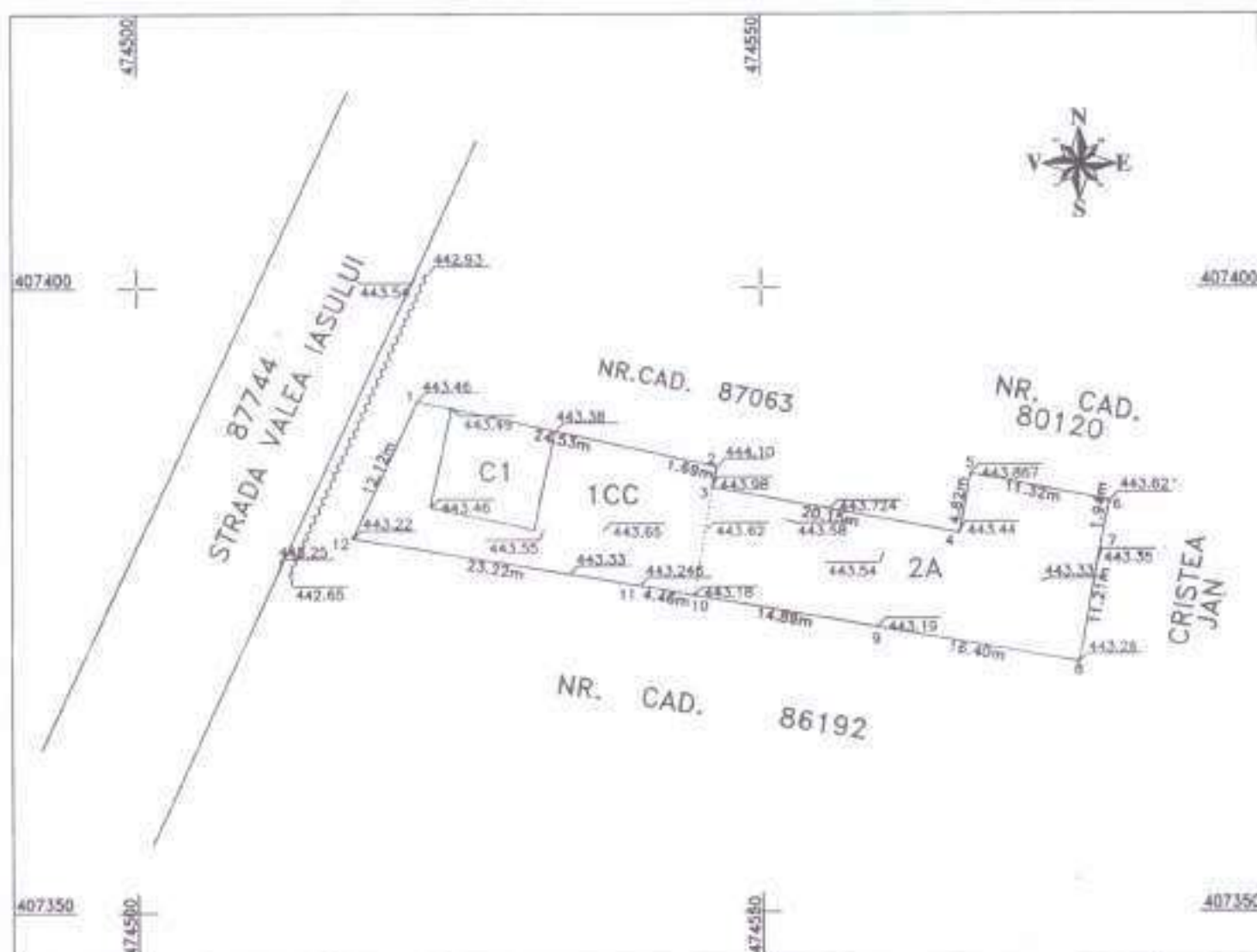
Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
Diana Mirabela GRECU-VRABIE

Scara-1:500

Mun. Curtea de Argeș, Str. Valea Iasului, Nr. 54 A, - Intravilan

UAT	CURTEA DE ARGES
-----	-----------------



Suprafața studiată este de 612mp pentru imobilul înscris în Cartea Funciara Nr. 87078.

Executant,
TERCELESTIMIE MARIN
AL.T. SERIA. RO-AG-F, NR.0197
CATEGORIA. B

EFTIMIE-
MARIUS
TURCU

Digitally signed by
EFTIMIE-MARIUS
TURCU
Date: 2026.05.18
11:18:15 +03'00'

Parafa
 Semnatura o data
 Stampila OCPI

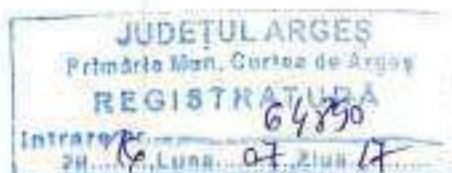
Prezentul document receptionat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție:
nr. 1168 / 2026, privind cererea
nr. 13242 din 18/05/2026

Digitally signed
by Diana-
Mirabela Grecu-
Vrable

Sistem de Proiectie STEREO 1970

Sistem de referinta :Marea Neagra 1975

BENEFICIAR: GEORGESCU ANDREEA



STUDIU GEOTEHNIC

**Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea
realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII
DEPOZITARE SI BIROURI"**

Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr. 54A, jud. Arges

PROIECT 5141-246/2026



1. DATE GENERALE

La solicitarea beneficiarului s-au efectuat cercetari geotehnice in Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr. 54A, jud. Arges, pe amplasamentul unde urmeaza a se realiza investitia **"Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"**.

Pe amplasament a fost executat un foraj cu adincimea de 6.00 m.
Forajul executat este localizat pe planul de situatie anexat.



2. CARACTERIZAREA AMPLASAMENTULUI

- 2.1. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este situat in depresiunea Getica pe malul sting al raului Arges, in zona de terasa, terenul nu prezinta panta.
- 2.2. Din punct de vedere geologic depozitele cercetate apartin Cuaternarului, Pleistocen mediu, superior si Holocen, fiind constituite din depozite argiloase si depozite detritice (nisipuri si pietrisuri).
- 2.3. Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajul executat.
- 2.4. Adancimea de inghet - dezghet pentru aceasta zona este cuprinsa intre **0.90 - 1.00 [m]**.
- 2.5. Date climatice: clima apartine tipului temperat continental, valorile de temperatura oscileaza intre 10.4 si 10.8 grade C.

Pe pacursul verii temperatura medie este de 18 - 20 grade celsius, iarna temperatura medie fiind de - 4; - 5 grade celsius.

Precipitatiile atmosferice sunt mai abundente primavara si toamna, 70 - 90 l/mp, grosimea media a stratului de zapada fiind de 20 - 25 cm.

- 2.6. Viteza vantului mediata pe un minut, la 10 [m] deasupra terenului pentru un I.M.R. egal cu 50 de ani (I.M.R. reprezentand Intervalul Mediu de Recurenta) este **$v = 31$ [m/s]**. Presiunea de referinta a vantului mediata pe durata a 10 [min], masurata la inaltimea de 10 [m] deasupra pamantului este de **0.4 [kPa]**, corespunzand unui I.M.R. egal cu 50 de ani, conform Codului de proiectare indicativ NP 082 - 0.



Figura 1 Valori caracteristice ale vitezei vântului având 50 ani interval mediu de recurenta (2% probabilitate anuală de depasire)



Figura 2 Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)

2.7. Sarcina data de zapada este de 2.0 [kN/mp] conform Codului de proiectare CR1-1-3-2012.



Figura 3 ROMANIA - zonarea valorii caracteristice a încărcării din zapada pe sol $s_{0,s}$ [kN/m²]

2.8. Conform Codului de proiectare seismică partea a - I -a, P 100/ 1-2019, amplasamentul se găsește într-o zonă de hazard seismic de valoare constantă la care corespunde o accelerație maximă a terenului în amplasament, $a_g = 0.25$ g și o valoare a perioadei de colt, T_c , a spectrului de răspuns elastic, egală cu 0.7 [s], așa cum se observă și din figurile alăturate.



Figura 4 Zonarea de hazard seismic în România conform Codului de proiectare seismică P 100/ 1-2019



Figura 5 Zonarea de hazard seismic în România conform Codului de proiectare seismică P 100/ 1-2019

Conform INDICATIV NP 074 - 2022 terenul pe care se realizeaza investitia se incadreaza la **risc geotehnic INEXISTENT - 9 puncte, Categoria Geotehnica 1.**

- o **teren mediu** - argila prafoasa usor nisipoasa de culoare cafenie **3 puncte**
- o **apa subterana** - fara epuizmente **1 punct**
- o **categoria de importanta** - redusa **2 puncte**
- o **vecinatati** - fara riscuri **1 punct**
- o **$a_g = 0.20g$** **2 puncte**

3. REZULTATELE INVESTIGATIILOR DE TEREN SI AL CERCETARILOR DE LABORATOR

3.1. Litologie:

Foraj:

- o 0.00 - 0.70 [m] - sol vegetal prafos de culoare bruna;
- o 0.70 - 3.70 [m] - argila prafoasa usor nisipoasa de culoare cafenie;
- o 3.70 - 6.00 [m] - argila nisipoasa de culoare cafenie;

Principalele caracteristici fizico-mecanice ale argilei prafoase usor nisipoasa de culoare cafenie care constituie terenul de fundare sunt urmatoarele:

- o umiditatea naturala $W = 14 - 15\%$;
- o limita de framantare $W_p = 12.50 - 13.80$;
- o limita de curgere $W_L = 36.60 - 38.30$;
- o plasticitate scazuta $I_p = 22.10 - 23.50\%$;
- o indicele de consistenta $I_c = 0.68 - 0.70$;
- o greutatea volumetrica in stare naturala $\gamma_s = 18.60 - 19.10$ [kN/mc];
- o greutatea volumetrica in stare uscata $\gamma_d = 17.40 - 17.90$ [kN /mc];
- o porozitatea $n = 39 - 40\%$;
- o indicele de porozitate $e = 0.63 - 0.65$;
- o grad de uniditate $S_r = 0.67$;
- o unghi de frecare interna $\varphi = 17 - 19$ [grade];
- o modulul de deformatie liniara $E_{2-3} = 8.500 - 13.200$ [kPa/cmp];
- o coeziunea $c = 0.11 - 0.13$ [daN/cmp];
- o tasarea specifica $c_{p2} = 2.10 - 2.70$ [cm/m];
- o modulul de copresibilitate $M_{2-3} = 9.600 - 11.700$ [kPa];

Presiunea conventionala de calcul **$P_{coav1} = 200$ [kPa]** pentru gruparea fundamentala de calcul (tabel 15, anexa B din STAS 3300/2-85), luind in considerare situatia cea mai defavorabila - f. umed, saturat, cu indesare medie,

situatie f. probabila in conditii de precipitatii abundente pe timp indelungat. Aceasta presiune creste in adancime cu circa 20 kPa/m. Aceasta presiune corespunde unor incarcari centrice, unei adancimi de fundare de 2.00 [m] si unor latimi de 1.00 [m]. Pentru alte adancimi si latimi presiunea conventionala se calculeaza conform STAS 3300/2-85.

Aceste caracteristici indica un **teren mediu de fundare, compresibilitate medie, capacitate portanta medie.**

3.3. Calculul terenului de fundare in baza presiunii conventionale:

Conform STAS 3300/2-85 Anexa B, tab. 17

$$P_{conv} = P_{conv} 1 + CB + CD$$

CB = corectie latime

CD = corectie adancime

$$CB = P_{conv} 1 * K1 * (B - 1)$$

$$CD = P_{conv} 1 * (Df - 2) / 4$$

a. Pentru adancimea de fundare $Df = 1.00$ m si latimea fundatiei $B = 0.60$ m

$$CB = P_{conv} 1 * K1 * (B - 1)$$

$$K1 = 0.05$$

$$CB = 200 * 0.05 * (0.6 - 1) = - 4.0 \text{ kPa}$$

$$CD = 200 * (1 - 2) / 4 = - 50.0 \text{ kPa}$$

$$P_{conv} \text{ pentru } Df = 1.00 \text{ m si } B = 0.60 = 200 - 4.0 - 50 = 146.0 \text{ kPa}$$

b. Pentru adancimea de fundare $Df = 1.50$ m si latimea fundatiei $B = 0.60$ m

$$CB = P_{conv} 1 * K1 * (B - 1)$$

$$K1 = 0.05$$

$$CB = 200 * 0.05 * (0.6 - 1) = - 4.0 \text{ kPa}$$

$$CD = 200 * (1.5 - 2) / 4 = - 25.0 \text{ kPa}$$

$$P_{conv} \text{ pentru } Df = 1.50 \text{ m si } B = 0.60 = 200 - 4.0 - 25 = 171.00 \text{ kPa}$$

4. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Avand in vedere rezultatele investigatiilor din teren si al cercetarilor de laborator, care au identificat un teren **mediu de fundare** - argila prafoasa usor nisipoasa de culoare cafenie, recomandam **fundarea directa la minim 1.20 m fata de CTN sau CTS cu incastrare de minim 1.20 m in teren natural**, luandu-se in considerare o presiune conventionala de calcul pe talpa de **200 [kPa]** pentru gruparea fundamentala de sarcini.

Recomandam ca in jurul fundatiilor sa se realizeze trotuare etanse cu latimea de minim 1.00 [m], avand pinten si panta spre exterior de 3-5%. Lucrarile de fundare se vor realiza in perioada uscata a anului cu maxima operativitate.

Recomandam, de asemenea, urmatoarele:

- Sistematizarea verticala va asigura evacuarea rapida a apelor din precipitatii de pe amplasament;
- Umpluturile de pe langa fundatii se vor realiza imediat dupa decofrare din materialul rezultat din sapatura, in straturi de 0.15-0.20 [m] grosime fiecare, compactate cu maiul mecanic la σ in stare uscata de 1.65 - 1.70[kN/mc];
- Constructia se va rigidiza prin centuri armate;
- Pe perioada executiei sapaturilor de fundare se vor lua masuri de evacuare rapida a apelor din prapicitatii: pompe de epuismnt, drenuri, etc;
- Retelele de apa si canalizare se vor realiza cu maxima etanseitate pentru a evita pierderile de orice fel, vor fi asezate pe un pat de nisip, distanta dintre generatoarea superioara si CTN sau CTS va fi de minim 1.10 m;
- Nu se vor realiza fantani sau tasnitori la o distanta mai mica de 5.00 [m] fata de constructie;
- Nu se vor planta arbori la o distanta mai mica de 5.00 [m] fata de constructie;
- Este obligatorie verificarea naturii terenului de fundare de catre specialistul geotehnician inaintea turnarii betoanelor in fundatii;
- Verificarea calitatii umpluturilor de pe langa fundatii si din sistematizarea verticala revine laboratorului de santier al constructorului si se vor efectua conform prevederilor Normativului C 56/85 privind calitatea lucrarilor de constructii si instalatii aferente;

Conform normativului Ts, la sapatura terenul se incadreaza astfel:

Nr. crt.	Teren	Sapatura manuala	Excavator	Buldozer
1.	Sol vegetal	mijlociu	Cat. II	Cat. II
2.	Argila prafoasa usor nisipoasa de culoare cafenie	mijlociu	Cat. II	Cat. II

Intocmit: geolog Stancu FILIP



BENEFICIAR: GEORGESCU ANDREEA

STUDIU GEOTEHNIC

**Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea
realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII
DEPOZITARE SI BIROURI"**

Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr. 54A, jud. Arges

PROIECT 5141-246/2026



1. DATE GENERALE

La solicitarea beneficiarului s-au efectuat cercetari geotehnice in Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr. 54A, jud. Arges, pe amplasamentul unde urmeaza a se realiza investitia **"Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"**.

Pe amplasament a fost executat un foraj cu adincimea de 6.00 m.
Forajul executat este localizat pe planul de situatie anexat.



2. CARACTERIZAREA AMPLASAMENTULUI

- 2.1. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este situat in depresiunea Getica pe malul sting al raului Arges, in zona de terasa, terenul nu prezinta panta.
- 2.2. Din punct de vedere geologic depozitele cercetate apartin Cuaternarului, Pleistocen mediu, superior si Holocen, fiind constituite din depozite argiloase si depozite detritice (nisipuri si pietrisuri).
- 2.3. Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in forajul executat.
- 2.4. Adancimea de inghet - dezghet pentru aceasta zona este cuprinsa intre **0.90 - 1.00 [m]**.
- 2.5. Date climatice: clima apartine tipului temperat continental, valorile de temperatura oscileaza intre 10.4 si 10.8 grade C.

Pe parcursul verii temperatura medie este de 18 - 20 grade celsius, iarna temperatura medie fiind de - 4: - 5 grade celsius.

Precipitatiile atmosferice sunt mai abundente primavara si toamna, 70 - 90 l/mp, grosimea media a stratului de zapada fiind de 20 - 25 cm.

- 2.6. Viteza vantului mediata pe un minut, la 10 [m] deasupra terenului pentru un I.M.R. egal cu 50 de ani (I.M.R. reprezentand Intervalul Mediu de Recurenta) este **$v = 31$ [m/s]**. Presiunea de referinta a vantului mediata pe durata a 10 [min], masurata la inaltimea de 10 [m] deasupra pamantului este de **0.4 [kPa]**, corespunzand unui I.M.R. egal cu 50 de ani, conform Codului de proiectare indicativ NP 082 - 0.



Figura 1 Valori caracteristice ale vitezei vântului având 50 ani interval mediu de recurenta (2% probabilitate anuala de depasire)



Figura 2 Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)

2.7. **Sarcina data de zapada** este de 2.0 [kN/mp] conform Codului de proiectare CR1-1-3-2012.



Figura 3 ROMANIA - zonarea valorii caracteristice a încărcării din zapada pe sol $s_{0,k}$ [kN/m²]

2.8. Conform Codului de proiectare seismică partea a - I -a, P 100/ 1-2019, amplasamentul se găsește într-o zonă de hazard seismic de valoare constantă la care corespunde o accelerație maximă a terenului în amplasament, $a_g = 0.25$ g și o valoare a perioadei de colt, T_c , a spectrului de răspuns elastic, egală cu 0.7 [s], așa cum se observă și din figurile alăturate.



Conform INDICATIV NP 074 - 2022 terenul pe care se realizeaza investitia se incadreaza la **risc geotehnic INEXISTENT - 9 puncte, Categoria Geotehnica 1.**

- o **teren mediu** - argila prafoasa usor nisipoasa de culoare cafenie **3 puncte**
- o **apa subterana** - fara epuizmente **1 punct**
- o **categoria de importanta** - redusa **2 puncte**
- o **vecinatati** - fara riscuri **1 punct**
- o **$a_g = 0.20g$** **2 puncte**

3. REZULTATELE INVESTIGATIILOR DE TEREN SI AL CERCETARILOR DE LABORATOR

3.1. Litologie:

Foraj:

- o 0.00 - 0.70 [m] - sol vegetal praos de culoare bruna;
- o 0.70 - 3.70 [m] - argila prafoasa usor nisipoasa de culoare cafenie;
- o 3.70 - 6.00 [m] - argila nisipoasa de culoare cafenie;

Principalele caracteristici fizico-mecanice ale argilei prafoase usor nisipoasa de culoare cafenie care constituie terenul de fundare sunt urmatoarele:

- o umiditatea naturala $W = 14 - 15\%$;
- o limita de framantare $W_p = 12.50 - 13.80$;
- o limita de curgere $W_L = 36.60 - 38.30$;
- o plasticitate scazuta $I_p = 22.10 - 23.50\%$;
- o indicele de consistenta $I_c = 0.68 - 0.70$;
- o greutatea volumetrica in stare naturala $\gamma_s = 18.60 - 19.10$ [kN/mc];
- o greutatea volumetrica in stare uscata $\gamma_d = 17.40 - 17.90$ [kN /mc];
- o porozitatea $n = 39 - 40\%$;
- o indicele de porozitate $e = 0.63 - 0.65$;
- o grad de uniditate $S_r = 0.67$;
- o unghi de frecare interna $\phi = 17 - 19$ [grade];
- o modulul de deformatie liniara $E_{2-3} = 8.500 - 13.200$ [kPa/cmp];
- o coeziunea $c = 0.11 - 0.13$ [daN/cmp];
- o tasarea specifica $e_{p2} = 2.10 - 2.70$ [cm/m];
- o modulul de copresibilitate $M_{2-3} = 9.600 - 11.700$ [kPa];

Presiunea conventionala de calcul **$P_{conv1} = 200$ [kPa]** pentru gruparea fundamentala de calcul (tabel 15, anexa B din STAS 3300/2-85), luind in considerare situatia cea mai defavorabila - f. umed, saturat, cu indesare medie,

situatie f. probabila in conditii de precipitatii abundente pe timp indelungat. Aceasta presiune creste in adancime cu circa 20 kPa/m. Aceasta presiune corespunde unor incarcari centrice, unei adancimi de fundare de 2.00 [m] si unor latimi de 1.00 [m]. Pentru alte adancimi si latimi presiunea conventionala se calculeaza conform STAS 3300/2-85.

Aceste caracteristici indica un **teren mediu de fundare, compresibilitate medie, capacitate portanta medie.**

3.3. Calculul terenului de fundare in baza presiunii conventionale:

Conform STAS 3300/2-85 Anexa B, tab. 17

$$P_{conv} = P_{conv} + CB + CD$$

CB = corectie latime

CD = corectie adancime

$$CB = P_{conv} \cdot K_1 \cdot (B - 1)$$

$$CD = P_{conv} \cdot (D_f - 2) / 4$$

a. Pentru adancimea de fundare $D_f = 1.00$ m si latimea fundatiei $B = 0.60$ m

$$CB = P_{conv} \cdot K_1 \cdot (B - 1)$$

$$K_1 = 0.05$$

$$CB = 200 \cdot 0.05 \cdot (0.6 - 1) = -4.0 \text{ kPa}$$

$$CD = 200 \cdot (1 - 2) / 4 = -50.0 \text{ kPa}$$

$$P_{conv} \text{ pentru } D_f = 1.00 \text{ m si } B = 0.60 = 200 - 4.0 - 50 = 146.0 \text{ kPa}$$

b. Pentru adancimea de fundare $D_f = 1.50$ m si latimea fundatiei $B = 0.60$ m

$$CB = P_{conv} \cdot K_1 \cdot (B - 1)$$

$$K_1 = 0.05$$

$$CB = 200 \cdot 0.05 \cdot (0.6 - 1) = -4.0 \text{ kPa}$$

$$CD = 200 \cdot (1.5 - 2) / 4 = -25.0 \text{ kPa}$$

$$P_{conv} \text{ pentru } D_f = 1.50 \text{ m si } B = 0.60 = 200 - 4.0 - 25 = 171.00 \text{ kPa}$$

4. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Avand in vedere rezultatele investigatiilor din teren si al cercetarilor de laborator, care au identificat un teren **mediu de fundare** - argila prafoasa usor nisipoasa de culoare cafenie, recomandam **fundarea directa la minim 1.20 m fata de CTN sau CTS cu incastrare de minim 1.20 m in teren natural**, luandu-se in considerare o presiune conventionala de calcul pe talpa de **200 [kPa]** pentru gruparea fundamentala de sarcini.

Recomandam ca in jurul fundatiilor sa se realizeze trotuare etanse cu latimea de minim 1.00 [m], avand pinten si panta spre exterior de 3-5%. Lucrarile de fundare se vor realiza in perioada uscata a anului cu maxima operativitate.

Recomandam, de asemenea, urmatoarele:

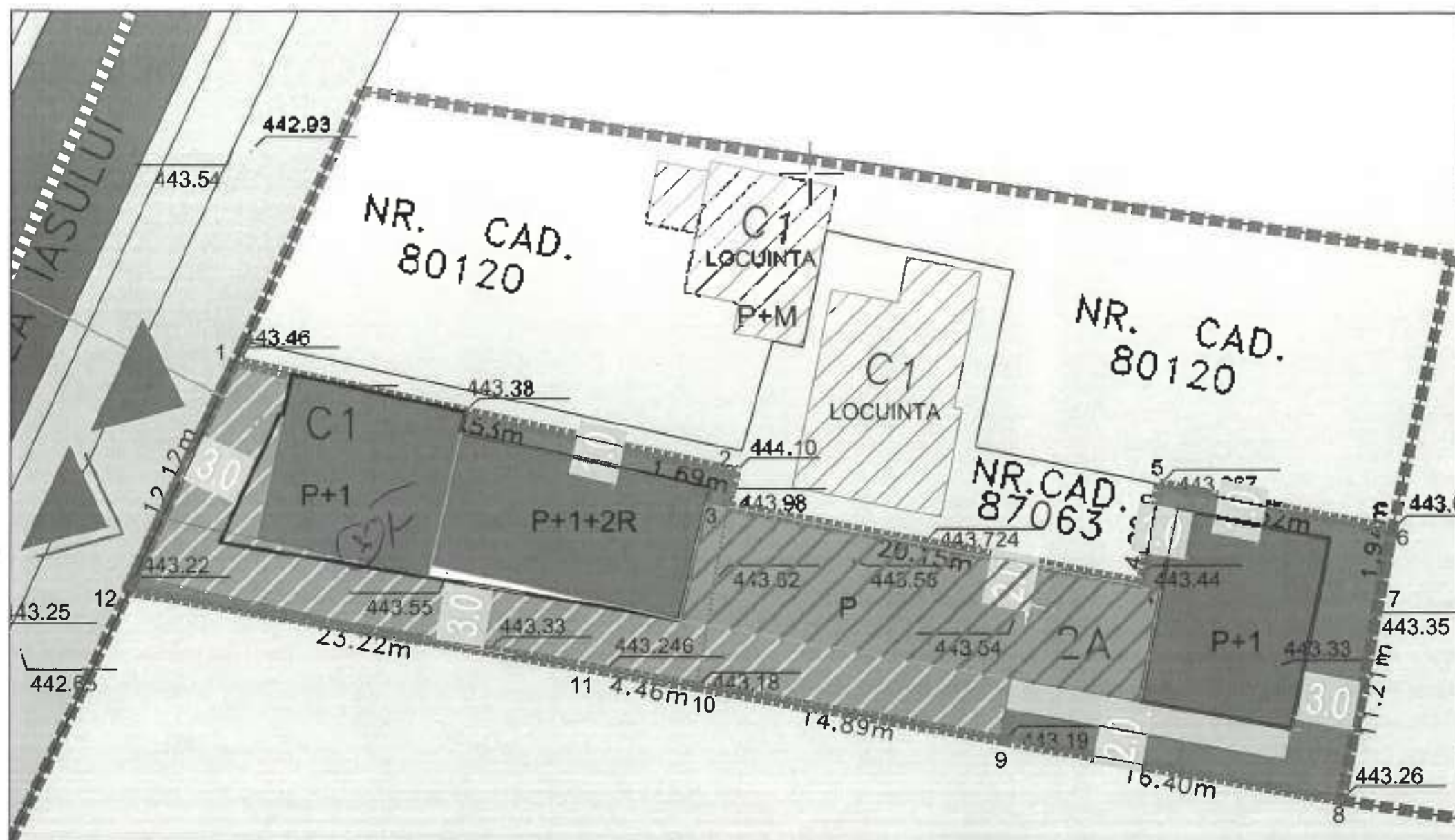
- Sistematizarea verticala va asigura evacuarea rapida a apelor din precipitatii de pe amplasament;
- Umpluturile de pe langa fundatii se vor realiza imediat dupa decofrare din materialul rezultat din sapatura, in straturi de 0.15-0.20 [m] grosime fiecare, compactate cu maiul mecanic la o γ in stare uscata de 1.65 - 1.70[kN/mc];
- Constructia se va rigidiza prin centuri armate;
- Pe perioada executiei sapaturilor de fundare se vor lua masuri de evacuare rapida a apelor din prapicitatii: pompe de epuismnt, drenuri, etc;
- Retelele de apa si canalizare se vor realiza cu maxima etanseitate pentru a evita pierderile de orice fel, vor fi asezate pe un pat de nisip, distanta dintre generatoarea superioara si CTN sau CTS va fi de minim 1.10 m;
- Nu se vor realiza fantani sau tasnitori la o distanta mai mica de 5.00 [m] fata de constructie;
- Nu se vor planta arbori la o distanta mai mica de 5.00 [m] fata de constructie;
- Este obligatorie verificarea naturii terenului de fundare de catre specialistul geotehnician inaintea turnarii betoanelor in fundatii;
- Verificarea calitatii umpluturilor de pe langa fundatii si din sistematizarea verticala revine laboratorului de santier al constructorului si se vor efectua conform prevederilor Normativului C 56/85 privind calitatea lucrarilor de constructii si instalatii aferente;

Conform normativului Ts, la sapatura terenul se incadreaza astfel:

Nr. crt.	Teren	Sapatura manuala	Excavator	Buldozer
1.	Sol vegetal	mijlociu	Cat. II	Cat. II
2.	Argila prafoasa usor nisipoasa de culoare cafenie	mijlociu	Cat. II	Cat. II

Intocmit: geolog Stancu FILIP





PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"

LEGENDA:

Limite

- Limita de studiu PUZ
- Limita cadastrala
- Limita edificabil

Zonificare/ Functiuni

- Locuire
- Circulatii caroseabile
- Circulatii pietonale
- Construcii existente

- Acces auto
- Acces pietonal

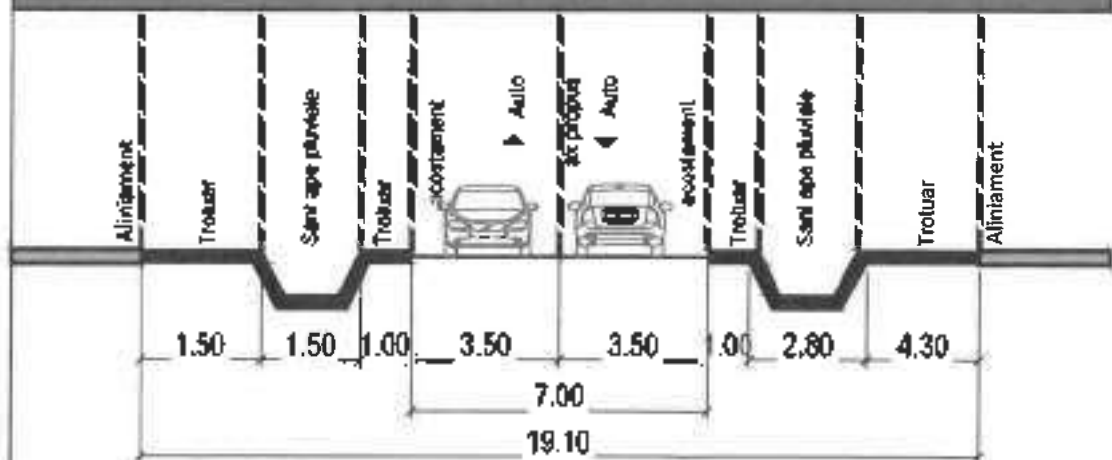
Propuneri urbanistice

- Cladiri cu destinatia de servicii depozitare si birouri
- Platforme betonate de incinta circulatiei auto si pietonale
- Platforme betonate cu posibilitate de construire copertina in afara edificabilului
- Spatii verde amenajate



for

PROFIL A-A' - CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA VALEA IASULUI



BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFATA [MP]	PROCENT %
UTR (a+b) SUBZONA LOCUINTA EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INALTIME CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUINTA	612	100
TOTAL	612	100

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUZ

ZONIFICARE	SUPRAFATA MP	PROCENT %
UTR (a+b) institutii si servicii, servicii cu caracter comercial si administrativ, cu regim de inaltime maxim P+1+2R	612	100
TOTAL	612.2	100
Construcii - propus	244 mp max. 0 (POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabila la intreg lotul - 74.8mp)	122	

INDICATORI URBANISTICI AFERENT LOT

INDICATOR	EXISTENT	PROPUZ
POT	40%	50%
CUT	-	1,2
REGIM DE INALTIME	P+2 (10m)	P+1+2R (10m)
SPATII VERZI	min. 20%	min. 20%

In prezent terenul care este general PUZ-ul se afla in subzona de locuinte de tip urban cu regim
nec de inaltime
Conform reglementarii tehnice din PUG Curtea de Arges terenul are urmatoari indicatori urbanistici:
POT maxim 40%
In prezent terenul se afla o constructie care are o suprafata totala de 68,3 mp.
Scopul prezentei documentatii de urbanism este crearea cadrului legal si stabilirea
reglementarilor pentru construirea de spatii de depozitare si birouri.
Indicatorii urbanistici propusi sunt:
POT maxim = 50%
CUT maxim = 1,2
Regimul maxim de inaltime maxim admis este P+1+2R cu Hmax 10m
max. P+1 pentru suprapunerea constructiei existente
max. P+1 pentru edificabilul din zona posterioara a lotului

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47886370 ONRC: J38/298/2023 Str. Bessarabiei, nr. 28, Com. Mihaili, Jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Calea de Arges, Str. Valea Iasului, nr.54A, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, Str. Izvorului, nr. 20, jud. Arges				
SEF PROIECT	C. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESNAT	C. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	MOBILARE URBANISTICA				
NR. PROIECT:	01 / 2024	FAZA:	A.O.	DATA:	08.2024
SCARA:	1 / 200	FORMAT:	A3	NR. PLANSA:	U.04

SUPRAFATA TEREN
612 mp

REGLEMENTARI
POT 40%
CUT: 1,2
Inaltime max. 10m
Inaltime min. 3,0m
Inaltime max. 3,0m
Inaltime min. 3,0m

PARCARE
8 locuri parcare / Lot
Inaltime max. 2,5m
Inaltime min. 2,5m
Inaltime max. 2,5m
Inaltime min. 2,5m

SPATII VERDE
Spatii verde
Inaltime max. 2,5m
Inaltime min. 2,5m
Inaltime max. 2,5m
Inaltime min. 2,5m

STABILITATE
Pondere constructiei se vor
calcula la baza si se vor
calcula la baza si se vor
calcula la baza si se vor
calcula la baza si se vor

**STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA
RELIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE
SI BIROURI"**

	Limites
1980-1989	1980-1989
1990-1999	1990-1999
2000-2009	2000-2009
2010-2019	2010-2019
2020-2029	2020-2029
2030-2039	2030-2039
2040-2049	2040-2049
2050-2059	2050-2059
2060-2069	2060-2069
2070-2079	2070-2079
2080-2089	2080-2089
2090-2099	2090-2099
2100-2109	2100-2109
2110-2119	2110-2119
2120-2129	2120-2129
2130-2139	2130-2139
2140-2149	2140-2149
2150-2159	2150-2159
2160-2169	2160-2169
2170-2179	2170-2179
2180-2189	2180-2189
2190-2199	2190-2199
2200-2209	2200-2209
2210-2219	2210-2219
2220-2229	2220-2229
2230-2239	2230-2239
2240-2249	2240-2249
2250-2259	2250-2259
2260-2269	2260-2269
2270-2279	2270-2279
2280-2289	2280-2289
2290-2299	2290-2299
2300-2309	2300-2309
2310-2319	2310-2319
2320-2329	2320-2329
2330-2339	2330-2339
2340-2349	2340-2349
2350-2359	2350-2359
2360-2369	2360-2369
2370-2379	2370-2379
2380-2389	2380-2389
2390-2399	2390-2399
2400-2409	2400-2409
2410-2419	2410-2419
2420-2429	2420-2429
2430-2439	2430-2439
2440-2449	2440-2449
2450-2459	2450-2459
2460-2469	2460-2469
2470-2479	2470-2479
2480-2489	2480-2489
2490-2499	2490-2499
2500-2509	2500-2509
2510-2519	2510-2519
2520-2529	2520-2529
2530-2539	2530-2539
2540-2549	2540-2549
2550-2559	2550-2559
2560-2569	2560-2569
2570-2579	2570-2579
2580-2589	2580-2589
2590-2599	2590-2599
2600-2609	2600-2609
2610-2619	2610-2619
2620-2629	2620-2629
2630-2639	2630-2639
2640-2649	2640-2649
2650-2659	2650-2659
2660-2669	2660-2669
2670-2679	2670-2679
2680-2689	2680-2689
2690-2699	2690-2699
2700-2709	2700-2709
2710-2719	2710-2719
2720-2729	2720-2729
2730-2739	2730-2739
2740-2749	2740-2749
2750-2759	2750-2759
2760-2769	2760-2769
2770-2779	2770-2779
2780-2789	2780-2789
2790-2799	2790-2799
2800-2809	2800-2809
2810-2819	2810-2819
2820-2829	2820-2829
2830-2839	2830-2839
2840-2849	2840-2849
2850-2859	2850-2859
2860-2869	2860-2869
2870-2879	2870-2879
2880-2889	2880-2889
2890-2899	2890-2899
2900-2909	2900-2909
2910-2919	2910-2919
2920-2929	2920-2929
2930-2939	2930-2939
2940-2949	2940-2949
2950-2959	2950-2959
2960-2969	2960-2969
2970-2979	2970-2979
2980-2989	2980-2989
2990-2999	2990-2999
3000-3009	3000-3009
3010-3019	3010-3019
3020-3029	3020-3029
3030-3039	3030-3039
3040-3049	3040-3049
3050-3059	3050-3059
3060-3069	3060-3069
3070-3079	3070-3079
3080-3089	3080-3089
3090-3099	3090-3099
3100-3109	3100-3109
3110-3119	3110-3119
3120-3129	3120-3129
3130-3139	3130-3139
3140-3149	3140-3149
3150-3159	3150-3159
3160-3169	3160-3169
3170-3179	

- Limita edificabil

Locuins

- Costruzioni esistenti

- *****

Cladin cu destinația de servicii depozitare și birouri

- Platforma betonată cu posibilitate de construire expone în altă edificabilului

- ☐ Spettu vende ammenajaj

Conform legislației tehnice din PUJG Căruș de Argeș terenul are următorii indicatori urbanistici:
POT ansamblu 40%.

Scopul informației prezentei documentații de urbanism este creșterea cadrului legal și stabilirea reglementărilor pentru construirea de spații de depozitare și birouri.

POT results $\pm 50\%$

CUT number = 1.2

Regiunea maximă de înălțime mazare admisă este $P+1+2R$ cu $H_{\max}$ 10m

max. P+1 pentru supraetajarea construcției existente

max. P+1 pentru edificabilul din zona posterioară a lotului



DESIGN STUDIO

AAB DESIGN STUDIO SRL

CIF: 47899379 QNRG- J38238/2023
 Str. Băneşilor, nr. 2B, Dom. 484664, jud. Vâlcea

**Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARII
URBANISTICE in vederea realizarii investitiei
"CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"**
Cartea de Arges, str. Valea Izeuta, nr. 64A, jud. Arges.

GEORGESCU ANDREEA
Com. Stefanesti, sat. Livorani nr 20 jud. Arges

c. art. urb. Alexandru BAJENARU

c art. urb. Alexandru BĂJENARIU

MOBILARE URBANISTICA

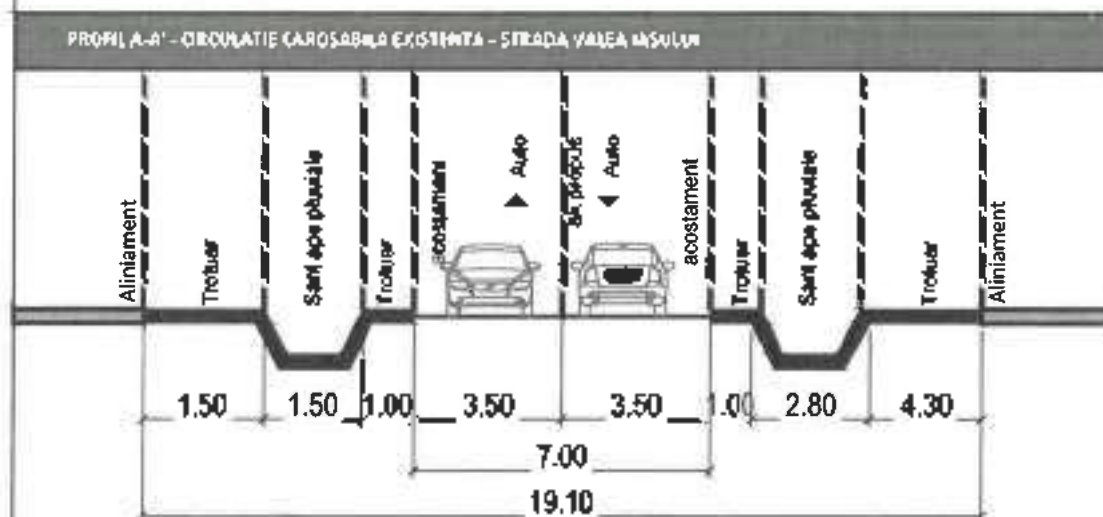
FAZA	AL
------	----

DATA:	08.2023
-------	---------

FORMAT:	A3
---------	----

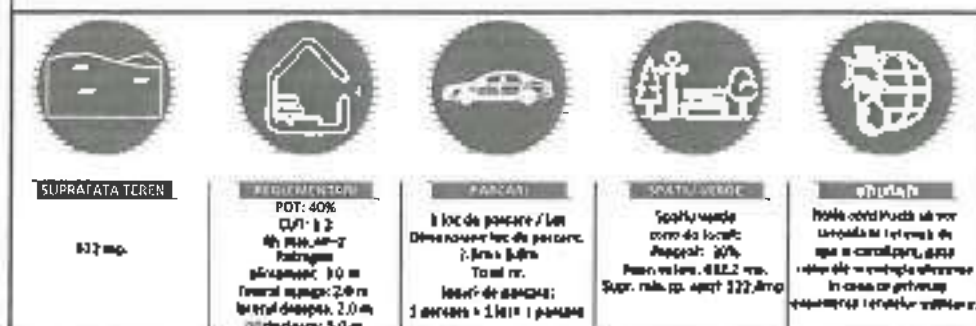
DISPLACEMENT:	U.04
---------------	------

Copyright © 2008 by Pearson Education, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This publication is protected by copyright. Any unauthorized distribution or reproduction of this work is illegal. All other rights reserved. Printed in the United States of America. This publication is protected by copyright. Any unauthorized distribution or reproduction of this work is illegal. All other rights reserved.



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUS		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚA MP	PROCENT %
UTR IS, instalații și servicii cu caracter comercial și administrativ, cu regim de înălțime maxim P+1+2R	612	100
TOTAL	612.2	100
Construcții - propus	244 mp (max. c. P+2)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafața aplicabilă întregului lotul - 74.8mp)	122	

INDICATORI URBANISTICI AFERENT LOT		
INDICATOR	EXISTENT	PROFUS
POT	40%	50%
CUT	.	1,2
REGIM DE INALTIME	P+2 (10m)	P+1+2R (10m)
SPATIU VERZI	min. 20%	min. 20%



Lucrarea: PUZ - Mobilizare documente
 Urmareste in calitate de responsabil
 in cadrul Postului Spatiu de lucru
 si Bitocuri

Foraj nr. 4 Data: 23/

FILIP I.
STANCU

VERIFICAT,

Lucrarea: Fiz. Hob. Cn. Zehnmet
Univ. de Fiz. Mat. Cluj Napoca
C.A. de Fiz. Mat. Cluj Napoca
si din nou.

Foraj nr. 4 Data: 13/05/2014

PERSONAL FILE
FILIP I.
STANCU
C/O. WASHINGTON
D.C. 20540

VERIFICAT.