



# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 2809 / 03.02.2025

## ANUNT CONVOCATOR SI ORDINE DE ZI C.T.A.T.U

Se convoaca membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism in sedinta din data de 11.02.2025, ora 10:00, care se va desfasura in Birou Arhitect Sef- Primaria Municipiului, etaj 2, Camera 29,

### Ordinea de zi:

**1. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF pentru P.U.Z.-introducere in intravilan si reglementare urbanistica-Lm IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE –REVENIRE COMPLETARI**

Elaborator: S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L. Urb. Adela Georgeta Gheorghita Initiator: Adrian Francisc Cosa  
Amplasament: Punct "Poiana Mirii", FN, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata teren reglementata 8214mp, identificat prin nr. Cad/nr.CF 89254, teren partial intravilan, majoritar intravilan.

**2. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF pentru P.U.Z.- MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE",** Elaborator documentatie: S.C. RAUM PROIECT S.R.L., arh. Mircea Savu, Initiatori: S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L. si S.C. PANI-ENTERPRISE S.R.L., Amplasament: str. VICTORIEI, nr. 4 si str. NEGRU VODA, nr. 120 Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 3847 mp, terenuri intravilane, identificate prin nr. Cad/nr.CF 89519,90118, 90182.

**3. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF pentru P.U.Z. in vederea modificarii PUZ aprobat prin HCL nr. 33/26.03.2024 elaborat in vederea realizarii investitiei CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA**  
Elaborator: B.I.A. Gabriela ASSENZA, Arh. Gabriela Assenza Initiatori: Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia  
Amplasament: Str. Ghiocailor, Nr. 15E, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata teren reglementata 4081mp, identificat prin nr. Cad/nr.CF 86288, teren intravilan.

| Nr. crt | Numele si prenumele       | Calitatea (membru/supleant/invitat) |
|---------|---------------------------|-------------------------------------|
| 1       | Arh.Andreea Cosmina Tache | membru                              |
| 2       | DI. Moiescu Gabriel       | membru                              |
| 3       | Com. Sef Dumitru Viorel   | membru                              |
| 4       | Ing.Popescu Ion           | membru                              |
| 5       | Arh. Ivanescu Eugeniu     | membru                              |
| 6       | Arh. Radu Ahngelus        | supleant                            |
| 7       | Ing. Bogdan Lacureanu     | membru                              |

Documentatia aferenta va fi transmisa prin posta electronica.

PRIMAR,  
ING. CONSTANTIN PANTURESCU

Secretariat Comisie,  
ARHITECT SEF  
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

pentru

**introducere în intravilan și reglementare urbanistică**

**în vederea realizării investiției**

**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN**

**PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA**

**CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

*Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii",*

*judetul Argeș, nr.cad. 89254*



*P.U.Z. pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:  
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII  
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"*

*Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC*

*Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254*

---

## FOAIE DE CAPĂT

**Denumirea obiectivului de investiții: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE "**

**Amplasamentul obiectivului si adresa :**

Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", județul Argeș, nr. cad. 89254

**Faza de proiectare:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ELABORATOR**

**SC ATELIERUL DE URBANISM SRL**

**Specialist cu drept de semnătură RUR:**

**urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITĂ**

**Beneficiarul lucrării :**

**COȘA ADRIAN FRANCISC**

**Data:**

**2024**



## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

---

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

### 4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

---



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire lucrare:

Introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE "

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

PROIECTANT GENERAL/ ȘEF PROIECT: SC ATELIERUL DE URBANISM SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR:

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITĂ

COLABORATORI/ SPECIALIȘTI:

studiu topografic: ing. Radu Ioan DUMITRESCU

studiu geotehnic: S.C. GEOSERV FICS SRL

ing. echipare tehnico-edilitară: ing. Alexandra RĂUȚĂ

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 64/05.04.2023 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul Planului Urbanistic Zonal este **introducerea în intravilan, parcelare și reglementare urbanistică** pentru suprafața terenului identificat cu nr.cad.89254 situată parțial în intravilan conform extras CF nr. 89254 ce a generat Planul Urbanistic Zonal, ce are o suprafață de 8274,00mp și **stabilirea condițiilor, atât de construire pentru loturile propuse prin parcelare, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare**, necesare funcționării ansamblului.

**Limita de studiu**, la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la **Nord** de limita nordică a străzii Groape, identificată cu nr.cad.80803 și 80791, la **Vest** de teren proprietate privată, necadastrat, la **Sud** de limita sudică a terenurilor proprietate privată, identificate cu numerele cadastrale 83069, 89254, la **Vest** de limita vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 89254 și limita estică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 83040.

Funcțiunile cuprinse în zona de studiu conform planșelor sunt terenuri agricole, căi de



comunicare rutieră și locuire cu anexele gospodărești, locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2).

Proprietarul terenului COȘA ADRIAN FRANCISC dorește introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp, și lotizarea acestuia în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă, inclusiv zona regularizată a văii pârâului, cu o suprafață însumată de 759,74mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

Prin Planul Urbanistic Zonal, se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Introducerea în intravilan și stabilirea condițiilor de construire pentru suprafața de teren situată în prezent în extravilan, categoria de folosință fânață, de 7411,00mp, a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc.;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Zonele care creează servituți datorită rețelelor tehnico-edilitare ce traversează terenul studiat;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.



**Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Planului UrBANISTIC Zonal:**

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Regulamentul General de Urbanism;
- Certificatul de urbanism nr. 64/05.04.2023;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Vizita în teren.

**Avizele solicitate prin certificatul de urbanism și, ulterior prin Avizul de oportunitate, obținute și care au stat la baza Planului urbanistic zonal**

Avizele necesare Planului urbanistic zonal au fost stabilite prin stabilite prin Avizul de oportunitate, atașat prezentei documentații sunt:

- Aviz Agenția pentru protecția Mediului
- Aviz I.S.U – aviz amplasament în interiorul parcelei și asigurare acces pentru intervenții
- Aviz S.C. AQUATERM AG'98 S.A.
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz alimentare cu gaze naturale
- M.Ap.N – inclusiv punct de vedere U.M. 01042
- S.R.I
- M.A.I.
- A.N.I.F.
- O.S.P.A
- O.C.P.I
- M.A.D.R.
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Argeș
- Aviz Direcția pentru Cultură Argeș
- Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Argeș
- Aviz Arhitect Șef Municipiul Curtea de Argeș
- Ridicare topografică vizată OCPI – faza PUZ
- Studiu geotehnic verificat
- Studiu inundabilitate



## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Orașul Curtea de Argeș este localizat în partea de nord-vest a județului, în depresiunea intracolinară a bazinului superior al râului Argeș, la o altitudine de 450m deasupra nivelului mării, și este înconjurat de dealurile și Muscelele Argeșului de la poalele Munților Făgăraș. Suprafața orașului este de aproximativ 75 km<sup>2</sup>. Este străbătut de șoseaua națională DN7C, care leagă Piteștiul de Sibiu prin Munții Făgăraș, situat la o distanță de 38 km de municipiul Pitești. La Curtea de Argeș, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN73C, care duce spre est la Câmpulung (49 km) și spre vest la Râmnicu Vâlcea (36 km). Din nordul orașului, din DN7C se ramifică șoseaua județeană DJ703H, care duce spre nord-vest la Valea Danului, Șuici și Sălătrucu. În sud, din DN73C se ramifică șoseaua județeană DJ704H, care duce spre sud la Băiculești și Merișani (unde se termină în DN7C). Orașul are și o gară, capătul căii ferate Pitești–Curtea de Argeș. Amplasarea în imediata vecinătate a municipiului Pitești, în zona periurbană, a creat o presiune foarte mare a dezvoltării și datorită faptului că celelalte comune din periurbanul municipiului sunt aproape de saturație. Presiunea de dezvoltare se observă, în mod expres, a funcțiunilor de locuire și servicii, comerț și agrement, în cea mai mare parte a cetățenilor din municipiul Pitești și nu numai.

### **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Terenul studiat identificat cu numărul cadastral 89254 are ca vecinătăți:

- Nord: proprietăți private identificate cu nr. cad. 84114, 81094, 88838, 88950, 88820 și circulație carosabilă publică, stada Groape – nr.cad.80791;
- Est: Circulație carosabilă publică – necadastrat și proprietăți private necadastrate;
- Vest: pârâu - necadastrat;
- Sud: proprietăți private necadastrate și pârâu - necadastrat.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Municipiul Curtea de Argeș este amplasat în marea unitate de relief numită Piemontul Getic, care continuă Muscelele Argeșului, mai precis în partea nordică a Piemonturilor Cîndești și Cotmeana, la zona lor de contact având un relief de coaste, predominând dealurile subcarpatice străbătute de valea râului Argeș și a pârurilor Doamnei, Frasinului, Șipotului, Iașului, Danului, Sasului și altele.

Vatra orașului este dominată de înălțimi reduse, cum sunt culmea Chicurii (altitudine maximă 658 m) și Valea Sasului ( altitudine maximă 625m) la est și Culmea Tămașului cu altitudinea de 606 m la vest.

Localitatea s-a dezvoltat pe terasa pe care Argeșul a creat-o la baza dealurilor. Terasa este divizată în platforme de torenți care coboară de pe muscele.

Altitudinile extreme sunt cuprinse între 400 metri în Lunca Argeșului și 771 metri pe dealul Râpa cu Brazi. Cadrul natural beneficiază de prezența zonei montane la numai 28 kilometri de Municipiu.



## **2.4. CIRCULAȚIA**

În interiorul lotului studiat lipsește orice organizare a circulației. Este liber de construcții. Accesul auto și pietonal pentru viitoare loturi propuse prin P.U.Z. și pentru dezmembrare, ulterior aprobare P.U.Z., se va face printr-un drum cu un profil total de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 89254 intabulat în CF 89254 în suprafață totală de 8274,00mp, nu este ocupat de construcții. Acesta este situat parțial în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, str. Groape. Din suprafața totală a terenului, 863,00 mp situați în intravilan și 7411,00mp situați în extravilan. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 89254.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea lui COȘA ADRIAN FRANCISC conform Actului de Donație autentificat cu nr. 950/24.03.2022 la BNP Granciu Aurel.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

### **ALIMENTARE CU APĂ**

Pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat

### **CANALIZARE MENAJERĂ**

În zona amplasamentului studiat există rețea pentru evacuarea apelor menajere uzate în sistem centralizat.

### **CANALIZARE PLUVIALĂ**

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

### **ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

### **ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

### **ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ**

În zonă nu există o sursă centralizată de alimentare cu energie termică pentru încălzire și pentru apă caldă de consum.

Prin Planul urbanistic zonal se va studia și realizarea încălzirii prin centrală termică pe gaz sau electrică și posibilitatea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale.



## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Terenul studiat nu prezintă fenomene fizico-geologice active în perimetrul studiat sau în vecinătatea acestuia. De asemenea, nu au fost identificate situații de poluare a factorilor de mediu: apă, aer, sol.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregesc și îmbunătățesc fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă și atragerii populației tinere în mediul rural.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

# **3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic și studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizării investiției propuse.

**Studiul topografic** arată că terenul nu prezintă declivitate, este aproape plan. Există o declivitate între cota drumului de acces și limita de proprietate. Această declivitate va fi studiată și rezolvată prin sistematizarea verticală, într-o fază ulterioară Planului urbanistic zonal.

**Studiul geotehnic.** Având în vedere morfologia terenului, alcătuirea litologică și caracteristicile fizico-mecanice ale rocilor din zona amplasamentului, se apreciază ca terenul este stabil. În concluzie, terenul poate fi folosit pentru scopul propus, dacă se respectă recomandările studiului geotehnic:

- fundarea construcțiilor se face numai prin încastrarea elementelor sale în roca primară, evitându-se orice amplasare pe umplutură;
- adâncimea optimă de fundare va fi aleasă de către proiectant, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcției.

## **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ**

Terenul studiat nefiind o zonă reglementată prin PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, reglementările acestuia, ce au definit și reglementat țesutul construit al Municipiului, în prezent nemaifiind în valabilitate conform Legii 350/2001, este necesară reglementarea prin Plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice, inclusiv stabilirea zonei funcționale, necesare autorizării lucrărilor de construire pentru faza ulterioară, după aprobarea Planului urbanistic zonal.

Conform Avizului de Oportunitate emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr.11 din 04.08.2023, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 82147, este situat parțial în intravilan. Suprafața situată în prezent în intravilan se încadrează în UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE VALEA IAȘULUI subzona Lmr(a+b) – zona de locuințe



mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2). Subzonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic, mediu și mare de înălțime.

Tipurile de subzone care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt – Lm(a+b) – locuințe existente cu posibilități 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 cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime P, P+M, D+P, P+1, accidental P+2; Dsa – unități cu destinație specială; Gca – gospodărie comunală existentă, Pm(a+b)- mică producție existent și propusă, Isa – instituții și servicii publice existente;

Funcțiunea dominantă a zonei : locuire. Funcțiunea predominantă o reprezintă locuințele cu regim mic, mediu și mare de înălțime, amplasate în subzone.

Funcțiuni complementare admise se referă la: 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 – Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism stabiliți pentru zona exclusiv rezidențială, POT max=35%.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare a mediului înconjurător, fiind vorba de o funcțiune de locuire așa cum sunt toate construcțiile din zonă.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Loturile propuse vor avea asigurat accesul auto și cel pietonal prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale propuse în interiorul terenului studiat ce va deservi fiecare lot în parte, din str. Groape identificată cu nr. cad. 80791.

Strada propusă din interior a fost dimensionată astfel încât să răspundă reglementărilor în vigoare cu câte o bandă de sens cu lățimea de 3,00 m, total 6,00 m carosabil și câte un trotuar de 1,00 m de-o parte și alta străzii propuse. Astfel, vor avea un profil total de 8,00 m (vezi secțiune transversală – planșa U03).

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL**

Prin Planul urbanistic zonal se va analiza și stabili condițiile de construibilitate și reglementărilor pentru schimbarea zonei funcționale, parcelare și reglementarea urbanistică a terenului ce face obiectul de studiu.



*P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:*  
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII  
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

**Beneficiar:** COȘA ADRIAN FRANCISC

**Amplasament:** Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

Se propune **introducerea în intravilan** a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp, **parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale, drum de acces în interiorul lotului, realizarea și amenajarea accesului în interiorul ansamblului, realizarea extinderii și traseele rețelelor pentru echipare tehnico-edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de constructibilitate (autorizare) pentru loturile nou create, ulterior aprobării P.U.Z.** pentru terenul identificat cu numărul cadastral 89254.

Se propune dezmembrarea terenului ce face obiectul de studiu situat parțial în intravilan, identificat cu numărul cadastral 89254, ce are o suprafață de 8274,00mp, în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă, inclusiv zona regularizată a văii pârâului, cu o suprafață însumată de 759,74mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

Totodată se dorește regularizarea cursului de apă a pârâului Valea lui Alb ce traversează terenul ce face obiectul de studiu.

Ulterior aprobare PUZ, în baza legislației în vigoare și în urma operațiunii cadastrale, suprafața circulațiilor din interiorul ansamblului va fi cedată domeniului public.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, **se propun mai multe subzone funcționale:**

**L** – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

**SP** – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

**Ccr** – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

## **BILANȚ TERITORIAL**

Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se măsoară/ stabilesc/ calculează și oferă o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse în teritoriul reglementat prin PUZ. Bilanțul teritorial poate fi calculat și pentru zona studiată, zona la care se raportează terenul reglementat și, după caz, realizează reglementări pentru terenurile din vecinătate prin funcțiunea propusă, după caz.

În prezenta documentație, bilanțul teritorial nu creează reglementări pentru terenurile cuprinse în zona studiată și a fost calculat pentru terenurile reglementate prin PUZ (nr. cad. 89254), exclusiv suprafața situată în intravilan.



## BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ pt. suprafața terenului ce face obiectul de studiu prezentei documentații:

| EXISTENT               |  |                                       | PROPUȘ  |   |                                |                |
|------------------------|--|---------------------------------------|---|---|--------------------------------|----------------|
| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ | Suprafața<br>m <sup>2</sup>            | Categoria<br>de<br>folosință<br>teren | Zona<br>funcțională<br>propusă  | Zone/ spații/ construcții propuse                                   |                                |                |
|                        |  |                                       |   |   | Suprafața<br>(m <sup>2</sup> ) | Procent<br>(%) |
| Nr. cad.<br>89254      | Intravilan, Cf. extras CF<br>nr. 89254 | FÂNEAȚĂ                               | L – zona<br>pentru<br>locuințe<br>individuale   | Suprafața<br>parcelor<br>destinate<br>locuirii                      | 5805,96                        | 70,17          |
|                        |  |                                       | Ccr – Zona<br>circulațiilor<br>propușe în<br>interiorul<br>ansamblului                          | Suprafața<br>circulațiilor<br>propușe<br>(carosabile,<br>pietonale) | 1708,30                        | 20,64          |
|                        | Extravilan, Cf. extras<br>CF nr. 89254 | FÂNEAȚĂ                               | SP – Zona<br>Spații verzi<br>propușe în<br>interiorul<br>ansamblului<br>pt. folosință<br>comună | Suprafața<br>spațiilor<br>verzi<br>propușe                          | 759,74                         | 9,19           |
| <b>TOTAL</b>           | <b>8274,00 m<sup>2</sup></b>           |                                       |   | <b>8274,00 m<sup>2</sup></b>  |                                | <b>100</b>     |

## INDICATORI URBANISTICI. REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce face obiectul de studiu.

Terenul ce face obiectul de studiu identificat cu numărul cadastral 89254 are o suprafață totală din acte de 8274,00 mp.

### INDICATORII URBANISTICI MAXIM PROPUȘI

| Procentul de Ocupare a<br>Terenului (P.O.T.)      | Coeficientul de Utilizare a<br>Terenului (C.U.T.) | H <sub>max</sub> la cornișă                     |
|---|---|---|
| Locuire = max 35,00 %;<br>Sp=max. – nu este cazul | Locuire = max 0,9;<br>Sp=max. nu este cazul       | Locuire - P+1E - max.7,00m;<br>Sp –P- max.3,00m |



## **REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse sunt:

### **L - Zona pentru locuințe individuale**

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 6,00 m, față de drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;

- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

### **SP - Zona spațiilor verzi**

Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

### **Ccr – Zona căilor de comunicație rutieră**

Condițiile de constructibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

## **3.6. DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE**

### **3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat având o lungime de aprox. 200m, iar, ulterior, loturile propuse vor fi racordate la rețea prin branșamente.

### **3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ**

Evacuarea apelor uzate menajere, se va realiza prin intermediul unui bazin vidanjabil amplasat pe fiecare lot rezultat în urma parcelării destinate funcțiunii de locuire.

### **3.6.3. CANALIZARE PLUVIALĂ**

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.



#### **3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat având o lungime de aprox. 200m, iar, ulterior, loturile propuse vor fi racordate la rețea prin brașamente individuale. Pe acoperișul fiecărei locuințe se pot monta panouri voltaice care să acopere parțial sau total consumul energie electrică propriu.

#### **3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat având o lungime de aprox. 200m, iar, ulterior, loturile propuse vor fi racordate la rețea prin brașamente individuale.

#### **3.6.7. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ**

Pe terenul studiat beneficiarul intenționează să realizeze o lotizare pentru locuințe individuale. Fiecare locuință se va alimenta cu energie termică pentru încălzire și cu apă caldă de consum, în sistem centralizat - dintr-o sursă termică proprie ce se poate echipa cu:

- un cazan mural funcționând cu gaze naturale;
- o pompă de căldură;
- o microcentrală electrică.

Pe acoperișul fiecărei locuințe se pot monta panouri solare pentru prepararea apei calde menajere.

Spațiile interioare ale fiecărei locuințe se vor ventila natural -prin intermediul ferestrelor și ușilor exterioare sau mecanic prin instalații de ventilare cu recuperare a căldurii.

**Sistemul constructiv** al fiecărei locuințe va fi în așa fel ales, încât elementele de închidere exterioară să asigure protecția termică a construcției în conf. cu normativul **Mc 01/2022** .

#### **Amenajările exterioare ale construcțiilor.**

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunea propusă.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Realizarea investiției va accentua caracterul de dezvoltare a zonei și a orașului.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. și foarte puțin monoxid de carbon.

Spațiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea urbană și refacerea peisagistică a



*P.U.Z. pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:  
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII  
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"*

**Beneficiar:** COȘA ADRIAN FRANCISC

**Amplasament:** Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

---

terenului.

Datorită măsurilor constructive prevăzute, precum și faptului că vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu se apreciază că posibilitatea de poluare a apei, aerului și solului este nulă.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările aferente rețelelor de utilități publice – respectiv racordarea la utilități pe căile de circulație, din interiorul terenului acolo unde este cazul, realizarea construcțiilor propuse și amenajărilor exterioare a terenului.

Toate costurile generate de soluția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică (*accesurile pe terenul studiat, branșamente, căi de circulație*) vor fi suportate de Beneficiar.



#### **4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.**

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se dorește încurajarea dezvoltării zonei. Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

Categoriile principale de intervenție:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc. pentru terenul situat în intravilan;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent și a zonelor funcționale.

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul comisiei CTATU, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Curtea de Argeș.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă se respectă distanțele stabilite prin Regulamentul local aferent PUZ, în conformitate cu legislația în vigoare, ținându-se cont de toate restricțiile date de avizatori și cu funcțiunea propusă.

întocmit

șef proiect/ coordonator urbanism

urb. mast. Sebastian STOICA

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ



*P.U.Z. pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:  
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII  
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"*

**Beneficiar:** COȘA ADRIAN FRANCISC

**Amplasament:** Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

---

**PLANUL DE ACȚIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE  
PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL**

| <b>NR.<br/>CRT.</b> | <b>DENUMIRE<br/>ETAPĂ/ OBIECTIV/<br/>OPERAȚIUNE CADASTRALĂ/<br/>INVESTIȚIE PROPUȘĂ PRIN<br/>PUZ</b>  | <b>IMPLEMENTARE<br/>ETAPĂ/<br/>OBIECTIV/<br/>OPERAȚIUNE<br/>CADASTRALĂ<sup>1</sup></b> | <b>FONDURI ALOCATE/<br/>RESPONSABIL</b>                                |
|---------------------|--|--|--|
| 1.                  | Aprobarea Planului urbanistic zonal  | 45 zile de la emiterea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Curtea de argeș       | Primăria Municipiului Curtea de Argeș<br><br>Fonduri private           |
| 2.                  | Întocmirea documentației pentru dezmembrarea cf. PUZ aprobat, depunere și soluționare  | 30 zile  | Beneficiarul/ Proiectantul lucrării/ cadastrist<br><br>Fonduri private |
| 3.                  | Executarea lucrărilor de trasare a loturilor și, respectiv a drumului, cf. PUZ aprobat și schița cadastrală cu dezmembrarea  | 10 zile  | Beneficiarul/ Cadastrist<br><br>Fonduri private                        |
| 4.                  | Întocmirea documentației pentru obținerea autorizației de construire pentru realizarea drumului de acces din interiorul ansamblului/ "schimbarea categoriei de folosință în drum", în baza Autorizației de construire, inclusiv amenajarea racordului cu strada Groape, aflat în domeniul public al UAT Curtea de Argeș cf. HCL 136/08.11.2023 | 60 zile  | Beneficiarul/ Proiectant<br><br>Fonduri private                        |
| 5.                  | Obținerea autorizațiilor și realizarea extinderii rețelelor edilitare, necesare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu  | 60 zile  | Beneficiarul/ Executanții de specialitate<br><br>Fonduri private       |

<sup>1</sup> Implementarea investițiilor prezentate în Planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse prin PUZ, se aplică după emiterea Hotărârii de aprobare a PUZ, emisă de Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș.



P.U.Z. pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:  
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

**Beneficiar:** S.B.R. INFOMECHANICAL S.R.L.

**Amplasament:** Comuna Țițești, sat Valea Stâni, pct. "Obște", județul Argeș, nr.cad.82265

|     |   |          |  |
|-----|---|----------|--|
|     | energie electrică, alimentare cu gaze naturale) pe drumul propus și dezmembrat  |          |  |
| 6.  | Executarea lucrărilor pentru extinderea rețelelor în ampriza drumului existent, propus pentru modernizare cf. PUG aprobat, inclusiv pe traseul din interiorului ansamblului | 90 zile  | Beneficiarul/ Executanții de specialitate<br><br>Fonduri private               |
| 7.  | Recepția, intabularea și preluarea rețelelor executate de administratorii rețelelor din Municipiu   | 30 zile  | Primăria Municipiului Curtea de Argeș<br><br>Beneficiarul                      |
| 8.  | Amenajarea drumului propus prin PUZ, inclusiv a zonei de spațiu verde și intabularea acestora   | 30 zile  | Beneficiarul   |
| 9.  | Amenajarea peisagistică și dotarea cu mobilier urban a spațiului verde comun cf. PUZ  | 180 zile | Beneficiarul<br><br>Fonduri private  |
| 10. | Vânzarea loturilor și întocmire documentații obținere Autorizații pentru construire în baza reglementărilor stabilite prin PUZ  | -        | Beneficiarul/ Viitori proprietari a loturilor rezultate<br><br>Fonduri private |

Perioada totală pentru implementarea investițiilor/ obiectivelor/ construcțiilor propuse prin P.U.Z. propusă prin **planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal** este de aproximativ 12 luni.

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Curtea de Argeș.

Întocmit

urb. dpl. Adela – Georgeta GHEORGHÎĂ

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

aferent

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

pentru

introducere în intravilan și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției

**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN  
PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

*Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii",*

*județul Argeș, nr.cad. 89254*



## CUPRINS:

### I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

### II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime POT, CUT
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Zone și subzone funcționale

**L** – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

**SP** – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

**Ccr** – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

**L** – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

**SP** – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

**Ccr** – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului



P.U.Z. pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:  
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII  
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și construire a construcțiilor în cadrul zonei studiate prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism, denumit prescurtat RLU aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă baza în aplicarea P.U.Z., el stabilind și detaliind reglementările P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al zonei ce face obiectul de studiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă în baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, de către Consiliul Local al Primăriei Municipiului Curtea de Argeș, împreună cu partea desenată (planșa de reglementări urbanistice) care face parte integrantă din documentație.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La autorizarea executării lucrărilor de construcții vor fi respectate toate prevederile legislației specifice în vigoare și ale Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal.

#### **I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism a prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;



*P.U.Z. pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:*  
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII  
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

**Beneficiar:** COȘA ADRIAN FRANCISC

**Amplasament:** Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

---

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/ 2008 – Codul silvic, actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pe categoriile de terenuri permise de lege, în limitele teritoriului dat de **tema de proiectare a beneficiarului, de Avizul de oportunitate** și de terenul/ terenurile, după caz, care fac obiectul de studiu al documentației de urbanism.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu reglementat prin PUZ.

Teritoriul studiat prin Planul urbanistic zonal, stabilit prin **Avizul de oportunitate** la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investițiile propuse, este: **la Nord** de limita nordică a străzii Groape, identificată cu nr.cad.80803 și 80791, **la Vest** de teren proprietate privată, necadastrat, **la Sud** de limita sudică a terenurilor proprietate privată, identificate cu numerele cadastrale 83069, 89254, **la Vest** de limita vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 89254 și limita estică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 83040.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru **introducere în intravilan, parcelare și reglementare urbanistică** pentru suprafața terenului identificat cu nr.cad.89254 situată parțial în intravilan conform extras CF nr. 89254 ce a generat Planul Urbanistic Zonal, ce are o suprafață de 8274,00mp și **stabilirea condițiilor, atât de construire pentru loturile propuse prin parcelare, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare**, necesare funcționării ansamblului.

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică, astfel că intervenția în zona nu afectează patrimoniul natural și construit. Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității fiind o zonă dezvoltată pentru servicii, depozitare și producție nepoluantă.

### 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se vor analiza și prezenta într-o documentație ulterioară tehnică (DTAC). Clădirile se încadrează în zona, prin amplasarea lor, nu contravin interesului public ci din contra se mobilează și se raspunde astfel necesităților din zona studiată. Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare, detalii asupra materialelor și modului de alcatuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Este obligatoriu a se respecta/ asigura condiții optime pentru stingerea incendiilor conform legislației de specialitate din domeniu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea condițiilor din avizele obținute:

Conform avizului emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 58994-320.257.175/09.10.2024

1. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022.

2. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022 prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.

3. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0.2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0.5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din

cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc.)

4. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de gaze naturale, stațiilor de reglare sau reglare - măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018 aprobate prin ordinul ANRE nr.89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 precum și Ordinului MEC nr.47/2003.

5. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție. Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

6. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM) se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune. Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații.

7. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

8. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

9. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.

10. Pentru execuția de branșament/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr.47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor / sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Conform avizului emis de S.C. AQUATERM AG'98 S.A. nr. 3808/14.09.2023

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură la o distanță mai mică de 1,50 m față de rețelele de apă existente;

- protecția caminelor de apă și ridicarea lor la nivel acolo unde este cazul;
- protecția rețelelor de apă în timpul lucrărilor de excavație sau de altă natură;
- constructorul va răspunde și va suporta costul reparațiilor în cazul deteriorării rețelelor de apă.

Este interzisă folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de apă și de canalizare din prezentul aviz pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

#### 1. Rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă

În această zonă, paralelă cu drumul public – Str. Groape, care urcă spre cartierul Groape, în latura de sud este pozată îngropat, o conductă de PEHD DN 110 mm, care traversează valea în cauză, tot îngropată, în vederea asigurării cu apă potabilă a întregului cartier Groape.

Conducta menționată este alimentată din rețeaua de distribuție, din strada Cuza Vodă. La această etapă, proprietarul parcelei în discuție solicită un branșament de alimentare cu apă de maxim DN 25 mm, cu contorizare la limita de proprietate cu domeniul public, cu montarea unui contor de apă rece DN 20 mm, numai în scopul nevoilor igienico-sanitare.

După calificarea condițiilor de parcelare și dezmembrare, regularizare albă, etc., dezvoltatorul imobiliar v-a solicita și clarifica în condițiile legislației aplicabile momentului, modalitatea de branșare a noului cartier de locuințe, prin majorarea secțiunii conductei de aducțiune din strada Cuza Vodă până la punctul de branșare sau realizarea unei aducțiuni separate cu branșament din strada Cuza Vodă.

#### 2. Rețeaua publică de canalizare menajeră

La acest moment, în vecinătatea amplasamentului în discuție nu există posibilitatea de racordare la canalizare publică menajeră, fiind necesară echiparea realizată în sistem individual.

Conform avizului emis de AVIZ M.Ap.N nr. DT/13473

- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație

- Neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Conform avizului emis de ABA Argeș Vede nr. 191/02.07.2024

#### Date hidrologice:

Lucrările care se vor executa pe acest teren au fost încadrate din punct de vedere al importanței privind apărarea împotriva inundațiilor în clasa a IV – a în conformitate cu

prevederile STAT 4273/83 și conform STAS 4068/87 acestea trebuie să se dimensioneze/verifice la debitul cu probabilitatea de depășire 5%.

Terenul se învecinează pe toată partea sudică și sud vestică a acestuia cu un curs de apă necadastrat numit Valea lui Alb, care se află în administrarea UAT Curtea de Argeș, ( conform adresei nr. 12491/26.04.2024 emisă de Primăria Mun. Curtea de Argeș )

Conform adresei ABAAV nr. 1542/2024, extrasul din Planul de apărare al Mun. Curtea de Argeș, evidențiază că până în prezent nu s-au identificat obiective aflate în zona de risc la inundații în vecinătatea pr. Valea lui Alb.

Prin acest proiect, pentru amplasarea lucrărilor în zona limitrofă văii locale, se propun lucrări de regularizare ale cursului de apă în scopul realizării în condiții de siguranță a lucrărilor propuse în documentație ( acces, infrastructură rutieră și pietonală pe malul văii )

Studiul de verificare a capacității de tranzitare pentru Q<sub>1</sub>% și datele tehnico – constructive ale lucrărilor de regularizare ale albiei se vor stabili ulterior la faza DACT și de proiectare și vor fi prezentate spre avizare la ABA Argeș – Vede în cadrul documentației pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor. Zona reglementată, cât și cea studiată, se află în afara ariilor naturale protejate.

#### **Rețele hidroedilitare existente**

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

#### **Avizul se emite cu următoarele condiții:**

Pentru executarea acestei investiții se va solicita aviz de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmite conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, de un proiectant certificat conform legislației în vigoare.

Avizul nr. 119/2023, emis de Direcția Județeană pentru Cultură - **Aviz favorabil cu supraveghere arheologică**

### **2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse sunt:

#### **L - Zona pentru locuințe individuale**

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 6,00 m, față drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;
- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

#### **SP - Zona spațiilor verzi**

Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă constructibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

#### **Ccr – Zona căilor de comunicație rutieră**

Condițiile de constructibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal. Este interzisă parcarea autovehiculelor pe zona drumului din care se realizează accesul pe loturile propuse prin documentație.

### **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

Accesul pe terenul reglementat se poate realiza din strada Groape, iar pentru loturile propuse prin parcelare, accesul auto și cel pietonal prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale propuse în interiorul terenului studiat ce va deservi fiecare lot în parte, din str. Groape identificată cu nr. cad. 80791.

Strada propusă din interior a fost dimensionată astfel încât să răspundă reglementărilor în vigoare cu câte o bandă de sens cu lățimea de 3,00 m, total 6,00 m carosabil și câte un trotuar de 1,00 m de-o parte și alta străzii propuse. Astfel, vor avea un profil total de 8,00 m (vezi secțiune transversală – planșa U03).

### **2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ**

Construcțiile propuse vor fi racordate, obligatoriu, la toate utilitățile existente în zona studiată, iar pentru cele care nu sunt, racordul se va face în sistem individual pentru a funcționa la standarde optime, fie prin racord la rețeaua publică, fie prin asigurarea din surse proprii.

În zona terenului studiat există alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

### **2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Terenul ce face obiectul de reglementare al PUZ, are suprafața totală de 8 274,00 m<sup>2</sup> și este situat în extravilanul și intravilanul comunei Municipiului Curtea de Argeș, cf. extras CF.

Terenul propus pentru reglementare are o formă neregulată, dar care permite dezmembrarea în urma parcelării, în loturi destinate vânzării, cu îndeplinirea tuturor condițiilor obligatoriu de îndeplinit cf. art. 30, alin. (1) și (2) din HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

### **2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Spațiile verzi propuse pentru amenajare în zona studiată sunt de tip vegetație de protecție, de talie medie și mică, dispusă perimetral și amenajate peisagistic în interiorul parcelei.

De asemenea, se vor amenaja și spații verzi de tip scuar, gazon și se vor folosi dale înierbate pentru aleile de acces. Acestea au rol de îmbunătățirea calității aerului în zonă,

atenuarea zgomotului generat de traficul de pe drumul național și de protecție față de obiectivele care impun protecție sau zonă de siguranță.

Procentul de spații verzi cu destinație publică și de folosința celor din zonă este minim obligatoriu este de 5%.

### 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp, și lotizarea acestuia în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă, inclusiv zona regularizată a văii pârâului, cu o suprafață însumată de 759,74mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

Ulterior aprobare PUZ, în baza legislației în vigoare și în urma operațiunii cadastrale, suprafața circulațiilor din interiorul ansamblului va fi cedată domeniului public, inclusiv a suprafeței de spații verzi propuse pentru folosința comună și publică.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, **se propun mai multe subzone funcționale:**

L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

### 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### 4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

#### 4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE

##### Utilizări admise

###### L:

- locuințe unifamiliale dispuse izolat pe lot;
- garaje;
- panouri fotovoltaice (amplasate pe acoperiș și/ sau teren);

###### Ccr:

- străzi carosabile;
- alei pietonale și trotuare;
- semnalizare rutieră;
- panouri publicitare cf. legislației de specialitate.

###### SP:

- Mobiler urban;
- Loc de joacă pentru copii;
- Alei;

##### Utilizări admise cu condiționări

###### L:

- rețele edilitare necesare funcționării investiției propuse, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și, ulterior, DTAC;

###### SP, Ccr:

- împrejmuirea terenului în baza A.C. și conform propunerilor ;
- rețele edilitare necesare funcționării investiției propuse, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și, ulterior, DTAC.

#### 4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA. DISTANȚELE FATA DE LIMITELE PARCELEI

###### L:

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 6,00 m, față drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;
- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

**SP:**

Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr: nu este cazul.

#### 4.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccr: Condițiile de construibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

#### 4.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

**L:**

Regimul maxim de înălțime propus este P+1.  $Rh_{max. la\ cornișă} = 7,00\ m.$

**SP :**

Regimul maxim de înălțime propus este P.  $Rh_{max. la\ cornișă} = 3,00\ m.$

Ccr: – nu este cazul.

#### 4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**L:**

- autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se vor folosi materiale durabile și care, prin tehnologia de fabricare și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- volumetria de exterior va fi una echilibrată;
- acoperișul se va executa în sistem terasă;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

#### 4.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**L:** Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate prin racord la rețele edilitare existente în zona amplasamentului studiat.

Evacuarea gunoiului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platforma de gunoi preluate de firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare cu apă a orașului, existentă pe strada Groape, prin grija beneficiarului pe drumul propus și în baza avizelor și proiectelor de specialitate.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în bazine vidanjabile, individuale, propuse pentru fiecare lot în parte.

Alimentare cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare, joasă tensiune, existentă pe strada Groape, prin grija beneficiarului pe drumul propus și în baza avizelor și proiectelor de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare, joasă presiune, existentă pe strada Groape, prin grija beneficiarului pe drumul propus și în baza avizelor și proiectelor de specialitate.

Alimentarea cu energie termică e va realiza prin centrale individuale alimentate cu gaze naturale și/ sau energie alternativă/ verde – pompe căldură.

#### **4.8. SPATII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI.**

##### **Amenajările exterioare ale construcțiilor**

L: Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu panta descendentă către exterior (minim 5%), iar limita terenului studiat va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor realiza trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea accesului și circulației în interiorul parcelei și, a accesului la garaj.

Împrejmuirea terenului va fi realizată perimetral cu înălțimea maximă de 2,00 m.

#### **4.9. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMIȘI.**

L: Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)

**P.O.T. maxim admis = 35%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

**C.U.T. maxim admis = 0,9**

SP: nu este cazul

Ccr: nu este cazul.



## **DISPOZIȚII FINALE**

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor urmări articolele cuprinse în prezentul regulament și solicita avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.

Categoriile principale de intervenție:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Introducerea în intravilan și stabilirea condițiilor de construire pentru suprafața de teren situată în prezent în extravilan, categoria de folosință fânață, de 7411,00mp, a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc.;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Zonele care creează servituți datorită rețelelor tehnico-edilitare ce traversează terenul studiat;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Curtea de Argeș și cu respectarea tuturor condițiilor din Avizele obținute pentru prezenta documentație.

Prezentul regulament este parte integrantă din prezenta documentație și conține regulile de construire ale funcțiunii propuse prin documentație.

Întocmit

șef proiect/ coordonator urbanism

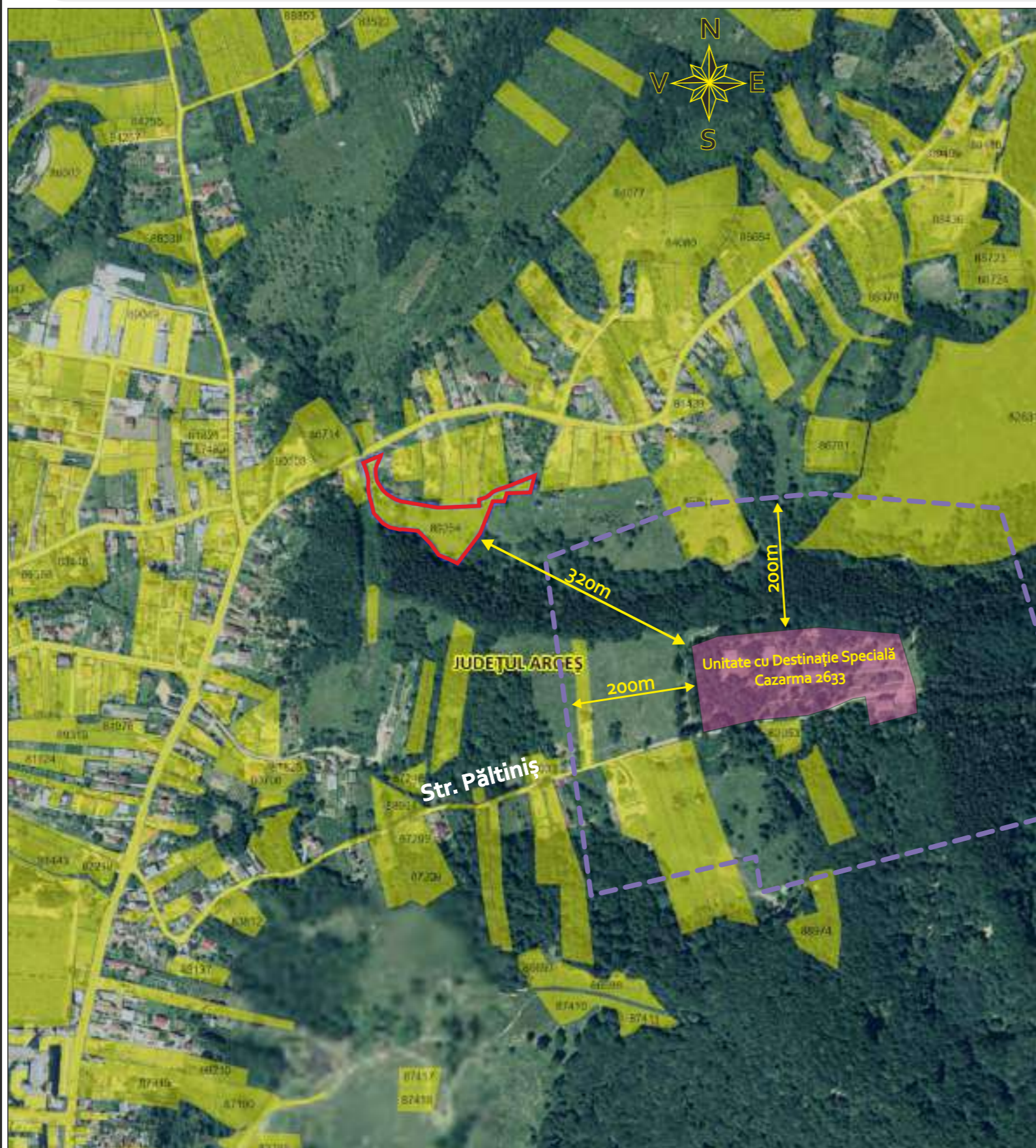
urb. mast. Sebastian STOICA

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ

# PLAN URBANISTIC ZONAL

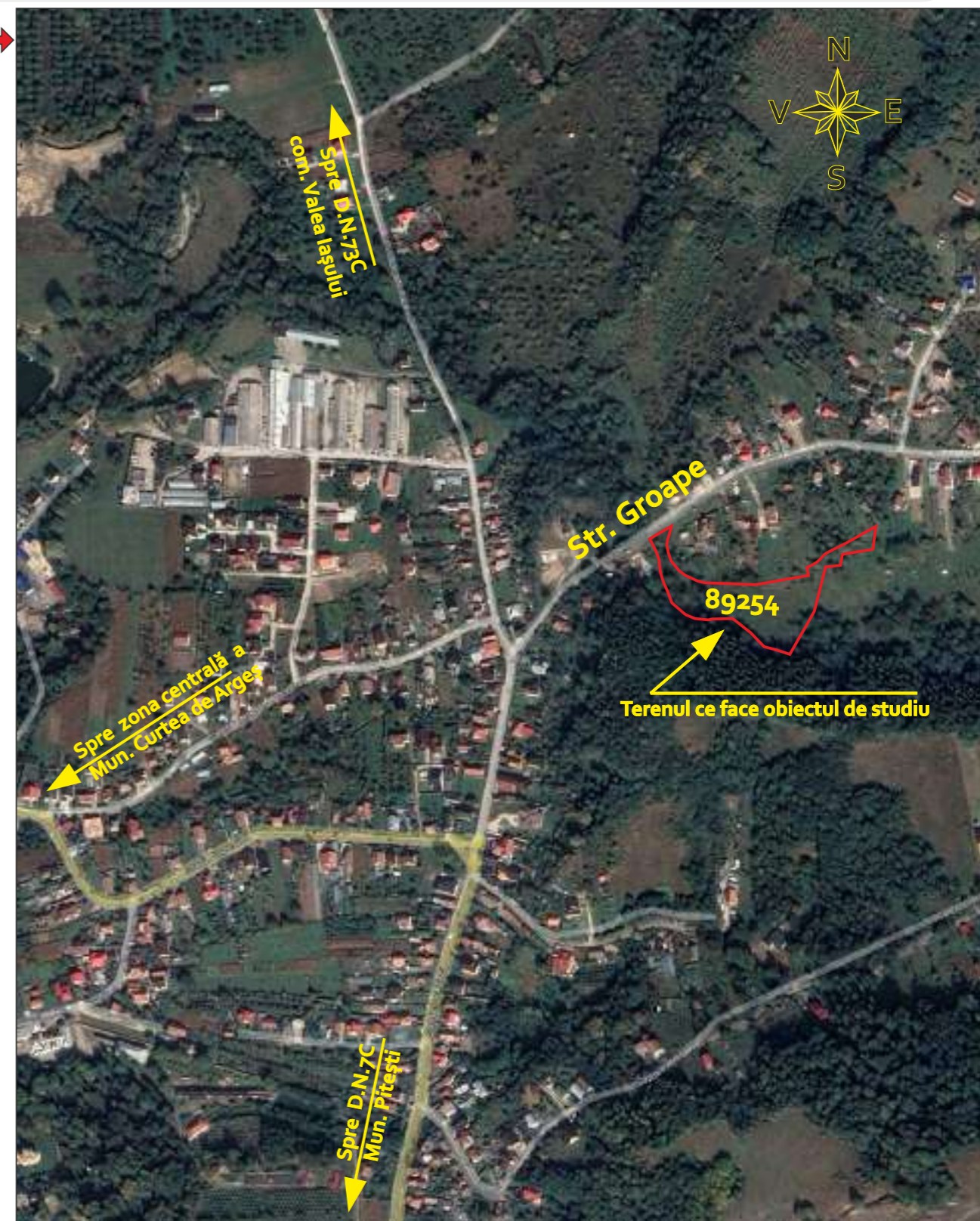
pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

**“DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”**



↑ ÎNCADRARE ÎN ZONĂ EXTRAS ORTOFOTOPLAN

↓ ÎNCADRARE geoport.al.ancpi imobile eTerra



**LEGENDĂ:**

- TERENUL CE FACE OBIECTUL DE STUDIU Nr.cad.89254

- ZONĂ DE SIGURANȚĂ UNITĂȚI SPECIALE (200m)

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
| s.c. ATELIERUL DE URBANISM srl<br>J3/2973/2021, CUI 45400856<br>com. Stolnici, jud. Argeș, tel. 0753 118 797<br><a href="mailto:urbdesign2020@gmail.com">urbdesign2020@gmail.com</a> |  | Denumire proiect:<br>PLAN URBANISTIC ZONAL<br>pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică<br>în vederea realizării investiției:<br>“DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI<br>ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE” | Proiect nr.:<br><b>CPS22/<br/>                 2023</b>  |  |
| Denumire<br>Șef proiect<br>Proiectat<br>Desenat  | Nume si Prenume<br>urb. dpl.<br>Adela Georgeta GHEORGHÎĂ<br>urb. mast.<br>Sebastian STOICA<br>urb. mast.<br>Sebastian STOICA | Semnatura<br>Scara<br>1:<br>5000<br>Data:<br>2024  | Beneficiar / Adresă amplasament :<br>COȘA ADRIAN FRANCISC<br>Municipiul Curtea de Argeș, Groape, pct. "Poiana Mirii",<br>județul Argeș, nr.cad.89254<br>Denumire planșă:<br>PLAN DE ÎNCADRARE<br>geoport.al.ancpi imobile eTerra/ ORTOFOTOPLAN | Faza:<br><b>P.U.Z.</b><br>Plansa nr.:<br><b>U.01</b> |

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică  
 în vederea realizării investiției:  
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI  
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

**LEGENDĂ**

**LIMITE:**

- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
- Limită intravilan propus prin P.U.Z.
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**

- Construcții existente
- Zonă pentru locuire individuală și funcțiuni complementare
- Terenuri agricole
- Vegetație arborescentă spontană/vegetație pe lângă cursurile de apă
- Albie pârâu
- Pârâu valea lui Alb
- Arbore specie NUC, protejat conform legii

**CIRCULAȚII:**

- Circulație carosabilă publică
- Circulație pietonală existentă

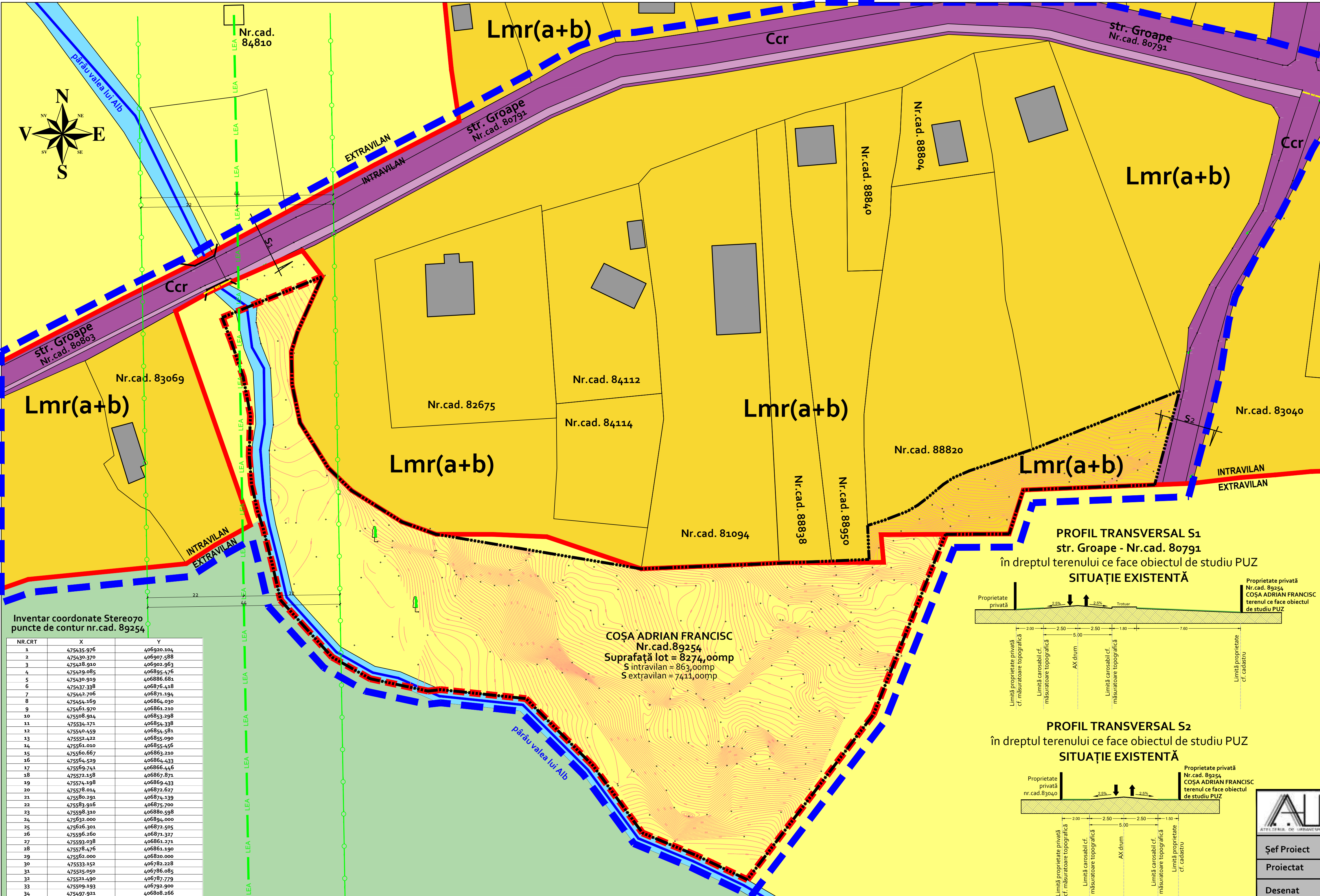
**ECHIPARE EDILITARĂ:**

- Stâlp electricitate
- LEA 220Kv
- Rețea de gaze

**ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:**

- Limită zonă protecție LEA 220KV

Prin Avizul de Oportunitate, emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 11/04.08.2023, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 82147, este situat parțial în intravilan. Suprafața situată în prezent în intravilan se încadrează în UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE VALEA IAȘULUI subzona Lmr(a+b) – zona de locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndeșire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2). Subzonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic, mediu și mare de înălțime.

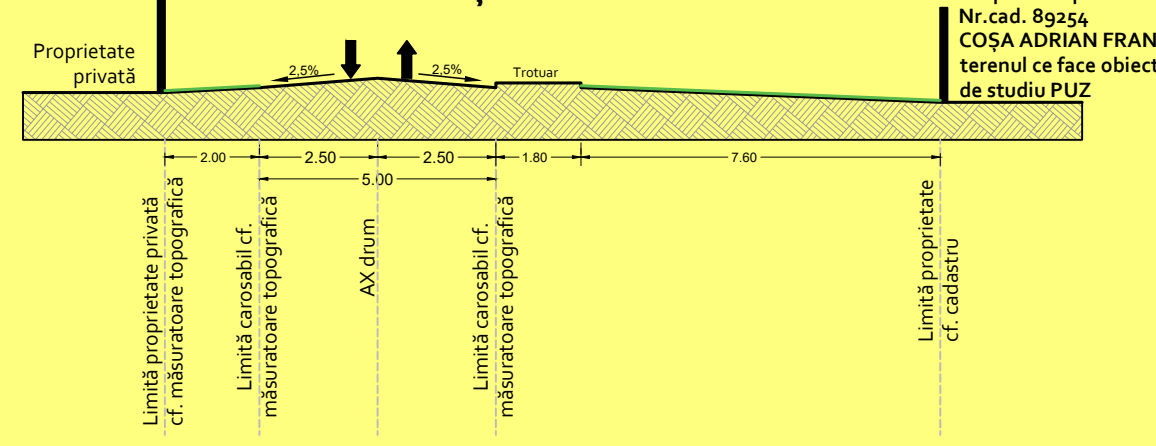


Inventar coordonate Stereov70 puncte de contur nr. cad. 89254

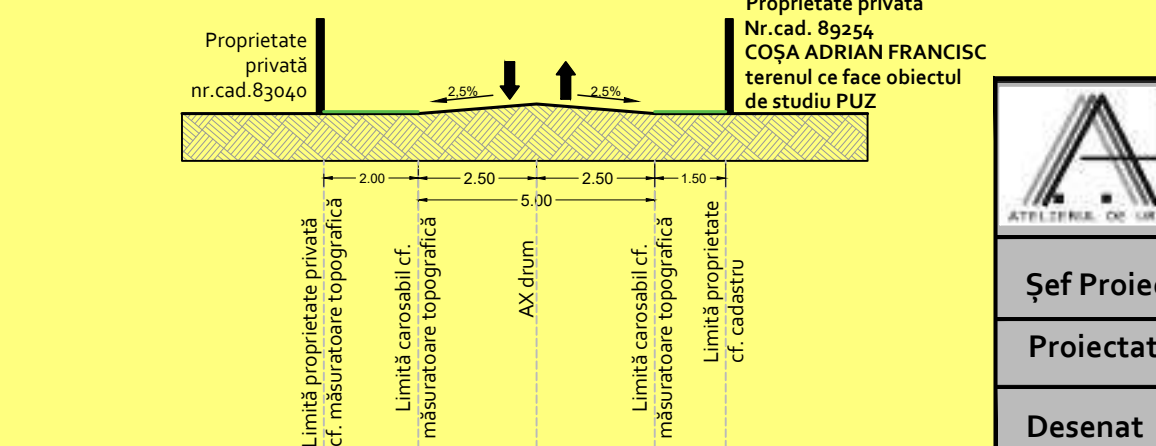
| NR. CRT | X          | Y          |
|---------|------------|------------|
| 1       | 475435.976 | 406920.104 |
| 2       | 475430.370 | 406907.588 |
| 3       | 475428.910 | 406902.963 |
| 4       | 475429.085 | 406895.476 |
| 5       | 475430.919 | 406886.681 |
| 6       | 475437.338 | 406876.418 |
| 7       | 475442.705 | 406871.194 |
| 8       | 475454.169 | 406864.030 |
| 9       | 475461.970 | 406861.210 |
| 10      | 475508.914 | 406853.298 |
| 11      | 475534.171 | 406844.318 |
| 12      | 475540.459 | 406844.681 |
| 13      | 475552.422 | 406855.090 |
| 14      | 475561.010 | 406855.456 |
| 15      | 475560.667 | 406863.210 |
| 16      | 475564.529 | 406864.433 |
| 17      | 475569.741 | 406866.446 |
| 18      | 475572.158 | 406867.871 |
| 19      | 475574.198 | 406869.433 |
| 20      | 475578.014 | 406872.627 |
| 21      | 475580.291 | 406874.139 |
| 22      | 475583.916 | 406875.700 |
| 23      | 475588.310 | 406880.698 |
| 24      | 475632.000 | 406884.000 |
| 25      | 475626.301 | 406872.505 |
| 26      | 475596.260 | 406871.327 |
| 27      | 475593.038 | 406861.171 |
| 28      | 475578.476 | 406861.190 |
| 29      | 475562.000 | 406820.000 |
| 30      | 475533.152 | 406782.228 |
| 31      | 475525.050 | 406786.085 |
| 32      | 475521.490 | 406787.779 |
| 33      | 475509.193 | 406792.900 |
| 34      | 475497.921 | 406808.166 |

**COȘA ADRIAN FRANCISC**  
 Nr. cad. 89254  
 Suprafață lot = 8274,00mp  
 S intravilan = 863,00mp  
 S extravilan = 7411,00mp

**PROFIL TRANSVERSAL S1**  
 str. Groape - Nr. cad. 80791  
 în dreptul terenului ce face obiectul de studiu PUZ  
 SITUAȚIE EXISTENTĂ



**PROFIL TRANSVERSAL S2**  
 în dreptul terenului ce face obiectul de studiu PUZ  
 SITUAȚIE EXISTENTĂ



|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| s.c. ATELIERUL DE URBANISM s.r.l.<br>J3/2973/2021, CUI 45400856<br>com. Stolnici, jud. Argeș, tel. 0753 118 797<br>urbdesign2020@gmail.com |   | Denumire proiect:<br><b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b><br>pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică<br>în vederea realizării investiției:<br>"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE<br>LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE" | Proiect nr.:<br><b>CPS22/<br/>2023</b> |
| <b>Șef Proiect</b><br>urb. dpl.<br>Adela Georgeta GHEORGHÎĂ  | <b>Beneficiar / Adresă amplasament:</b><br>COȘA ADRIAN FRANCISC<br>Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mării",<br>Județul Argeș, nr. cad. 89254 | <b>Scara:</b><br>1:500   | <b>Faza:</b><br>P.U.Z.                 |
| <b>Proiectat</b><br>urb. mast.<br>Sebastian STOICA   | <b>Denumire planșă:</b><br><b>ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE<br/>DISFUNCȚIONALITĂȚI</b>  | <b>Data:</b><br>2024   | <b>Planșa nr.:</b><br>U 02             |
| <b>Desenat</b><br>urb. mast.<br>Sebastian STOICA   |   |  |  |

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică  
 în vederea realizării investiției:  
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI  
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

**LEGENDĂ  
 LIMITE:**

- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
- Limită intravilan propus prin P.U.Z.
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- Limită edificabil maxim propus
- Aliniere propusă pentru edificabilul maxim propus
- Retrageri laterale: minim h/2, nu mai puțin de 3m

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**

- Construcții existente
- Zonă pentru locuire individuală și funcțiuni complementare
- Terenuri agricole
- Spații verzi propuse pentru loisir/ folosință comună
- Vegetație arborescentă spontană/vegetație pe lângă cursurile de apă
- Albie pârâu
- Pârâu valea lui Alb
- Arbore specie NUC, protejată conform legii

**CIRCULAȚII:**

- Circulație carosabilă publică
- Circulație pietonală existentă
- Circulație carosabilă și pietonală privată, drum propus pentru accesul către loturile propuse
- Circulație pietonală propusă
- Drum situat în domeniul public al UAT Curtea de Argeș cf. HCL nr. 136/2023

**ECHIPARE EDILITARĂ:**

- Stâlp electricitate
- LEA 220kV
- Rețea de gaze

**ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:**

- Limită zonă protecție LEA 220kV

Coordonator drumuri  
 specialist cu drept de semnătură RUR  
 - G7: ing. Mihail TEODORESCU

**Inventar coordonate Stereo70  
 puncte de contur nr.cad. 89254**

| NR.CRT | X          | Y          |
|--------|------------|------------|
| 1      | 475435.976 | 406901.104 |
| 2      | 475430.372 | 406907.588 |
| 3      | 475418.910 | 406902.963 |
| 4      | 475419.085 | 406892.476 |
| 5      | 475430.919 | 406886.681 |
| 6      | 475437.338 | 406876.418 |
| 7      | 475442.706 | 406871.194 |
| 8      | 475454.169 | 406864.090 |
| 9      | 475461.970 | 406861.210 |
| 10     | 475508.914 | 406863.298 |
| 11     | 475534.171 | 406864.338 |
| 12     | 475540.459 | 406865.581 |
| 13     | 475551.422 | 406865.090 |
| 14     | 475561.010 | 406865.456 |
| 15     | 475560.667 | 406863.210 |
| 16     | 475564.529 | 406864.433 |
| 17     | 475559.744 | 406866.446 |
| 18     | 475571.198 | 406867.871 |
| 19     | 475574.198 | 406865.433 |
| 20     | 475578.014 | 406872.627 |
| 21     | 475580.291 | 406874.139 |
| 22     | 475593.916 | 406875.700 |
| 23     | 475598.310 | 406880.598 |
| 24     | 475632.000 | 406894.000 |
| 25     | 475646.201 | 406872.299 |
| 26     | 475656.800 | 406871.397 |
| 27     | 475593.038 | 406861.271 |
| 28     | 475578.476 | 406861.190 |
| 29     | 475561.000 | 406860.000 |
| 30     | 475533.152 | 406781.218 |
| 31     | 475535.090 | 406781.085 |
| 32     | 475521.490 | 406777.779 |
| 33     | 475509.193 | 406792.900 |
| 34     | 475497.921 | 406808.266 |

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**

| Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) | Coefficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.) | H <sub>max</sub> la cornișă |
|---|---|-----------------------------|
| Locuire = max 35,00 %;                    | Locuire = max 0,9;                              | Locuire - P+1E - max.6,00m; |

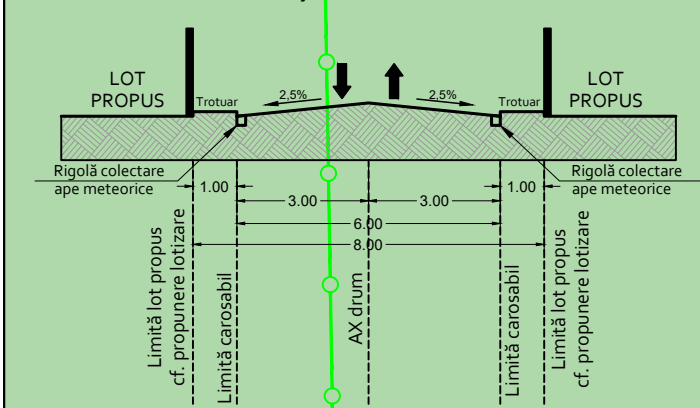
**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ pt. nr. cad.89254:**

| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ              | EXISTENT                     |                              | PROPUȘ  |   |                              |             |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---|---|------------------------------|-------------|
|                                     | Suprafața m <sup>2</sup>     | Categoria de folosință teren | Zona funcțională propusă  | Zone/ spații/ construcții propuse                       | Suprafața (m <sup>2</sup> )  | Procent (%) |
| Intravilan, Cf. extras CF nr.89254  | 863,00                       | FĂNEAȚĂ                      | L - zona pentru locuințe individuale  | Suprafața parcelelor destinate locuirii                 | 5805,96                      | 70,17       |
|                                     |                              |                              | Ccr - Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului                    | Suprafața circulațiilor propuse (carosabile, pietonale) | 1708,30                      | 20,64       |
| Extravilan, Cf. extras CF nr. 89254 | 7411,00                      | FĂNEAȚĂ                      | SP - Zona spații verzi propuse în interiorul ansamblului pt. folosință comună | Suprafața spațiilor verzi propuse                       | 759,74                       | 9,19        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>8274,00 m<sup>2</sup></b> |                              |   |   | <b>8274,00 m<sup>2</sup></b> | <b>100</b>  |

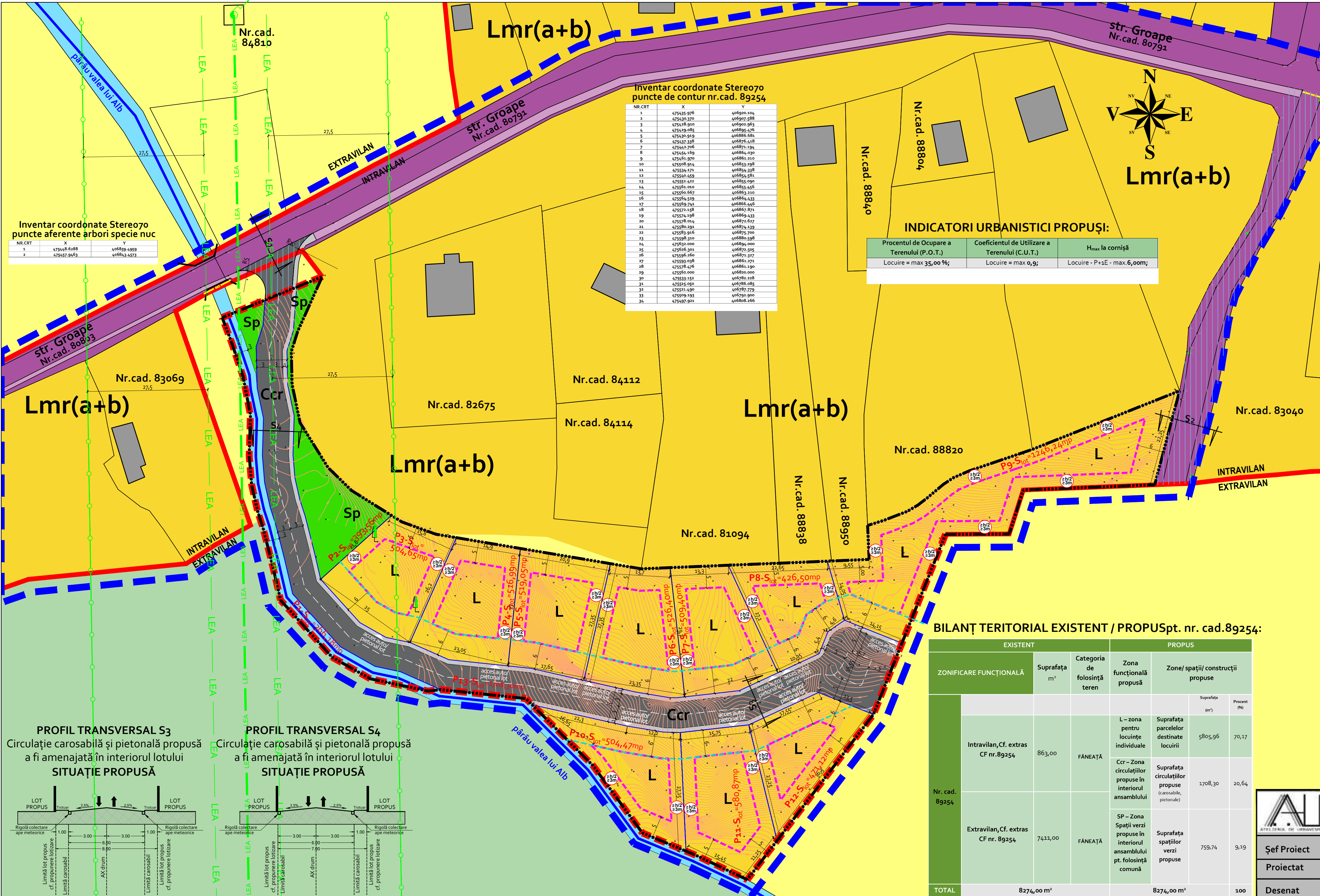
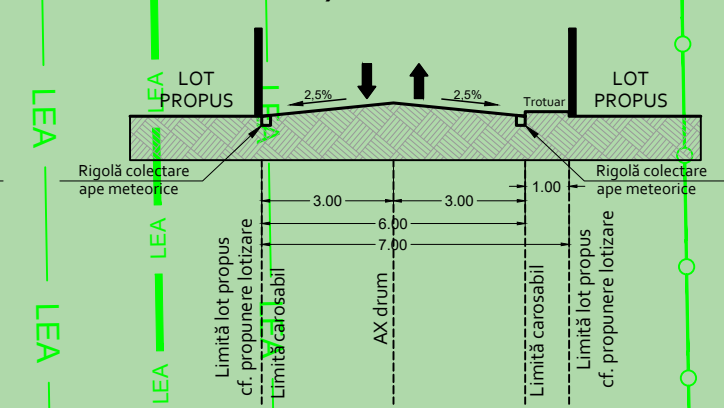
**Inventar coordonate Stereo70  
 puncte aferente arbori specie nuc**

| NR.CRT | X          | Y           |
|--------|------------|-------------|
| 1      | 475448.688 | 406891.499  |
| 2      | 475457.943 | 406842.4573 |

**PROFIL TRANSVERSAL S3**  
 Circulație carosabilă și pietonală propusă  
 a fi amenajată în interiorul lotului  
**SITUAȚIE PROPUȘĂ**



**PROFIL TRANSVERSAL S4**  
 Circulație carosabilă și pietonală propusă  
 a fi amenajată în interiorul lotului  
**SITUAȚIE PROPUȘĂ**



|                                |  |   |   |
|--------------------------------|--|---|---|
|                                | s.c. ATELIERUL DE URBANISM srl<br>J3/2973/2021, CUI 45400856<br>com. Stolnici, jud. Argeș, tel. 0753 118 797<br><a href="mailto:urba@urbadesign.net">urba@urbadesign.net</a> | Denumire proiect:<br>PLAN URBANISTIC ZONAL<br>pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică<br>în vederea realizării investiției:<br>"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE<br>LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE" | Proiect nr.:<br><b>CPS22/<br/>         2023</b> |
|                                | urb.dpl.<br>Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ  | Beneficiar / Adresă amplasament :<br>COȘA ADRIAN FRANCISC<br>Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mării",<br>județul Argeș, nr. cad. 89254   | Faza :<br><b>P.U.Z.</b>                         |
| urb. mast.<br>Sebastian STOICA | Scara:<br><b>1:500</b>   | Denumire planșă:<br><b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE<br/>         ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>   | Planșa nr.<br><b>U 03</b>                       |
| urb. mast.<br>Sebastian STOICA | Data:<br><b>2024</b>   |   |   |

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică  
 în vederea realizării investiției:  
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI  
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

**LEGENDĂ**  
**LIMITE:**

- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
- Limită intravilan propus prin P.U.Z.
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- Limită edificabil maxim propus

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**

- Construcții existente
- Construcții propuse cu funcțiune de locuințe unifamiliale
- Spații verzi propuse în interiorul loturilor propuse
- Spații verzi propuse pentru loisir/ folosință comună
- Albie pârâu
- Pârâu v.alea lui Alb
- Arbore specie NUC, protejat conform legii

**CIRCULAȚII:**

- Circulație carosabilă publică
- Circulație pietonală existentă
- Circulație carosabilă și pietonală privată, drum propus pentru accesul către loturile propuse

**ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:**

- Limită zonă protecție LEA 220kV

**ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ:**

- EXISTENT:** **PROPUȘ:**

- LEA 220kV
- Linie electrică aeriană joasă tensiune
- Extindere rețea alim. energie electrică, joasă tensiune (~200m)
- Branșament propus pt. alimentare cu energie electrică
- Branșament propus pt. alimentare cu energie electrică
- Rețea pentru alimentare cu apă în sistem centralizat
- Extindere rețea alimentare cu apă (~200m)
- Branșament propus pt. alimentare cu apă
- Branșament propus pt. alimentare cu apă
- Cămin de apă propus pt. branșament
- Bazin vidanabil propus a fi amenajat în interiorul lotului
- Conductă canalizare propusă, montată în interiorul lotului
- Extindere rețea alimentare cu gaze naturale (~200m)
- Rețea pentru alimentare cu gaze naturale în sistem centralizat
- Branșament propus pt. alimentare cu gaze naturale
- Branșament propus pt. alimentare cu gaze naturale
- Post reglare/ măsurare, propus

Coordonator echipare tehnico -edilitară  
 specialist cu drept de semnătură RUR - G1: ing. Alexandra RĂUȚĂ

|                    |  |                                  |   |  |
|--------------------|--|----------------------------------|---|--|
|                    | Denumire proiect:  |                                  | PLAN URBANISTIC ZONAL<br>pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică<br>în vederea realizării investiției:<br><b>"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE<br/>         LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"</b> | Proiect nr.:<br><b>CPS22/<br/>2023</b> |
|                    | s.c. ATELIERUL DE URBANISM srl<br>J3/2973/2021, CUI 45400856<br>com. Stolnici, jud. Argeș, tel. 0753 118 797<br><a href="mailto:urbdesign2020@gmail.com">urbdesign2020@gmail.com</a> |                                  |   |  |
| <b>Șef Proiect</b> | urb. dpl.<br>Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ   | Beneficiar / Adresă amplasament: | COȘA ADRIAN FRANCIS<br>Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mării",<br>județul Argeș, nr. cad. 89254   | Faza:<br><b>P.U.Z.</b>                 |
| <b>Proiectat</b>   | urb. mast.<br>Sebastian STOICA   | Data:                            | 2024  | Planșa nr.<br><b>U 04</b>              |
| <b>Desenat</b>     | urb. mast.<br>Sebastian STOICA   | Denumire planșă:                 | <b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE<br/>         ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ</b>   |  |

**Inventar coordonate Stereov70  
 puncte de contur nr. cad. 89254**

| NR.CRT | X          | Y          |
|--------|------------|------------|
| 1      | 475435.976 | 406890.554 |
| 2      | 475430.370 | 406907.888 |
| 3      | 475418.910 | 406902.963 |
| 4      | 475429.085 | 406895.476 |
| 5      | 475430.919 | 406895.681 |
| 6      | 475427.318 | 406876.418 |
| 7      | 475447.706 | 406871.194 |
| 8      | 475454.159 | 406864.030 |
| 9      | 475445.970 | 406861.210 |
| 10     | 475508.914 | 406853.298 |
| 11     | 475534.171 | 406854.338 |
| 12     | 475504.939 | 406854.951 |
| 13     | 475522.422 | 406855.090 |
| 14     | 475501.010 | 406855.456 |
| 15     | 475500.557 | 406853.210 |
| 16     | 475504.519 | 406864.433 |
| 17     | 475509.743 | 406866.446 |
| 18     | 475572.158 | 406867.871 |
| 19     | 475574.918 | 406869.433 |
| 20     | 475578.014 | 406872.627 |
| 21     | 475580.291 | 406874.339 |
| 22     | 475581.816 | 406875.700 |
| 23     | 475598.310 | 406880.598 |
| 24     | 475593.000 | 406894.000 |
| 25     | 475516.301 | 406872.305 |
| 26     | 475506.160 | 406871.317 |
| 27     | 475593.018 | 406861.271 |
| 28     | 475578.476 | 406861.190 |
| 29     | 475514.000 | 406860.000 |
| 30     | 475533.352 | 406882.228 |
| 31     | 475515.050 | 406878.085 |
| 32     | 475521.490 | 406870.779 |
| 33     | 475499.593 | 406792.900 |
| 34     | 475497.921 | 406808.266 |

**Inventar coordonate Stereov70  
 puncte aferente arbori specie nuc**

| NR.CRT | X           | Y           |
|--------|-------------|-------------|
| 1      | 475448.6288 | 406859.4959 |
| 2      | 475457.9463 | 406843.4573 |

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUS pt. nr. cad. 89254:**

| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ                 | Suprafața<br>m <sup>2</sup>  | Categoria de<br>folosință<br>teren | Zona<br>funcțională<br>propusă                | Zona/ spații/ construcții<br>propus                                |                  |
|--|------------------------------|------------------------------------|---|--|------------------|
|  |                              |                                    |   | Suprafața<br>(m <sup>2</sup> )                                     | Procent<br>(%)   |
| Intravilan, Cf. extras<br>CF nr. 89254 | 863,00                       | FĂNEAȚĂ                            | L - zona<br>pentru<br>locuințe<br>individuale | Suprafața<br>parcelor<br>destinate<br>locuirii                     | 5805,96<br>70,17 |
|  |                              |                                    | Ccr - Zona<br>circulațiilor<br>propus         | Suprafața<br>circulațiilor<br>propus<br>(carosabile,<br>pietonale) | 1708,30<br>20,64 |
| Extravilan, Cf. extras<br>CF nr. 89254 | 7411,00                      | FĂNEAȚĂ                            | SP - Zona<br>spații verzi<br>propus           | Suprafața<br>spațiilor<br>verzi<br>propus                          | 759,74<br>9,19   |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>8274,00 m<sup>2</sup></b> |                                    |   | <b>8274,00 m<sup>2</sup></b>                                       | <b>100</b>       |

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Procentul de Ocupare a<br/>Terenului (P.O.T.)</b><br>Locuire = max 35,00 %; | <b>Coefficientul de Utilizare a<br/>Terenului (C.U.T.)</b><br>Locuire = max 0,9; | <b>H<sub>max</sub> la cornișă</b><br>Locuire - P+1E - max. 7,00m; |
|--|--|---|



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică  
 în vederea realizării investiției:  
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI  
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

**LEGENDĂ  
 LIMITE:**

- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
- Limită intravilan propus prin P.U.Z.
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**

- Construcții existente
- Albie pârâu
- Pârâu valea lui Alb
- Arbore specie NUC, protejat conform legii

**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:**

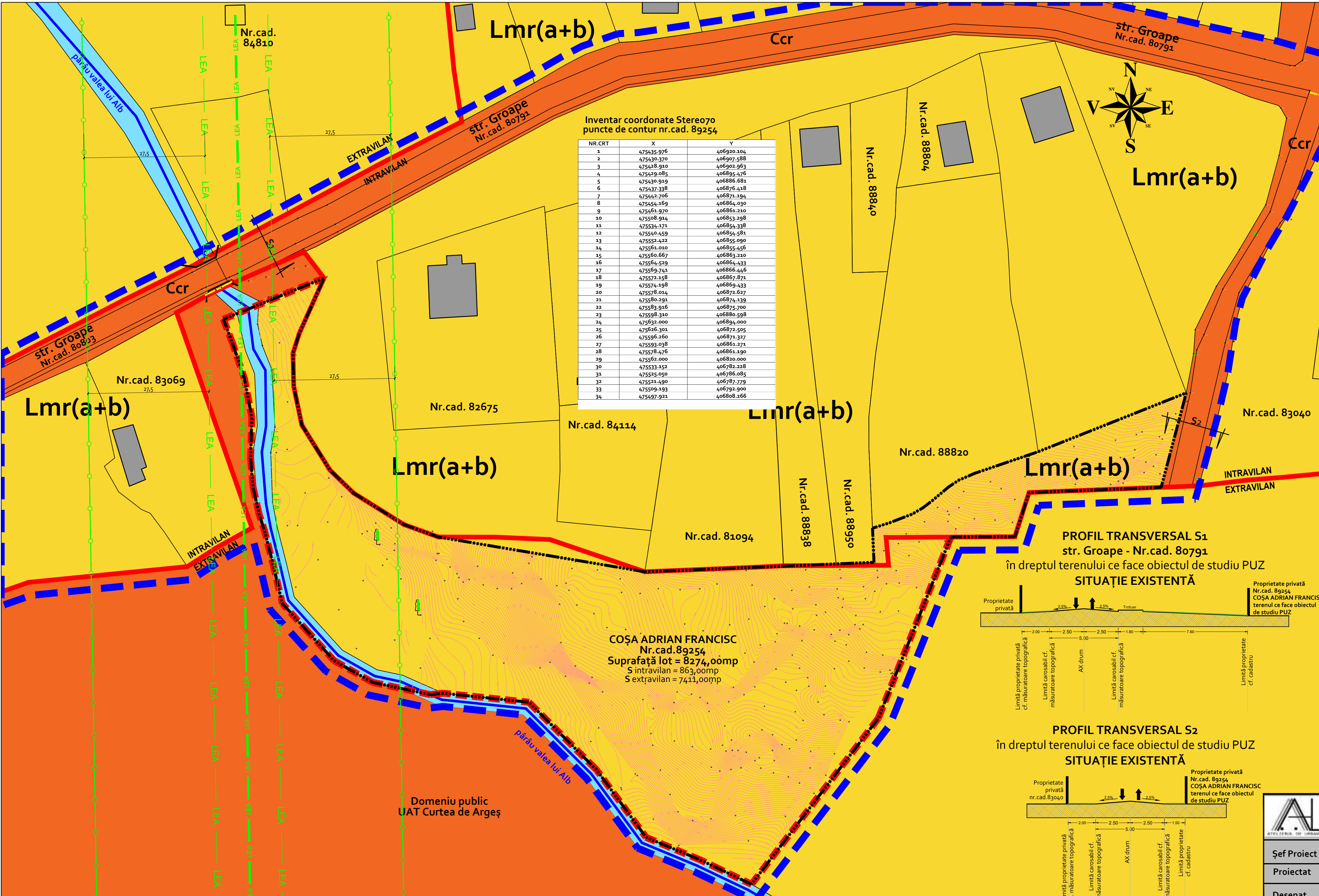
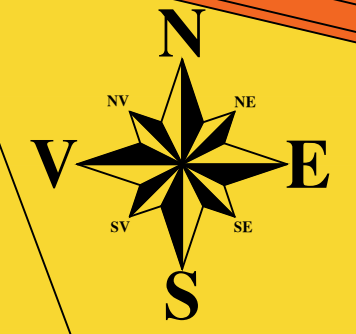
- Proprietate publică de interes local
- Proprietate privată a persoanelor fizice și/ sau juridice

**ECHIPARE EDILITARĂ:**

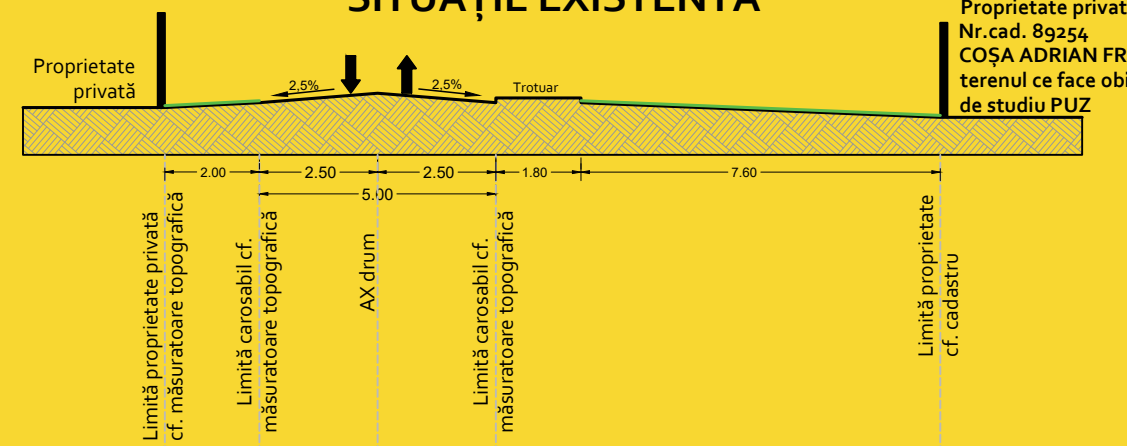
- Stâlp electricitate
- LEA 220Kv
- Rețea de gaze
- ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:**
- Limită zonă protecție LEA 220KV

Inventar coordonate Stereo70  
 puncte de contur nr.cad. 89254

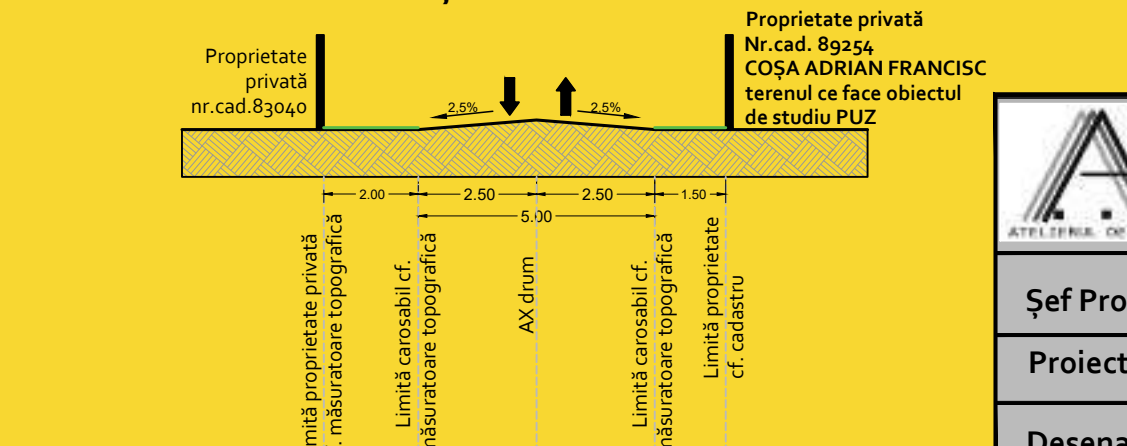
| NR.CRT | X          | Y          |
|--------|------------|------------|
| 1      | 475435.976 | 406920.104 |
| 2      | 475430.370 | 406907.588 |
| 3      | 475428.910 | 406902.963 |
| 4      | 475429.085 | 406895.476 |
| 5      | 475430.919 | 406886.681 |
| 6      | 475437.338 | 406876.418 |
| 7      | 475442.706 | 406871.194 |
| 8      | 475454.169 | 406864.030 |
| 9      | 475461.970 | 406861.210 |
| 10     | 475508.944 | 406863.798 |
| 11     | 475531.371 | 406854.338 |
| 12     | 475540.459 | 406854.581 |
| 13     | 475552.422 | 406855.090 |
| 14     | 475561.010 | 406855.456 |
| 15     | 475560.667 | 406863.210 |
| 16     | 475564.529 | 406864.433 |
| 17     | 475569.741 | 406866.446 |
| 18     | 475572.158 | 406867.871 |
| 19     | 475574.198 | 406869.433 |
| 20     | 475578.014 | 406872.627 |
| 21     | 475580.291 | 406874.339 |
| 22     | 475583.916 | 406875.700 |
| 23     | 475598.310 | 406880.698 |
| 24     | 475632.000 | 406894.000 |
| 25     | 475626.301 | 406872.605 |
| 26     | 475596.260 | 406871.327 |
| 27     | 475593.038 | 406861.271 |
| 28     | 475578.476 | 406861.190 |
| 29     | 475562.000 | 406820.000 |
| 30     | 475533.152 | 406782.218 |
| 31     | 475525.050 | 406786.085 |
| 32     | 475521.490 | 406787.779 |
| 33     | 475509.193 | 406792.900 |
| 34     | 475497.921 | 406808.266 |



**PROFIL TRANSVERSAL S1**  
 str. Groape - Nr.cad. 80791  
 în dreptul terenului ce face obiectul de studiu PUZ  
**SITUAȚIE EXISTENTĂ**



**PROFIL TRANSVERSAL S2**  
 în dreptul terenului ce face obiectul de studiu PUZ  
**SITUAȚIE EXISTENTĂ**



**COȘA ADRIAN FRANCISC**  
 Nr.cad.89254  
 Suprafață lot = 8274,00mp  
 S intravilan = 863,00mp  
 S extravilan = 7411,00mp

Prin Avizul de Oportunitate, emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 11/04.08.2023, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 82147, este situat parțial în intravilan. Suprafața situată în prezent în intravilan se încadrează în UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE VALEA IAȘULUI subzona Lmr(a+b) – zona de locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2). Subzonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic, mediu și mare de înălțime.

|   |   |  |   |                                |
|---|---|--|---|--------------------------------|
|   | s.c. ATELIERUL DE URBANISM srl<br>J3/2973/2021, CUI 45400856<br>com. Stolnici, jud. Argeș, tel. 0753 118 797<br>urbdesign2020@gmail.com |  | Denumire proiect:<br>PLAN URBANISTIC ZONAL<br>pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică<br>în vederea realizării investiției:<br>"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE<br>LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE" | Proiect nr.:<br>CPS22/<br>2023 |
|   | Șef Proiect<br>Adela Georgeta GHEORGHÎĂ   | Beneficiar / Adresă amplasament:<br>COȘA ADRIAN FRANCISC<br>Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mării",<br>Județul Argeș, nr. cad. 89254 | Scara:<br>1:500   | Faza:<br>P.U.Z.                |
| Proiectat<br>urb. mast.<br>Sebastian STOICA | Denumire planșă:<br>PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR<br>ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR  | Data:<br>2024  | Planșa nr.<br>U 05  |                                |
| Desenat<br>urb. mast.<br>Sebastian STOICA   |   |  |   |                                |

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 pentru introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică  
 în vederea realizării investiției:  
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI  
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

**LEGENDĂ**  
**LIMITE:**

- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
- Limită intravilan propus prin P.U.Z.
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- Limită edificabil maxim propus
- Aliniere propusă pentru edificabilul maxim propus
- Retrageri laterale: minim h/2, nu mai puțin de 3m

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**

- Construcții existente
- Lmr(a+b)** Zonă pentru locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2)
- Terenuri agricole
- Construcții propuse cu funcțiune de locuințe unifamiliale
- Spații verzi propuse în interiorul loturilor propuse
- Spații verzi propuse pentru loisir/ folosință comună
- Vegetație arborescentă spontană/vegetație pe lângă cursurile de apă
- Albie pârâu
- Pârâu valea lui Alb
- Arbore specie NUC, protejată conform legii

**CIRCULAȚII:**

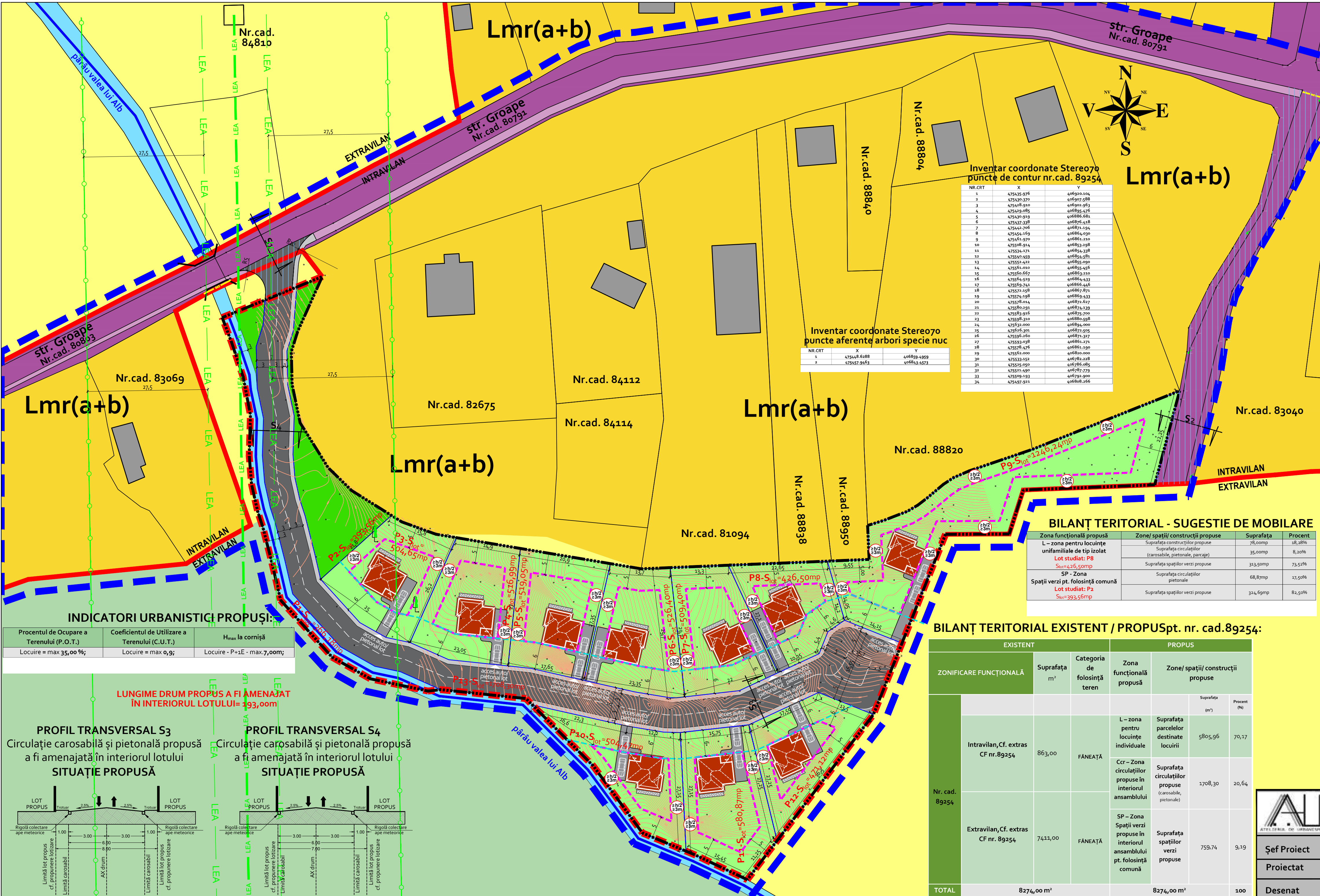
- Circulație carosabilă publică
- Circulație pietonală existentă
- Circulație carosabilă și pietonală privată, drum propus pentru accesul către loturile propuse
- Circulație pietonală propusă
- Circulație carosabilă, pietonală și parcaje propuse a fi amenajate în interiorul lotului
- Drum situat în domeniul public al UAT Curtea de Argeș cf. HCL nr. 136/2023

**ECHIPARE EDILITARĂ:**

- Stâlp electricitate
- LEA 220Kv
- Rețea de gaze

**ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:**

- Limită zonă protecție LEA 220Kv



**BILANȚ TERITORIAL - SUGESTIE DE MOBILARE**

| Zona funcțională propusă   | Zone/ spații/ construcții propuse                        | Suprafața | Procent |
|--|--|-----------|---------|
| L - zona pentru locuințe unifamiliale de tip izolat<br>Lot studiat: P8 | Suprafața construcțiilor propuse                         | 78,00mp   | 18,28%  |
|  | Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje) | 35,00mp   | 8,20%   |
|  | Suprafața spațiilor verzi propuse                        | 313,50mp  | 73,52%  |
| SP - Zona Spații verzi pt. folosință comună<br>Lot studiat: P2         | Suprafața circulațiilor pietonale                        | 68,87mp   | 17,50%  |
|  | Suprafața spațiilor verzi propuse                        | 324,69mp  | 82,50%  |

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ Pt. nr. cad.89254:**

| ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ              | EXISTENT                 |                              | PROPUȘ  |   |                              |                              |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------|---|---|------------------------------|------------------------------|
|                                     | Suprafața m <sup>2</sup> | Categoria de folosință teren | Zona funcțională propusă  | Zone/ spații/ construcții propuse                         |                              |                              |
| Intravilan, Cf. extras CF nr.89254  | 863,00                   | FĂNEAȚĂ                      | L - zona pentru locuințe individuale  | Suprafața parcelelor destinate locuirii                   | 5805,96                      | 70,17                        |
|                                     |                          |                              |   | Suprafața circulațiilor propuse în interiorul ansamblului | 1708,30                      | 20,64                        |
| Extravilan, Cf. extras CF nr. 89254 | 7411,00                  | FĂNEAȚĂ                      | SP - Zona Spații verzi propuse în interiorul ansamblului pt. folosință comună | Suprafața spațiilor verzi propuse                         | 759,74                       | 9,19                         |
|                                     |                          |                              |   | <b>TOTAL</b>  | <b>8274,00 m<sup>2</sup></b> | <b>8274,00 m<sup>2</sup></b> |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  | s.c. ATELIERUL DE URBANISM srl<br>J3/2973/2021, CUI 45400856<br>com. Stolnici, jud. Argeș, tel. 0753 118 797<br><a href="mailto:urba@urbadesign.net">urba@urbadesign.net</a> |  | Denumire proiect:<br>PLAN URBANISTIC ZONAL<br>pentru introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică în vederea realizării investiției:<br>"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE" | Proiect nr.:<br><b>CPS22/<br/>2023</b>   |
|  | <b>Șef Proiect</b><br>urb.dpl.<br>Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ  | <b>Proiectat</b><br>urb. mast.<br>Sebastian STOICA | <b>Desenat</b><br>urb. mast.<br>Sebastian STOICA   | Beneficiar / Adresă amplasament :<br>COȘA ADRIAN FRANCISC<br>Municipal Curtea de Argeș, str. Groape, pct."Poiana Mirei",<br>Județul Argeș, nr. cad.89254 |
|  |  |  | Denumire planșă:<br><b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE<br/>SUGESTIE MOBILARE</b>  | Planșa nr.<br><b>Uo6</b>   |

# MEMORIU JUSTIFICATIV PUZ DEFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE

STRADA VICTORIEI NR 4 SI STRADA NEGRU VODA NR 120, CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

DESMIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE

Faza proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament:

STRADA VICTORIEI NR 4 SI STRADA NEGRU VODA NR 120, CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

Beneficiar:

S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L.

S.C. PANI-ENTERPRISE S.R.L.

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

Str. Viisoarei, nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

septembrie 2024



### 1.3.3. Baza topografica

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra si a fost executat – societate autorizata si inaintat spre aprobare catre OCPI Arges.

### 1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

Metodologia utilizata este in conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal" aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr.50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea fondului funciar (nr.18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicatii imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind protectia mediului nr.137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea O.G. nr.43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acestela (nr.213/1998);
- H.G.R. nr.25/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr.855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr.525/1996;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediu de viata al populatiei;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- Codul Civil;

## 2. SITUATIA EXISTENTA

### 2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

Municipiul Curtea de Arges este situat in partea de nord a județului Argeș, la o distanță de 38 km de municipiul reședință de județ Pitești, la 36 km de municipiul Râmnicu Vâlcea, reședința județului Vâlcea și la 45 km de municipiul Câmpulung. Curtea de Arges – este un toponim topografic compus pe baza apelativului curte (cu sens de „reședința domnească”) și a determinativului Arges (la origine, hidronim). Cu o suprafața de 6.952 ha, Curtea de Arges este al treilea oraș ca mărime al județului Arges după Pitești și Câmpulung.

### 2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Arges se desfășoară în depresiunea intracolinară cu același nume, între dealurile Subcarpaților Argeșului (Muscelele Argeșului) și la contactul cu Piemontul Getic, pe valea râului Argeș. Ea face parte din "Depresiunea celor 7 muscele" alături de depresiunea Tigveni la vest și Depresiunea Mușătești la est. Relieful Depresiunii Curtea de Argeș reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca genă și vârstă. Interfluviile, includ nivele de eroziune, terase, și lunci, pe care se dezvoltă o gamă largă de procese de modelare. Sectorul subcarpatic cunoscut sub numele de „muscele” corespunde în cea mai mare parte unei structuri atipice, monoclinale, de sedimente paleogene, miocene și pliocene, depuse în marginea nordică a Depresiunii Getice, transgresiv față de cristalinelul getic al M.Făgăraș. Stiva de depozite monoclinale este dispusă în benzi paralele, din ce în ce mai noi spre sud și din ce în ce mai puternic redresate spre nord, la contactul cu munții. Caracteristicile structurale și litofaciale atipic subcarpatice se regăsesc și la

#### 2.2.4. Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul se afla situat pe Strada Victoriei , conform plansei de propuneri urbanistice

**Suprafata totala studlata prin PUZ este de 3847 mp.**

Terenurile studiate sunt proprietate privata si apartin: S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L. si S.C. PANI-ENTERPRISE S.R.L. dupa cum urmeaza:

- CF 89519 - S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L.
- CF 90118 - S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L.
- CF 90182 - S.C. PANI-ENTERPRISE S.R.L

### 2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul hanelor ce se doresc a se construi este delimitat catre est de Str. Victoriei, terenul are acces din Strada 1 Mai prim drum de acces, in partea de nord – vest a parcelei.

### 2.4. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Argeș - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Argeș prin Hotararea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 3847 mp se afla in intravilanul orasului. **Terenurile sunt situate in UTR 8 – Zona de locuinte Sud, subzona Lm(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mediu de inaltime.**

**Se propune schimbarea destinatiei terenului in functiune mixta pentru servicii si depozitare .**

### 2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

- riscul seismic
- risc de inundabilitate
- risc de instabilitate.

### 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

#### 2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

In zona studziata , in imediata vecinatate a amplasamentului exista instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila pentru uz gospodaresc.

Constructia propusa pe amplasament se va alimenta cu apa potabila menajera prin intermediul unei retele din tevi montata ingropat in sol sub limita de inghet in zona de allinament a parcelelor propuse.

Imobilul se va racorda la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

#### 2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

##### Instalatia exterioara de canalizare pluviala

In zona exista retea de colectare a apelor pluviale. Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului.

##### Instalatia exterioara de canalizare menajera

Colectarea apelor uzate menajere de la constructii se va face prin intermediul coloanelor racordate la camine.Caminele vor fi din beton , prevazute cu gura de acces inchisa cu un capac metalic montat pe o rama incastrata in beton , iar in interior vor fi o serie de trepte metalice fixate in peretele lateral. Caminele vor fi de racord sau de intersectie.

Dimensionarea instalatiei de canalizare se face conform STAS 9470 si STAS 1846

Apele uzate menajere provenite de la cladiri se vor deversa in reseaua de canalizare a localitatii.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

##### 3.1.1. GENERALITATI amplasamentului

Amplasamentul in suprafata de 3847 mp este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Argeș.

Criterii avute in vedere pentru - **DEȘFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE:**

- amplasamentul este situat in Intravilan ;
- in prezent in zona exista atat infrastructura rutiera cat si de retele ( retelele electrice, de gaz melan, de alimentare cu apa si canalizare si de telecomunicatii)

#### 3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

In zona imediat apropiata amplasamentului nu sunt paduri, lacuri sau cursuri de apa care sa necesite aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona lor de protectie.

Cu toate ca terenul este conventional plan, sunt necesare lucrari de sistematizare verticala pentru realizarea retelei de colectare a apelor meteorice de pe drumul propus (rigole) si de pe proprietati.

#### 3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat este realizat din Str. Victoriei, terenul are acces si din Strada 1Mai prim drum de acces, in partea de nord – vest a parcelei.

In cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiilor propuse si a celor existente, capacitatea cumulata a parcajului propus va respecta normele in vigoare.

#### 3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenurilor in suprafata totala de **3847mp** cu scopul **schimbarii functiunii din Lm(a+b) in subzona M - zona mixta pentru servicii si depozitare.**

Intreaga suprafata este destinata serviciilor si depozitarii si este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos:

| SUBZONE FUNCTIONALE                              | SUPRAFATA (mp) |                    | PROCENT (%) |                    |
|--|----------------|--------------------|-------------|--------------------|
|  |                | Total constructii: |             | Total constructii: |
| CONSTRUCTII EXISTENTE PE TEREN                   | 447            |                    | 11,61       |                    |
| EDIFICABIL PROPUȘ CONSTRUCTII                    | 890            | 1730               | 23,39       | 35                 |
| SUBZONA CIRCULATII                               |                | 1730               |             | 45                 |
| CAROSABILE / PIETONALE/ PARCAJE / PLATFORME AUTO |                |                    |             |                    |
| SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE                |                | 770                |             | 20                 |
| <b>TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA</b>      |                | <b>3847</b>        |             | <b>100</b>         |

canalizare din zona prin intermediul unui bazin de retenție. Evacuarea apelor pluviale de pe suprafața parcajelor se va face prin trecere prin separator de hidrocarburi cu colectare în bazin de retenție și deversare la rețeaua de canalizare.

### 3.6.3. Alimentarea cu energie termică și gaze naturale

Datorită avantajelor pe care le prezintă folosirea gazelor naturale față de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a imobilelor și dotărilor din zona studiată. Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin recordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă în zona. Se recomandă ca imobilele și dotările să fie dotate cu instalații de încălzire centrală și centrale termice proprii.

### 3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.S., în măsura în care rețeaua existentă o permite, cu acordul detinatorului, și alimentarea prin intermediul unui post de transformare a viitoareii construcții.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

## 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului se împarte în : Impact ce are loc în timpul construcției imobilului propus; Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia.

Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisiile de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimați.

### 3.7.1. Poluarea aerului

#### 3.7.1.a. Faza de construcție a clădirilor

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute.

#### 3.7.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

### 3.7.2. Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră la viitoarea construcție provin din : transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rularii autovehiculelor, etc. (nivel redus).

### 3.7.3. Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice. Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

### 3.7.4. Poluarea solului

#### 3.7.4.a. Faza de construire

Definitiv la impactul asupra solului :

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;

**3.7.9. Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Conform datelor oferite de studiul geotehnic, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de campie, panta mica, nivelul apei freatice mai mare de 10m);
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor;

**3.7.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Se propune un procent de minim 20% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Restul spatiilor verzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

**3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

Amplasamentul se afla in proprietatea S.C. Senergyb Production S.R.L. ; S.C. Pani-Enterprise S.R.L.

**4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste incadrarea terenului in **Zona M - zona mixta pentru servicii si depozitare**. Ulterior aprobarii documentatiei sunt interzise documentatii neconforme cu prezentul PUZ.

Intocmit:

arh. Mircea Savu





## HALA DEPOZITARE, CABINA POARTA, SISTEMATIZARE SI IMPREJMUIRE TEREN

STRADA LUNCILOR, FN, NR CADASTRAL 87304, CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## P. U. Z. PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE

### 1. DISPOZITII GENERALE

#### 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **3847 mp**.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **3847 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in intravilanul municipiului **CURTEA DE ARGES**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ. Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE** de pe teritoriul municipiului Curtea de Arges, judetul Arges.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal fiind parte integranta a acestuia, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

#### 1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/27 iunie 1996 cu modificarile si completarile ulterioare, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate, Legea 350/2001 legea amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, Ghid GM 010/2000 privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ. Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Printre acestea se inscrie si Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 26.11.2018.

#### 1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorie de teren atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat PUZ a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR), cu prescriptii specifice. UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin limitele cadastrale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

### 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al municipiului, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatia de fata urbanistica, conform art. 23 - R.G.U.

**Aliniament** – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

**Regim de aliniere** – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate in urmatoarele situatii : pe aliniament, retras de la aliniament.

- **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art.24 – R.G.U. si Codului Civil.

- **Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeași parcela.**

#### **Distante minime obligatorii**

Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeași parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai puțin de 3.00m.

## **2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Drumuri si accese**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese peionale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art.26 – R.G.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

## **2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente, sau propuse, de apa, la instalatiile de canalizare existente, sau propuse, si de energie electrica conform art. 27 – R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii unui tip de canalizare de grup.

## **2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENIBILOR PENTRU CONSTRUCTII**

- **Parcelarea**

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza R.G.U., este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulative urmatoarele conditii, conform art. 30 – R.G.U. :

- Front la strada : minim 12.00m (constructii izolate);
- Suprafata minima a parcelei : 200mp (constructii izolate);
- Adancimea mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei.

- **Regimul de inaltime**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

- **Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei – vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului

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

### 3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**  
Pentru impiedicarea transmiterii directe a noxelor prin intermediul vantului dominant inspre zonele protejate (locuinte, dotari ) pe latura de nord, sud a incintei se vor planta pe cheltuiala unitatii economice perdele plantate de protectie.
- **Amplasarea fata de drumurile publice**  
Pentru a nu incomoda circulatia curenta pe drumurile publice este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor folosinte precum si a constructiilor care deriva din acestea:
  - parcaje pentru orice tip de autovehicule a carui stationare este determinata de folosinta de depozitare si servicii;
  - amenajari necesare accesului in incintele de servicii si depozitare a autovehiculelor speciale;
  - amenajari necesare accesului in incintele de servicii si depozitare a pietonilor;
- **Amplasarea fata de aliniament**  
Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. In principiu retragerea fata de aliniament va trebui sa respecte coherenta si caracterul fronturilor stradale. 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. Se recomanda ca la fiecare situatie in parte, sa se asigure coherenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii. Pentru eventualele unitati poluante amplasate in subzonele industriale propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu cel putin 6,0 m fata de aliniament, in vederea realizarii unei perdele de protectie spre caile de comunicatie.
- **retrase fata de aliniament Strada Victoriei la o distanta de minimum 13,00m.**
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic precum si
- **Amplasarea in interiorul parcelei.**
  - edificabilul propus se va retrage fata de limita din partea de nord parcelei dupa cum urmeaza :
    - minim 3,00m fata de Drum acces ;
    - minim 2,00m fata de nr.cad 84911 ;
    - 0,6 m – retragere existenta si mentinuta fata de nr.cad 85015.
  - edificabilul propus se va retrage fata de limita din partea de sud parcelei dupa cum urmeaza :
    - minim 2,00m fata de teren domeniul public Curtea de Arges
    - minim 5,00m fata de nr.cad. 81578 ;
  - edificabilul propus se va retrage fata de limita din partea de vest parcelei dupa cum urmeaza :
    - minim 40 m fata de teren in proprietate ARGCOMS Soc. Coop. Mestesugareasca
  - edificabilul propus se va retrage fata de limita din partea de est parcelei dupa cum urmeaza :
    - minim 2,00m fata de nr.cad. 81578 ;
  - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- alimentarea cu energie electrica a constructiei se face din retea de medie tensiune ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se face prin extinderea unei din retele de distributie de gaze naturale existente in municipiul Curtea de Arges.

- **Spatii libere si spatii plantate**

Pentru constructia de depozitare vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie minim 20% din suprafata totala a terenului.

In interiorul parcei se vor prezerva fasii late de minim 3 m pentru perdele de protectie, in partea de nord si sud a parcei. Aceste fasii se considera neconstruibile si – vor intra la calculul indicilor de 20% de zone verzi.

- **Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice . Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcei pot fi si opace. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai pentru organizari de santier.

### 3.5. POSIBILITATI MINIME / MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- a. **POT – Procent maxim de ocupare a terenului** = POT maxim = 35%
- b. **CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului** = CUT maxim = 0,9
- c. **Inaltimea maxima a constructiilor de pe parcelele din subzona este de 5,00 m**



## PLAN DE ACTIUNE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și  
categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice

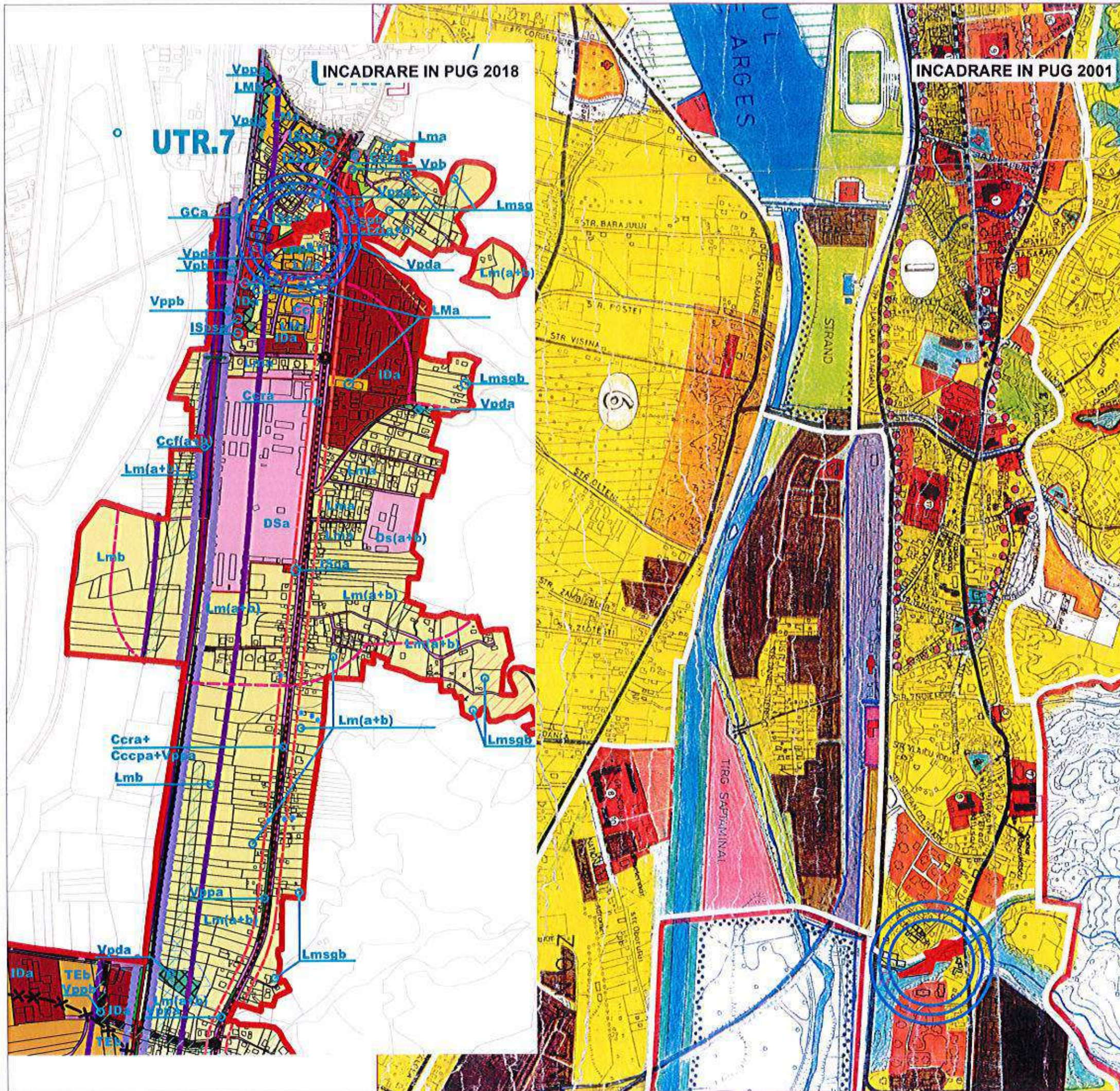
| Nr. crt.   | Categoriile de costuri   | În sarcina cui cade cheltuiala respectivă |
|--|--|---|
| <b>I. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice</b> |  |   |
| I.1  | Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare<br>- Întocmire PUZ<br>- Studiu de fezabilitate<br>- Studiu de Fezabilitate<br>- Studii de teren (topo, geo, hidro)<br>- Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini,<br>- verificări de proiect | BENEFICIAR                                |
| I.2  | Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică  | BENEFICIAR                                |
| I.3  | Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor  | BENEFICIAR                                |
| I.4  | Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare   | BENEFICIAR                                |
| <b>II. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției</b>                      |  |   |
| II.1   | Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului<br>- cheltuieli pentru amenajarea terenului;<br>- cheltuieli pentru protecția mediului   | BENEFICIAR                                |
| II.2   | Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor  | BENEFICIAR                                |
| II.3   | Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces   | BENEFICIAR                                |
| II.4   | Cheltuieli pentru investiția de bază<br>- Construcții și instalații;<br>- Montaj utilaje tehnologice;<br>- Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj;<br>- Utilaje fără montaj și echipamente de transport;<br>- Dotări;<br>- Active necorporale                 | BENEFICIAR                                |
| II.5   | Alte cheltuieli<br>- organizare de șantier ;<br>- comisioane, taxe, cost credit ;<br>- cheltuieli diverse și neprevăzute.  | BENEFICIAR                                |



Intocmit:  
Mircea Savu

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**DEȘFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA**  
**SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE**  
 Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges

U-01



LEGENDA:  
 LIMITE  
 LIMITA PARCELE CE AU GENERAT POUZ



|                  |  |
|------------------|--|
| Desenat:         | arh. M. Savu   |
| Proiectat:       | arh. M. Savu   |
| Sef proiect:     | arh. M. Savu   |
| Beneficiar:      | S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L.,<br>S.C. PANI-ENTERPRISE S.R.L.  |
| Proiect:         | DEȘFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI<br>CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE<br>Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges<br>Planşa |
| INCADRARE IN PUG |  |

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Cod:        | CDA16 / 2024                  |
| Contract:   | 634 / 2024 si<br>AA 01 / 2024 |
| Faza:       | P.U.Z.                        |
| Data:       | 08. 2024                      |
| Scara:      | /                             |
| Planşa nr.: | U-01                          |

# PLAN URBANISTIC ZONAL DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE

Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges

U-02



| Inventar de coordonate |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Pct                    | Y(m)       | X(m)       |
| 31                     | 474395.263 | 403438.100 |
| 32                     | 474403.814 | 403440.098 |
| 13                     | 474408.676 | 403441.717 |
| 12                     | 474424.250 | 403450.870 |
| 11                     | 474451.179 | 403466.264 |
| 10                     | 474459.859 | 403467.443 |
| 9                      | 474457.852 | 403471.043 |
| 26                     | 474451.303 | 403484.570 |
| 27                     | 474453.576 | 403485.897 |
| 28                     | 474460.850 | 403488.242 |
| 29                     | 474473.877 | 403491.003 |
| 30                     | 474480.034 | 403492.348 |
| 37                     | 474486.199 | 403500.569 |
| 43                     | 474491.484 | 403509.804 |
| 42                     | 474509.630 | 403509.123 |
| 41                     | 474510.234 | 403508.919 |
| 3                      | 474517.583 | 403508.641 |
| 4                      | 474517.981 | 403508.720 |
| 5                      | 474522.984 | 403508.512 |
| 6                      | 474525.952 | 403510.508 |
| 7                      | 474534.394 | 403515.935 |
| 9                      | 474534.878 | 403480.571 |
| 14                     | 474522.393 | 403478.648 |
| 15                     | 474519.782 | 403477.077 |
| 16                     | 474511.662 | 403474.060 |
| 17                     | 474509.907 | 403466.477 |
| 18                     | 474508.900 | 403467.209 |
| 24                     | 474475.549 | 403465.278 |
| 25                     | 474471.635 | 403452.682 |
| 23                     | 474467.502 | 403434.736 |
| 22                     | 474460.338 | 403442.072 |
| 21                     | 474434.113 | 403437.217 |
| 20                     | 474419.945 | 403436.275 |
| 19                     | 474399.316 | 403429.076 |

SICC=2528mp

S2A=265mp

S3F=1054mp

Sstudia=3847mp

LEGENDA:

 LIMITE  
LIMITA PARCELE CE AU GENERAT PUZ



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:  
S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L.  
S.C. PANI-ENTERPRISE S.R.L.

Cod: CDA167/2024  
Contract: 634 / 2024 si AA 01 / 2024

Proiect:  
DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI  
CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE  
Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges

Faza: P.U.Z.  
Data: 08. 2024

INCADRARE IN IMAGINE SATELIT

Scara: /  
Plansa nr. U-02

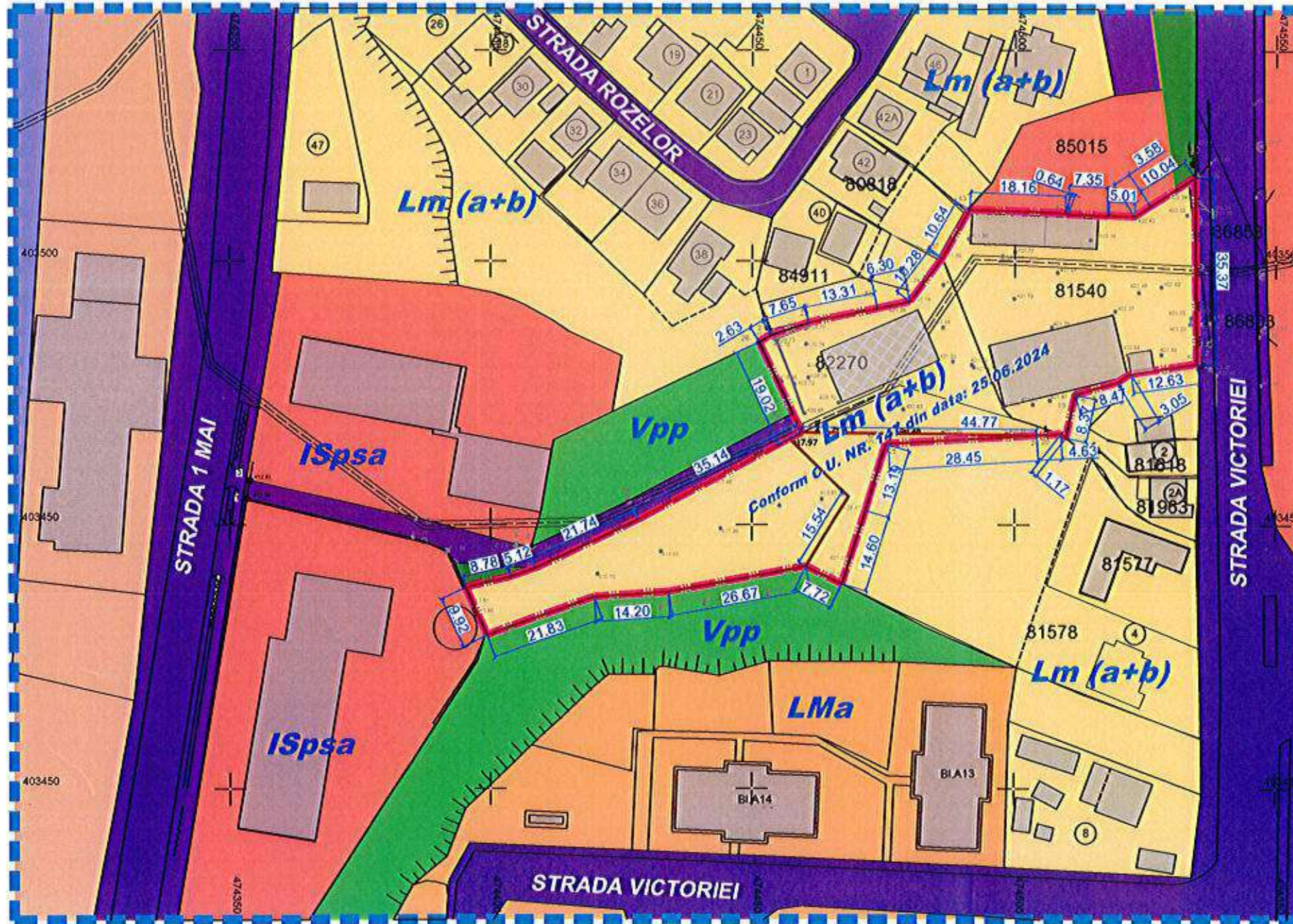
| MOD DE OCUPARE A TERENULUI   |         |                          |      |
|--|---------|--------------------------|------|
| ZONA UTR Lm (a+b) - Subzona locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mediu de indesire |         |                          |      |
| S construita existent  |         | 653 mp                   |      |
| S desfasurata existent   |         | 653 mp                   |      |
| S totala teren reglementat   |         | 3847 mp                  |      |
| Rh existent = P  |         | H maxim cornisa = 5.00ml |      |
| POT existent   | 16,97 % | CUT existent             | 0,17 |
| POT max  | 40 %    | CUT max                  | 0,9  |

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE

Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges

U-04



Inventar de coordonate:

| Pct | Y(m)       | X(m)       |
|-----|------------|------------|
| 31  | 474395.263 | 403438.100 |
| 32  | 474403.814 | 403440.098 |
| 13  | 474408.676 | 403441.717 |
| 12  | 474428.250 | 403450.870 |
| 11  | 474457.179 | 403466.264 |
| 10  | 474459.595 | 403467.443 |
| 9   | 474457.852 | 403471.043 |
| 26  | 474451.303 | 403484.570 |
| 27  | 474453.576 | 403485.897 |
| 28  | 474460.850 | 403488.262 |
| 29  | 474473.877 | 403491.003 |
| 30  | 474480.034 | 403492.348 |
| 37  | 474486.199 | 403500.569 |
| 43  | 474491.484 | 403509.804 |
| 42  | 474509.630 | 403509.123 |
| 41  | 474510.234 | 403508.919 |
| 3   | 474517.583 | 403508.641 |
| 4   | 474517.981 | 403508.720 |
| 5   | 474522.984 | 403508.512 |
| 6   | 474525.952 | 403510.508 |
| 7   | 474534.394 | 403515.935 |
| 9   | 474534.878 | 403480.571 |
| 14  | 474522.393 | 403478.648 |
| 15  | 474519.782 | 403477.077 |
| 16  | 474511.662 | 403474.660 |
| 17  | 474509.907 | 403466.477 |
| 18  | 474508.990 | 403467.205 |
| 24  | 474475.549 | 403465.278 |
| 25  | 474471.635 | 403452.682 |
| 23  | 474467.302 | 403438.736 |
| 22  | 474460.338 | 403442.072 |
| 21  | 474434.113 | 403437.217 |
| 20  | 474419.945 | 403436.275 |
| 19  | 474399.336 | 403429.076 |

S1CC=2528mp  
S2A=265mp  
S3F=1054mp  
Sstudziata=3847mp

LEGENDA:

- st.electric
- gaze
- canal
- racord gaze
- rigola
- Bazin apa
- ax strada
- zid de sprijin
- L.E.A.
- canal apa
- Hs inaltimea la streasina
- Hc inaltimea la coama
- canal colector ape pluviale

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE CE AU GENERAT PUZ
- LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONALE / CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE FEROVIALA
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- CONSTRUCTII EXISTENTE ZONA SERVICII
- LOCUIRE COLECTIVA
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE COLECTIVA
- ZONA PENTRU LOCUIRE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE INDIVIDUALA
- CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU DESFIINTARE
- ZONA VERDE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- CONSTRUCTII - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE

Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

St. Victoriei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1  
Tel: 0746-133643, Fax: 071-9111148  
Nr. Reg. Com. MD/380/2005  
Cod Fiscal RO15127453

Mircea Radu N.  
SAVU  
arhitect  
DE

|              |   |            |                            |
|--------------|---|------------|----------------------------|
| Desenat:     | arh. M. Savu  | Cod:       | CDA16 / 2024               |
| Proiectat:   | arh. M. Savu  | Contract:  | 634 / 2024 si AA 01 / 2024 |
| Sef proiect: | arh. M. Savu  | Faza:      | P.U.Z.                     |
| Beneficiar:  | S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L.<br>S.C. PANI-ENTERPRISE S.R.L.  | Data:      | 08. 2024                   |
| Proiect:     | DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE<br>Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges | Scara:     | 1/1000                     |
| Planşa:      | ANALIZA FUNCTIONALA SITUATIE EXISTENTA  | Planşa nr. | U-04                       |

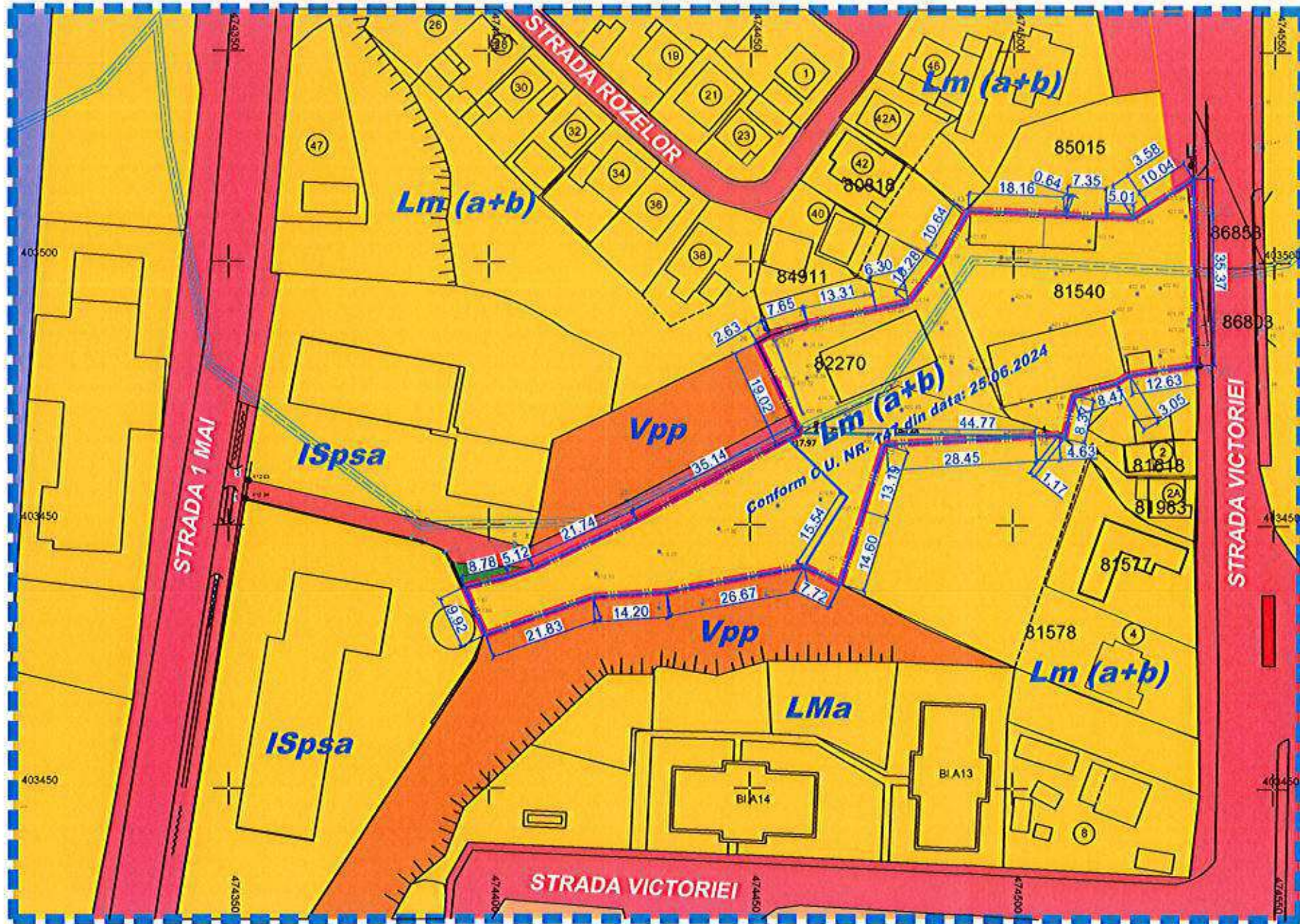
| MOD DE OCUPARE A TERENULUI   |         |                          |      |
|--|---------|--------------------------|------|
| ZONA UTR Lm (a+b) - Subzona locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mediu de indesire |         |                          |      |
| S construita existent  |         | 653 mp                   |      |
| S desfasurata existent   |         | 653 mp                   |      |
| S totala teren reglementat   |         | 3847 mp                  |      |
| Rh existent = P  |         | H maxim cornisa = 5.00ml |      |
| POT existent   | 16,97 % | CUT existent             | 0,17 |
| POT max  | 40 %    | CUT max                  | 0,9  |

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE

Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges

U-05



Inventar de coordonate:

| Pct. | Y(m)       | X(m)       |
|------|------------|------------|
| 31   | 474395.263 | 403438.100 |
| 32   | 474403.814 | 403440.098 |
| 13   | 474408.676 | 403441.717 |
| 12   | 474428.250 | 403450.870 |
| 11   | 474457.179 | 403466.264 |
| 10   | 474459.595 | 403467.443 |
| 9    | 474457.852 | 403471.043 |
| 26   | 474451.303 | 403484.570 |
| 27   | 474453.576 | 403485.897 |
| 28   | 474460.850 | 403488.282 |
| 29   | 474473.877 | 403491.003 |
| 30   | 474480.034 | 403492.348 |
| 37   | 474486.199 | 403500.569 |
| 43   | 474491.484 | 403509.804 |
| 42   | 474509.630 | 403509.123 |
| 41   | 474510.234 | 403508.919 |
| 3    | 474517.583 | 403508.641 |
| 4    | 474517.981 | 403508.720 |
| 5    | 474522.984 | 403508.512 |
| 6    | 474525.952 | 403510.508 |
| 7    | 474534.394 | 403515.935 |
| 9    | 474534.878 | 403480.571 |
| 14   | 474522.393 | 403478.648 |
| 15   | 474519.782 | 403477.077 |
| 16   | 474511.662 | 403474.660 |
| 17   | 474509.907 | 403466.477 |
| 18   | 474508.990 | 403467.205 |
| 24   | 474475.549 | 403465.278 |
| 25   | 474471.635 | 403452.682 |
| 23   | 474467.302 | 403438.736 |
| 22   | 474460.338 | 403442.072 |
| 21   | 474434.113 | 403437.217 |
| 20   | 474419.945 | 403436.275 |
| 19   | 474399.336 | 403429.076 |

S1CC=2528mp  
S2A=265mp  
S3F=1054mp  
Sstudiata=3847mp

- LEGENDA:
- st. electric
  - gaze
  - canal
  - racord gaze
  - rigola
  - Bazin apa
  - ax strada
  - zid de sprijin
  - L.E.A.
  - canal apa
  - Hs inaltimea la streasina
  - Hc inaltimea la coama
  - canal colector ape pluviale

- LEGENDA:
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA PARCELE CE AU GENERAT PUZ
  - LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- REGIM JURIDIC
- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
  - DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI SAU AL UNITATILOR ADMINISTRATIVE TERRITORIALE
  - PROPRIETATE PRIVATA

Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:  
S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L.  
S.C. PANI-ENTERPRISE S.R.L.

Proiect:  
DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI  
CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE

Planşa

Cod: CDA16 / 2024

Contract: 634 / 2024 si  
AA 01 / 2024

Faza: P.U.Z.

Data: 08. 2024

Scara: 1/1000

Planşa nr. U-05

REGIM JURIDIC



| MOD DE OCUPARE A TERENULUI   |                          |
|--|--------------------------|
| ZONA UTR Lm (a+b) - Subzona locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mediu de indesire |                          |
| S max. construita propusa (prin proiectie calcul POT)  | 1538 mp                  |
| S max. desfasurata propusa (prin proiectie calcul CUT)   | 3462 mp                  |
| S totala teren reglementat   | 3847 mp                  |
| Rh = P   | H maxim cornisa = 5.00ml |
| POT existent 16,97 %   | CUT existent 0,17        |
| POT max 35 %   | CUT max 0,9              |

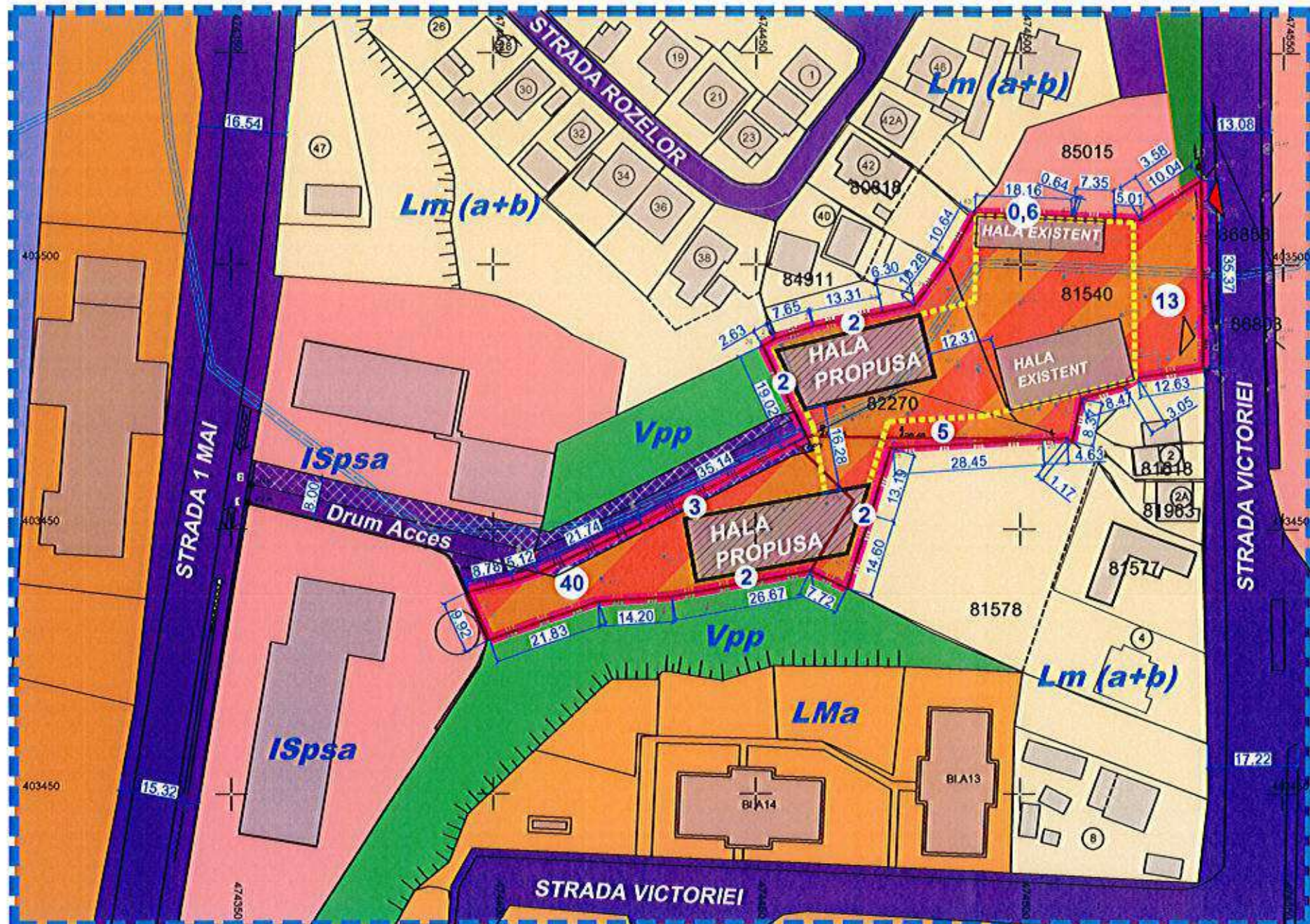
| BILANT TERITORIAL |  |            |                   |                   |                   |
|-------------------|--|------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| NR. CRT.          | SUBZONE FUNCTIONALE  | SUPR. (mp) | SUPR. (%)         |                   |                   |
|                   |  |            | TOTAL CONSTRUCTII | TOTAL CONSTRUCTII | TOTAL CONSTRUCTII |
| 1.                | CONSTRUCTII EXISTENTE PE TEREN   | 447 mp     | 11,61%            | 11,61%            | 11,61%            |
| 2.                | CONSTRUCTII PROPUSE  | 890 mp     | 23,39%            | 23,39%            | 35%               |
| 3.                | CIRCULATII AUTO / PIETONALE<br>trotoare, circulatie auto, platforme, parcaje | 1730 mp    | 45%               | 45%               | 45%               |
| 4.                | SPATIU VERDE AMENAJAT<br>spatii verzi amenajate si dale inerbate             | 770 mp     | 20%               | 20%               | 20%               |
| 5.                | SUPRAFATA TOTALA PARCELE   | 3847 mp    | 100%              | 100%              | 100%              |

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE

Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges

**U-06**

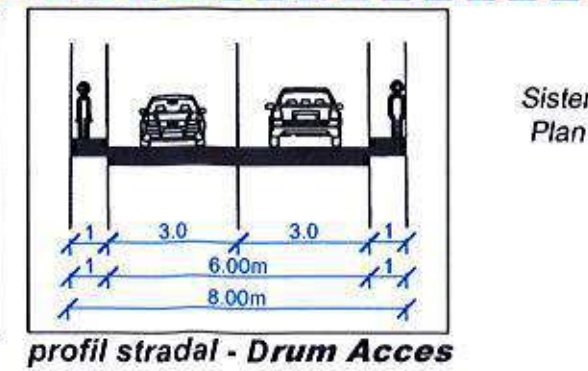
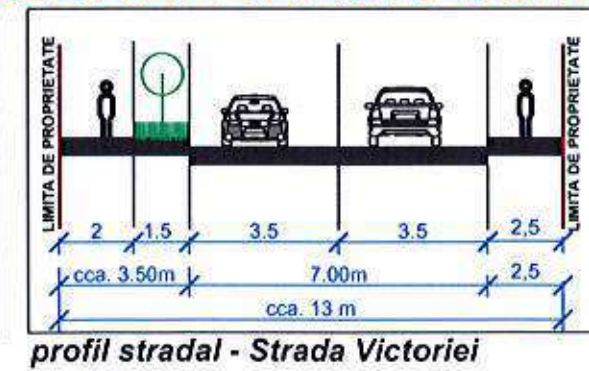
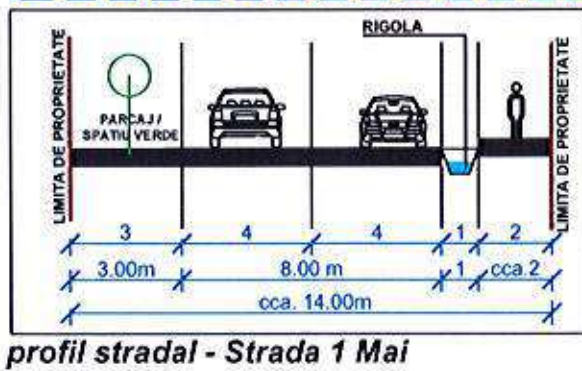


| Inventar de coordonate: |            |            |
|-------------------------|------------|------------|
| Pct                     | Y(m)       | X(m)       |
| 31                      | 474395.263 | 403438.100 |
| 32                      | 474403.814 | 403440.098 |
| 13                      | 474408.676 | 403441.717 |
| 12                      | 474428.250 | 403450.870 |
| 11                      | 474457.179 | 403466.264 |
| 10                      | 474459.595 | 403467.443 |
| 9                       | 474457.852 | 403471.043 |
| 26                      | 474451.303 | 403484.570 |
| 27                      | 474453.576 | 403485.897 |
| 28                      | 474460.850 | 403488.282 |
| 29                      | 474473.877 | 403491.003 |
| 30                      | 474480.034 | 403492.348 |
| 37                      | 474486.199 | 403500.569 |
| 43                      | 474491.484 | 403509.804 |
| 42                      | 474509.630 | 403509.123 |
| 41                      | 474510.234 | 403508.919 |
| 3                       | 474517.583 | 403508.641 |
| 4                       | 474517.981 | 403508.720 |
| 5                       | 474522.984 | 403508.512 |
| 6                       | 474525.952 | 403510.508 |
| 7                       | 474534.394 | 403515.935 |
| 9                       | 474534.878 | 403480.571 |
| 14                      | 474522.393 | 403478.648 |
| 15                      | 474519.782 | 403477.077 |
| 16                      | 474511.662 | 403474.660 |
| 17                      | 474509.907 | 403466.477 |
| 18                      | 474508.990 | 403467.205 |
| 24                      | 474475.549 | 403465.278 |
| 25                      | 474471.635 | 403452.682 |
| 23                      | 474467.302 | 403438.736 |
| 22                      | 474460.338 | 403442.072 |
| 21                      | 474434.113 | 403437.217 |
| 20                      | 474419.945 | 403436.275 |
| 19                      | 474399.336 | 403429.076 |

S1CC=2528mp  
S2A=265mp  
S3F=1054mp  
Sstudiată=3847mp

- LEGENDA:**
- st.electric
  - gaze
  - canal
  - racord gaze
  - rigola
  - Bazin apa
  - ax strada
  - zid de sprijin
  - L.E.A.
  - canal apa
  - Hs inaltimea la streasina
  - Hc inaltimea la coama
  - canal colector ape pluviale

- LEGENDA:**
- LIMITE**
    - LIMITA ZONA STUDIATA
    - LIMITA PARCELE CE AU GENERAT PUZ
    - LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
  - CIRCULATII SI ACESE**
    - CIRCULATIE PIETONALE / CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
    - CIRCULATIE FEROVIALA
    - PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
  - ZONIFICARI FUNCTIONALE**
    - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
    - CONSTRUCTII EXISTENTE ZONA SERVICII
    - LOCUIRE COLECTIVA
    - CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE COLECTIVA
    - ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
    - CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE INDIVIDUALA
    - ZONA VERDE
    - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
    - CONSTRUCTII - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
  - PROPUNERI URBANISTICE**
    - ZONA MIXTA PENTRU SERVICII SI DEPOZITARE
    - EDIFICABIL PROPUSE
    - CONTUR CONSTRUCTII PROPUSE
    - RETRAGERI MINIME PROPUSE
    - TEREN REZERVAT CORECTARE PROFIL STRADAL
    - ACCES AUTO / PIETONAL
    - IESIRE AUTO / PIETONALA



Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

**raum proiect**

Desenat: arh. M. Savu  
Proiectat: arh. M. Savu  
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L.  
S.C. PANI-ENTERPRISE S.R.L.

Cod: CDA16 / 2024  
Contract: 634 / 2024 si AA 01 / 2024  
Faza: P.U.Z.  
Data: 08. 2024  
Scara: 1/1000  
Planșa nr. U-06

REGLEMENTARI URBANISTICE

| MOD DE OCUPARE A TERENULUI   |                          |
|--|--------------------------|
| ZONA UTR Lm (a+b) - Subzona locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mediu de indesire |                          |
| S max. construita propusa (prin proiectie calcul POT)  | 1538 mp                  |
| S max. desfasurata propusa (prin proiectie calcul CUT)   | 3462 mp                  |
| S totala teren reglementat   | 3847 mp                  |
| Rh = P   | H maxim cornisa = 5.00ml |
| POT existent 16,97 %   | CUT existent 0,17        |
| POT max 35 %   | CUT max 0,9              |

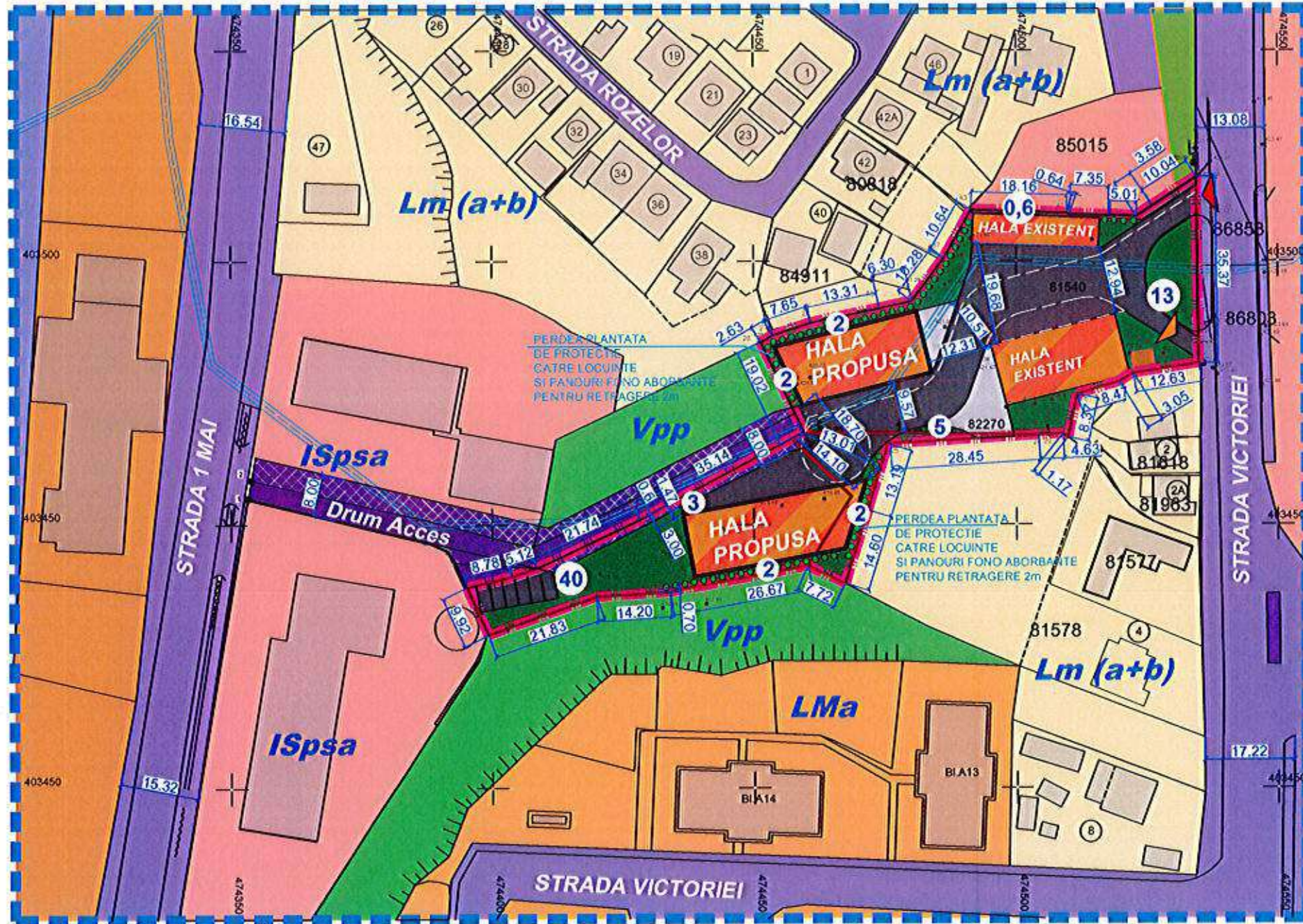
| BILANT TERITORIAL |  |            |              |                   |
|-------------------|--|------------|--------------|-------------------|
| NR. CRT.          | SUBZONE FUNCTIONALE  | SUPR. (mp) | SUPR (%)     |                   |
| 1.                | CONSTRUCTII EXISTENTE PE TEREN   | 447 mp     | TOTAL 11,61% | TOTAL CONSTRUCTII |
| 2.                | CONSTRUCTII PROPUSE  | 890 mp     | 23,39%       | 35%               |
| 3.                | CIRCULATII AUTO / PIETONALE<br>trotoare, circulatie auto, platforme, parcaje | 1730 mp    | 45%          |                   |
| 4.                | SPATIU VERDE AMENAJAT<br>spatii verzi amenajate si dale inierbate            | 770 mp     | 20%          |                   |
| 5.                | SUPRAFATA TOTALA PARCELE   | 3847 mp    | 100%         |                   |

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE

Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges

U-07



Inventar de coordonate:

| Pct. | Y(m)       | X(m)       |
|------|------------|------------|
| 31   | 474395.263 | 403438.100 |
| 32   | 474403.814 | 403440.098 |
| 13   | 474408.676 | 403441.717 |
| 12   | 474428.250 | 403450.870 |
| 11   | 474457.179 | 403466.264 |
| 10   | 474459.595 | 403467.443 |
| 9    | 474457.852 | 403471.043 |
| 26   | 474451.303 | 403484.570 |
| 27   | 474453.576 | 403485.897 |
| 28   | 474460.850 | 403485.282 |
| 29   | 474473.877 | 403491.003 |
| 30   | 474450.034 | 403492.348 |
| 37   | 474486.199 | 403500.569 |
| 43   | 474491.484 | 403509.804 |
| 42   | 474509.630 | 403509.123 |
| 41   | 474510.234 | 403508.919 |
| 3    | 474517.583 | 403508.641 |
| 4    | 474517.981 | 403508.720 |
| 5    | 474522.984 | 403508.512 |
| 6    | 474525.952 | 403510.508 |
| 7    | 474534.394 | 403515.935 |
| 9    | 474534.878 | 403480.571 |
| 14   | 474522.393 | 403478.648 |
| 15   | 474519.782 | 403477.077 |
| 16   | 474511.662 | 403474.660 |
| 17   | 474509.907 | 403466.477 |
| 18   | 474508.990 | 403467.205 |
| 24   | 474475.549 | 403465.278 |
| 25   | 474471.635 | 403452.682 |
| 23   | 474467.302 | 403438.736 |
| 22   | 474460.338 | 403442.072 |
| 21   | 474434.113 | 403437.217 |
| 20   | 474419.945 | 403436.275 |
| 19   | 474399.336 | 403429.076 |

SICC=2528mp  
S2A=265mp  
S3F=1054mp  
Sstudiata=3847mp

LEGENDA:

- st.electric
- gaze
- canal
- racord gaze
- rigola
- Bazin apa
- ax strada
- zid de sprijin
- L.E.A.
- canal apa
- Hs inaltimea la streasina
- Hc inaltimea la coama
- canal colector ape pluviale

LEGENDA:

**LIMITE**

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE CE AU GENERAT PUZ
- LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

**CIRCULATII SI ACCESE**

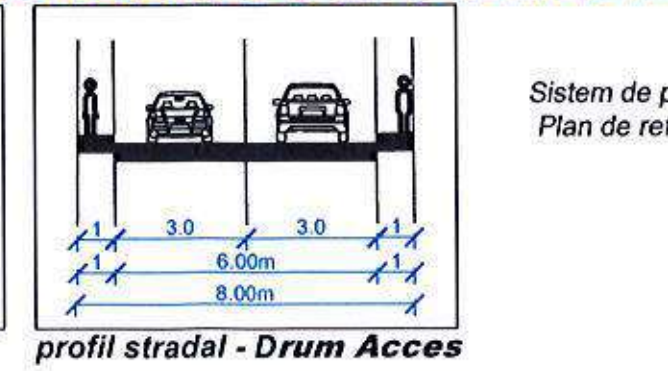
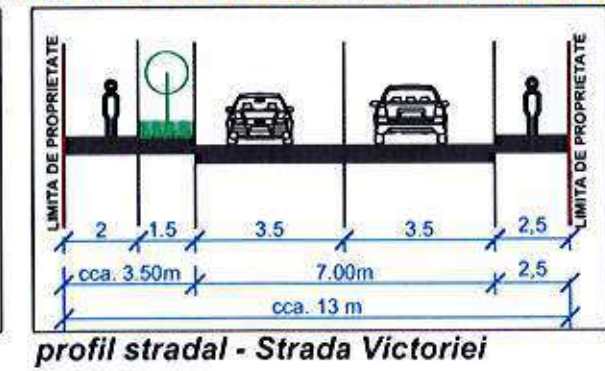
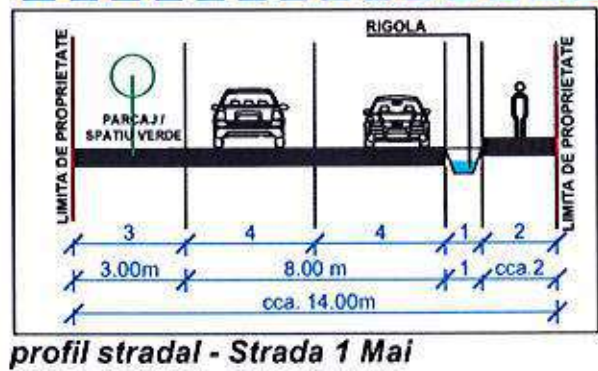
- CIRCULATIE PIETONALE / CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE FEROVIALA
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE PARCELA

**ZONIFICARI FUNCTIONALE**

- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- CONSTRUCTII EXISTENTE ZONA SERVICII
- LOCUIRE COLECTIVA
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE COLECTIVA
- ZONA PENTRU LOCUIRE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA VERDE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- CONSTRUCTII - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE

**PROPUNERI URBANISTICE**

- ZONA MIXTA PENTRU SERVICII SI DEPOZITARE
- CONTUR CONSTRUCTII PROPUSE
- TEREN REZERVAT CORECTARE PROFIL STRADAL
- PERDEA DE PROTECTIE CATRE LOCUINTE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ACCES AUTO / PIETONAL
- ESIRE AUTO / PIETONALA



Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

**raum project**  
Str. Victoriei nr. 64, Bucuresti, Sect. 4  
Tel: 0748-133643, Te/Fax: 021-3171148  
Nr. Reg. Com. J40/308/2003  
Cod Fiscal RO15127453

**RUR**  
Mirces Radu N. SAVU  
arhitect D.E.

|              |   |             |                            |
|--------------|---|-------------|----------------------------|
| Desenat:     | arh. M. Savu  | Cod:        | CDA16 / 2024               |
| Proiectat:   | arh. M. Savu  | Contract:   | 634 / 2024 si AA 01 / 2024 |
| Sef proiect: | arh. M. Savu  | Faza:       | P.U.Z.                     |
| Beneficiar:  | S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L.<br>S.C. PANI-ENTERPRISE S.R.L.  | Data:       | 08. 2024                   |
| Proiect:     | DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE<br>Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges | Scara:      | 1/1000                     |
| Plan:        | PLAN MOBILARE URBANISTICA   | Plansa nr.: | U-07                       |

| MOD DE OCUPARE A TERENULUI   |                          |
|--|--------------------------|
| ZONA UTR Lm (a+b) - Subzona locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mediu de indesire |                          |
| S max. construita propusa (prin proiectie calcul POT)  | 1538 mp                  |
| S max. desfasurata propusa (prin proiectie calcul CUT)   | 3462 mp                  |
| S totala teren reglementat   | 3847 mp                  |
| Rh = P   | H maxim cornisa = 5.00ml |
| POT existent 16,97 %   | CUT existent 0,17        |
| POT max 35 %   | CUT max 0,9              |

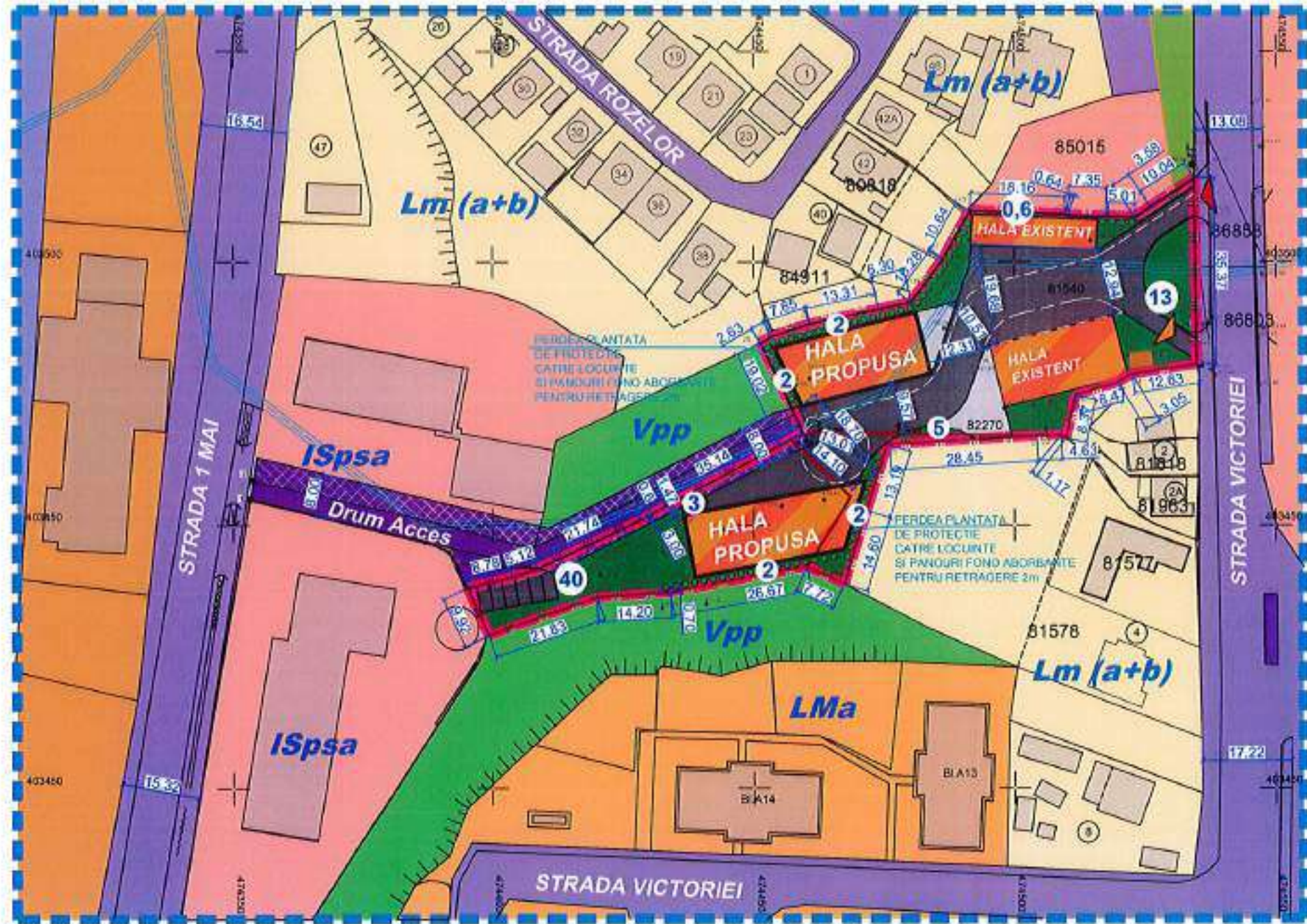
| BILANT TERITORIAL |  |            |               |                  |
|-------------------|--|------------|---------------|------------------|
| NR. CRT.          | SUBZONE FUNCTIONALE  | SUPR. (mp) | SUPR. (%)     |                  |
|                   |  |            | CONSTRUCTE    | TOTAL CONSTRUCTE |
| 1.                | CONSTRUCII EXISTENTE PE TEREN  | 447 mp     | TOTAL 1730 mp | 11,61% TOTAL 35% |
| 2.                | CONSTRUCII PROPUSE   | 890 mp     |               |                  |
| 3.                | CIRCULATII AUTO / PIETONALE<br>trotoare, circulatie auto, platforme, parcaje | 1730 mp    |               | 45%              |
| 4.                | SPATIU VERDE AMENAJAT<br>spatii verzi amenajate si dale inierbate            | 770 mp     |               | 20%              |
| 5.                | SUPRAFATA TOTALA PARCELE   | 3847 mp    |               | 100%             |

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## DESFINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE

Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges

U-07



Inventar de coordonate:

| Pct | Y(m)       | X(m)       |
|-----|------------|------------|
| 31  | 474195.203 | 403438.100 |
| 32  | 474103.814 | 403440.098 |
| 13  | 474408.676 | 403441.717 |
| 12  | 474428.250 | 403450.870 |
| 11  | 474457.170 | 403466.264 |
| 10  | 474459.595 | 403467.443 |
| 9   | 474457.852 | 403471.043 |
| 26  | 474451.303 | 403484.570 |
| 27  | 474453.576 | 403483.897 |
| 28  | 474460.850 | 403488.282 |
| 29  | 474473.877 | 403491.805 |
| 30  | 474480.034 | 403492.348 |
| 37  | 474486.199 | 403500.569 |
| 43  | 474491.484 | 403509.804 |
| 42  | 474509.630 | 403509.123 |
| 41  | 474510.234 | 403508.919 |
| 3   | 474517.583 | 403508.641 |
| 4   | 474517.981 | 403508.720 |
| 5   | 474522.984 | 403508.512 |
| 6   | 474525.052 | 403510.568 |
| 7   | 474534.394 | 403513.935 |
| 9   | 474534.878 | 403480.571 |
| 14  | 474522.393 | 403478.648 |
| 15  | 474519.782 | 403477.077 |
| 16  | 474511.662 | 403474.660 |
| 17  | 474509.907 | 403466.477 |
| 18  | 474508.590 | 403467.205 |
| 24  | 474475.549 | 403465.278 |
| 25  | 474471.635 | 403452.682 |
| 23  | 474467.302 | 403438.736 |
| 22  | 474460.338 | 403442.072 |
| 21  | 474454.113 | 403437.217 |
| 20  | 474419.945 | 403436.275 |
| 19  | 474399.736 | 403429.076 |

SICC=2528mp  
S2A=265mp  
S3F=1054mp  
Sstudiată=3847mp

LEGENDA:

- st. electric
- gaze
- canal
- racord gaze
- rigola
- Bazin apa
- ax strada
- zid de sprijin
- L.E.A.
- canal apa
- Hs inaltimea la streasina
- Hc inaltimea la coama
- canal colector ape pluviale

LEGENDA:

**LIMITE**

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE CE AU GENERAT PUZ
- LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

**CIRCULATII SI ACCESE**

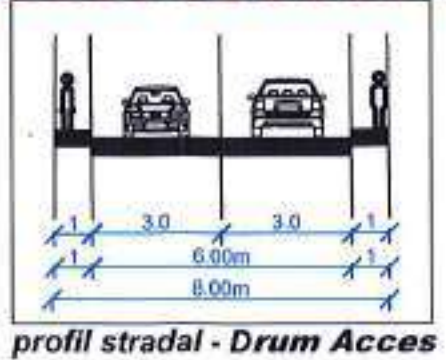
- CIRCULATIE PIETONALE / CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE FEROVIALA
- PLANTATI DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE PARCELA

**ZONIFICARI FUNCTIONALE**

- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- CONSTRUCII EXISTENTE ZONA SERVICII
- LOCUIRE COLECTIVA
- CONSTRUCII EXISTENTE - LOCUIRE COLECTIVA
- ZONA PENTRU LOCUIRE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCII EXISTENTE - LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA VERDE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- CONSTRUCII - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE

**PROPUNERI URBANISTICE**

- ZONA MIXTA PENTRU SERVICII SI DEPOZITARE
- CONTUR CONSTRUCTII PROPUSE
- TEREN REZERVAT CORECTARE PROFIL STRADAL
- PERDEA DE PROTECTIE CATRE LOCUINTE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ACCES AUTO / PIETONAL
- ESIRE AUTO / PIETONALA



Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

**raum project**

Desenat: arh. M. Savu  
Proiectat: arh. M. Savu  
Sef proiect: arh. M. Savu

Cod: CDA16 / 2024  
Contract: 634 / 2024 si AA 01 / 2024  
Faza: P.U.Z.  
Data: 08. 2024  
Scara: 1/1000  
Plansa nr. U-07

PLAN MOBILARE URBANISTICA

| MOD DE OCUPARE A TERENULUI   |                          |  |  |
|--|--------------------------|--|--|
| ZONA UTR Lm (a+b) - Subzona locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mediu de indesire |                          |  |  |
| S max. construita propusa (prin proiectie calcul POT)  | 1538 mp                  |  |  |
| S max. desfasurata propusa (prin proiectie calcul CUT)   | 3462 mp                  |  |  |
| S totala teren reglementat   | 3847 mp                  |  |  |
| Rh = P   | H maxim cornisa = 5.00ml |  |  |
| POT existent 16,97 %   | CUT existent 0,17        |  |  |
| POT max 35 %   | CUT max 0,9              |  |  |

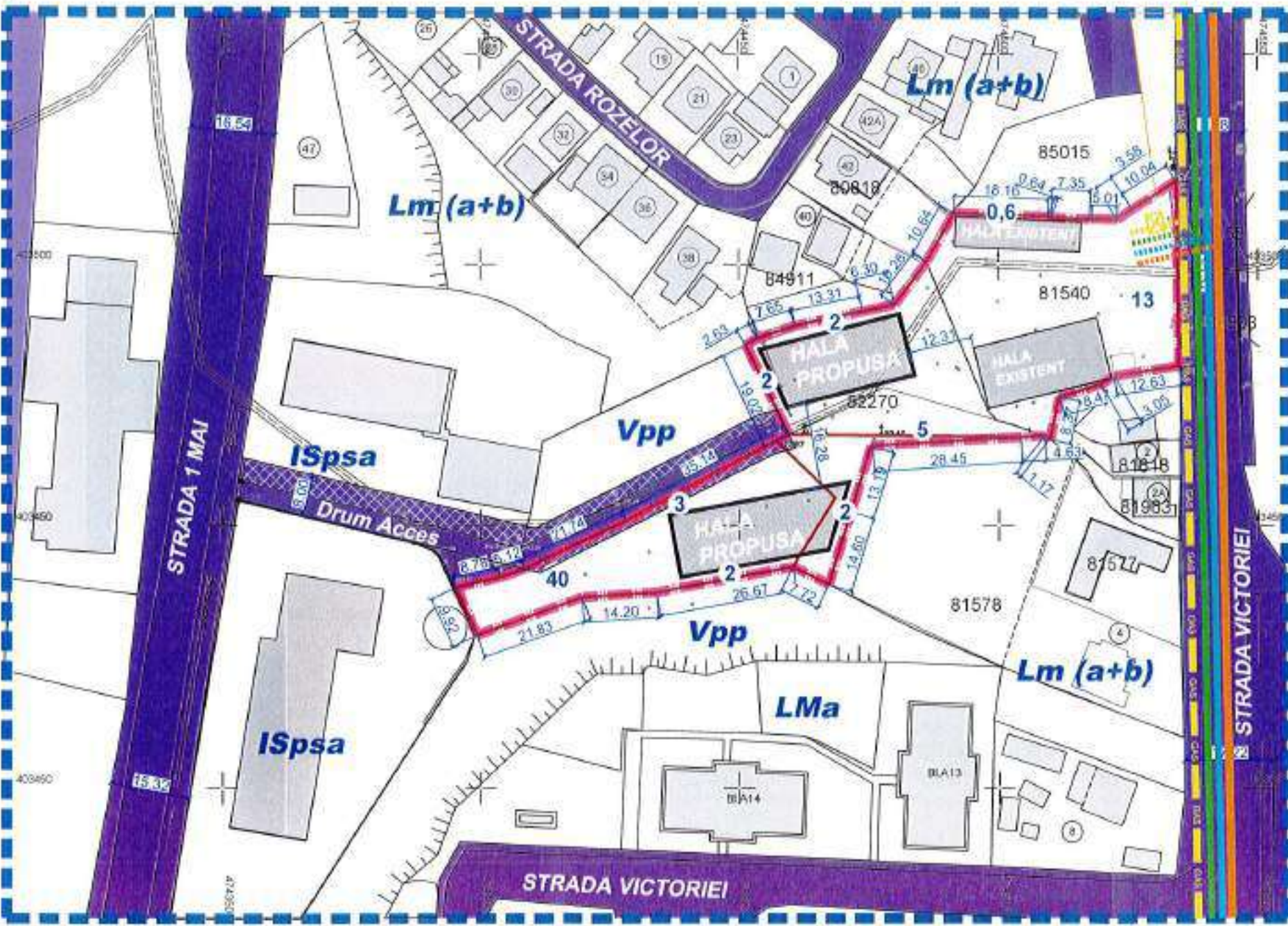
| BILANT TERITORIAL |   |            |          |              |
|-------------------|---|------------|----------|--------------|
| NR. CRT.          | SUBZONE FUNCTIONALE   | SUPR. (mp) | SUPR (%) | SUPR (%)     |
| 1.                | CONSTRUCTII EXISTENTE PE TEREN  | 447 mp     | TOTAL    | 11,61% TOTAL |
| 2.                | CONSTRUCTII PROPUSE   | 890 mp     | 1730 mp  | 23,39% 35%   |
| 3.                | CIRCULATII AUTO / PIETONALE<br>trotuare, circulare auto, platforme, parcaje | 1730 mp    |          | 45%          |
| 4.                | SPATIU VERDE AMENAJAT<br>spatii verzi amenajate si dale inierbate           | 770 mp     |          | 20%          |
| 5.                | SUPRAFATA TOTALA PARCELE  | 3847 mp    |          | 100%         |

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA SI CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE

Str. Victoriei nr. 4 si Str. Negru Voda nr 120, Curtea de Arges, Arges

U-08

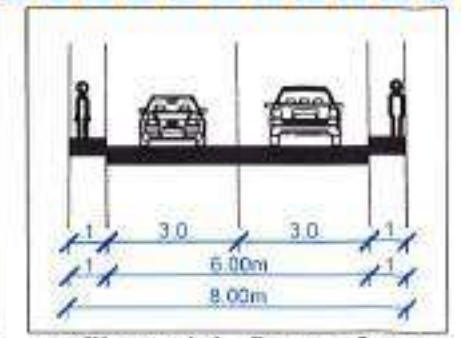
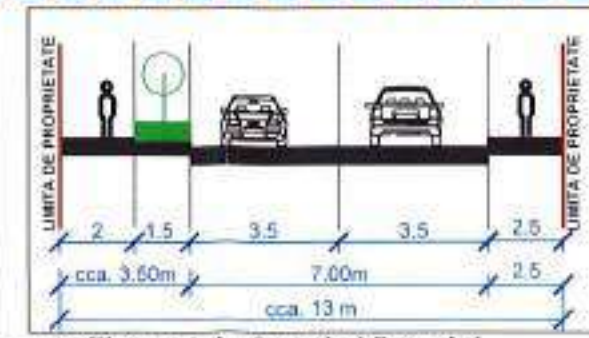
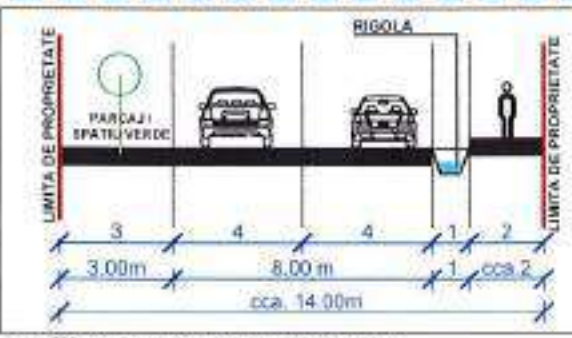


| Pe | X(m)       | Y(m)       |
|----|------------|------------|
| 11 | 474395.263 | 403438.100 |
| 12 | 474405.814 | 403430.098 |
| 13 | 474408.676 | 403441.717 |
| 14 | 474428.250 | 403450.870 |
| 15 | 474457.170 | 403466.264 |
| 16 | 474459.595 | 403467.445 |
| 17 | 474457.852 | 403471.041 |
| 18 | 474451.503 | 403484.570 |
| 19 | 474453.576 | 403485.897 |
| 20 | 474460.850 | 403488.282 |
| 21 | 474475.877 | 403491.002 |
| 22 | 474480.034 | 403492.348 |
| 23 | 474486.199 | 403500.569 |
| 24 | 474491.484 | 403509.804 |
| 25 | 474509.610 | 403509.125 |
| 26 | 474510.214 | 403508.949 |
| 27 | 474517.583 | 403508.641 |
| 28 | 474517.981 | 403508.720 |
| 29 | 474522.984 | 403508.512 |
| 30 | 474525.952 | 403510.508 |
| 31 | 474534.394 | 403515.935 |
| 32 | 474534.878 | 403480.571 |
| 33 | 474522.593 | 403478.648 |
| 34 | 474519.782 | 403477.077 |
| 35 | 474511.662 | 403474.660 |
| 36 | 474509.907 | 403466.477 |
| 37 | 474508.998 | 403467.205 |
| 38 | 474475.549 | 403465.278 |
| 39 | 474471.635 | 403452.682 |
| 40 | 474467.302 | 403438.736 |
| 41 | 474460.558 | 403442.672 |
| 42 | 474414.113 | 403417.287 |
| 43 | 474414.945 | 403436.275 |
| 44 | 474399.536 | 403429.076 |

S1CC=2528mp  
S2A=265mp  
S3I=105mp  
Sstudiata=3847mp

- LEGENDA:
- st electric
  - gaze
  - canal
  - record gaze
  - rigola
  - Bazin apa
  - ax strada
  - zid de sprijin
  - L.E.A.
  - canal apa
  - It: inaltimea la streasina
  - Itc: inaltimea la coama
  - canal colector
  - ape pluviale

- LEGENDA:
- LIMITE
  - LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA PARCELE CE AU GENERAT PUZ
  - LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
  - CIRCULATII SI ACESE
  - CIRCULATIE PIETONALA
  - CIRCULATIE CAROSABILA
  - FOND CONSTRUIT
  - CONSTRUCTII
  - RETELE TEHNICO - EDILITARE
  - TRASEU ALIMENTARE LEA
  - RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
  - RETEA PUBLICA GAZE NATURALE
  - RETEA PUBLICA CANALIZARE
  - BRANSAMENTE RETELE
  - BRANSAMENT GAZE NATURALE
  - BRANSAMENT GAZE NATURALE
  - BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
  - BRANSAMENT CANALIZARE
  - BRANSAMENT LES



Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975



Desenat: arh. M. Savu  
Proiectat: arh. M. Savu  
Sef proiect: arh. M. Savu

Client: S.C. SENERGYB PRODUCTION S.R.L.  
S.C. PAN-ENTERPRISE S.R.L.  
Cod: CDA 16 / 2024  
Contract: 634 / 2024 si AA 01 / 2024  
Faza: P.U.Z.  
Data: 08. 2024  
Scara: 1/1000  
Plansa nr.: U-08

**Proiectant**

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia  
Str. Sf. Vincri,Bl. VG1,Sc B,Ap.15,Pitesti ,judet Arges

## Memoriu prezentare

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1.Date de recunoatere a documentatiei

Denumirea lucrarii – **Modificare Plan Urbanistic Zonal** -aprobat prin HCL nr.33 din 26-03-2024 in vederea **“Construire locuinte,anexa gospodareasca si camera tehnica”**

**Amplasament si adresa:**

Strada Ghiocailor nr.15 E,Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges  
Punct “Valcel” ,nr. cadastral 86288.

**Beneficiar**

Ungureanu Ion,Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia  
Curtea de Arges,Judet Arges

**Proiectant :**

Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza,Pitesti

Colaboratori/specialisti :

studiu topografic : ing. Iacobescu Eduard

studiu geotehnic ing. Floroiu Eleonora

retele apa canal: ing. Zavoianu Mioara

retele electrice: ing. Niculea Elena

retele gaz natural: ing. Zavoianu Mioara

drumuri-cai de comunicatie rutiera : ing. Teodorescu Mihai

**Data elaborarii** – octombrie 2024 – ianuarie 2025

**Avizele solicitate prin certificatul de urbanism, obtinute si care au stat la baza Planului urbanistic zonal**

- avizul de oportunitate
- avizul Agentiei pentru protectia mediului Arges

**Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal**

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 ;
- Studiu geotehnic

De asemenea, elaborarea acestei documentatii este stabilita de legislatia de specialitate in vigoare, anume:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si nu in ultimul rand alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul se afla amplasat in zona estica a Municipiului Curtea de Arges cartier "Plopiș". Zona are legatura directa cu centrul municipiului prin strada Cuza Voda.

De-a lungul strazii Ghiocelilor s-a constituit sau modernizat un front stradal de locuinte cu regim mic de inaltime pe ambele laturi ale strazii. Pentru asigurarea accesului carosabil si pietonal la proprietatea studiată s-a instituit o servitute de trecere de 5.00m. latime avand 145,56m. lungime din ax strada Ghiocelilor.

### **2.2. INCADRARE IN LOCALITATE**

Terenul este amplasat in intravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Curtea de Arges, zona cartier "Plopiș", in UTR 2 **Lmsg(b)**-locuinte cu regim mic de inaltime propuse.

Zona este modernizata fiind ocupata preponderent de locuinte de-a lungul strazii Ghiocelilor. Terenurile adiacente lotului studiat sunt libere de constructii, sau ocupate de locuinte. Zona are legatura directa cu centrul municipiului prin strada Cuza Voda.

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N -E- proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre si Neagoie Maria

Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate privata in suprafata de 4081,00mp.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA(EXISTENTA)**

### **Alimentare cu apa,canalizare**

Alimentarea cu apa se va realiza din retea municipala,prin bransare-pe strada Ghiocilor exista retea de alimentare cu apa.De asemenea a fost realizat bransamentul catre terenul studiat pe drumul de servitute.

### **Evacuarea apelor menajere**

In zona studiata exista retea municipala pentru evacuarea apelor uzate,fiind prelungita retea de canalizare pana la proprietatea studiata.

### **Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate in prezent prin panta naturala a terenului spre latura sudica a acestuia.De-a lungul strazii Ghiocilor(ampasata in panta) exista rigola deschisa ce preia apele pluviale.

### **Alimentarea cu energie electrica**

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de 0.4kv .Terenul este bransat la retea de energie electrica.

### **Alimentare cu gaze naturale**

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Ghiocilor. Terenul este bransat la retea de gaz.

### **Telecomunicatii**

Pe strada Ghiocilor exista retea de telefonie si instalatiile speciale (cablu,internet,etc).

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Solicitarea proprietarului terenului de a mentine functiunea zonei in vederea realizarii unor locuinte,anexe gospodaresti si a unei camere tehnice va duce la mobilarea zonei cu dotari ce vor fi reglementate conform prezentei documentatii.

Inainte de elaborarea PUZ-ului dar ,pe parcusul avizarii documentatiei si la finalul acesteia, se va face consultarea populatiei conform Ordinului 2701/ 2010, de catre personalul abilitat din cadrul primariei Curtea de Arges.

## **3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Fiind vorba de densificarea zonei existente, investitia dorita este sustenabila si oportuna pentru municipiu-creand noi spatii pentru locuit.Studiile de fundamentare care au

Din punct de vedere al circulațiilor gabaritul ambelor accese se va păstra.

Pentru realizarea accesului carosabil se va menține drumul de servitute (proprietate privată) de 145,56m. lungime la 5.00m.lățime.

Racordurile între drumul propus în incintă și drum de servitute, se vor executa conform normelor specifice cu compoziția și rezistența impuse de normativele în vigoare.

Parcajele necesare funcționării obiectivelor propuse, vor fi amenajate în interiorul parcelei, fără a ocupa partea carosabilă, și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației în vigoare respectiv HG 525/1996. Se propun pe latura sud-vestică și sud-estică, 6 locuri de parcare auto.

Datorită pantei naturale a terenului se propune colectarea apelor pluviale și preluarea lor prin conductă de evacuare în bazin rețenie, de unde vor fi folosite la udarea spațiilor verzi. Spațiile rămase libere vor fi plantate cu gazon și plante decorative.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Prin prezenta documentație se propune

- menținerea zonei funcționale Lm-** locuințe cu regim mic de înălțime
- menținerea căilor de comunicație existente**

Se propune reglementarea terenului în suprafață de 4081,00mp. în sensul modificării reglementărilor aprobate prin HCL nr.33 din 26-03-2024, în vederea stabilirii unor noi condiții de construire pentru trei locuințe cu regim mic de înălțime a unei anexe și a unei camere tehnice.

Forma neregulată a terenului permite mobilarea amplasamentului păstrand un acces carosabil și pietonal în partea centrală, datorită formelor de relief.

Este interzisă amplasarea de construcții provizorii în afara celor de organizare de șantier.

Se va amenaja terenul cu pantă spre sud, conform propunerilor din studiul geo. Se va realiza o sistematizare verticală riguroasă a terenului prin proiecte de specialitate. Se vor lua măsuri pentru ca apele pluviale să nu se scurgă pe alte parcele. Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (min2%).

**Clădirile propuse (edificabilul) se vor amplasa la :**

- N – 5,00m, față de proprietar Ionescu Ecaterina;
- N, N-E- 3,00m. față de proprietari Brănescu Elena, Duță Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre și Neagoe Măria
- N-V - 2,00m. față de proprietar Vasilescu Floarea și Nicolae, Zăbavă Ion, Lăzărescu Tudorița, Gheorghe Valeria și Negescu Ștefan

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al constructiilor propuse. Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre administratorul retelei electrice din zona sau de firme specializate in domeniu si autorizate de SC Distributie Oltenia S.A.

### **Telecomunicatii**

In functie de necesitatile functionale ale beneficiarului asigurarea telefoniei fixe si instalatiilor speciale (cablu,internet,etc) se vor face de firme specializate ce deservesc zona respectiva.

**Alimentarea cu energie termica a obiectivului se realizeaza din surse proprii.**  
-sistem electric ,combustibil solid sau gazos.

### **Alimentare cu gaze naturale**

In functie de necesitatile beneficiarului se vor racorda noile constructii la reseaua municipala de gaz natural,situata pe strada Ghiocilor.Pentru preparare apa calda si caldura se va folosi un sistem electric,sau gaz natural.Se va face racordul de firme de specialitate,daca beneficiarul va solicita alimentarea cu gaz natural.

### **Gospodaria comunală**

Evacuarea gunoiului de tip menajer se va face in europubele depozitate pe o platforma de gunoi preluate de firma de salubritate si transportate la groapa de gunoi. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea si refacerea peisagistica. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie,depozitarea controlata a deseurilor fac parte din grija catre mediul ambiental. Datorita masurilor constructive ce vor fi prevazute, precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deoseu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.

## **3.7.PROTECTIA MEDIULUI**

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei.

La executarea lucrarilor (de tip provizoriu)se vor folosi numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. si foarte putin monoxid de carbon. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitare si refacerea peisagistica. Racordarea la retelelor edilitare ,epurarea si preepurarea apelor uzate ,depozitarea controlata a deseurilor. Folosirea unor utilaje si tehnologii performante duc la protejarea factorilor de mediu.Datorita masurilor constructive prevazute , precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deoseu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.

# PLAN DE ACTIUNE

## IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

### 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

#### Denumirea lucrării:

Modificare Plan Urbanistic Zonal -aprobat prin HCL nr.33 din 26-03-2024 în vederea  
"Construire locuinte, anexa gospodareasca si camera tehnica"

#### Amplasament si adresa:

Strada Ghiocelilor nr.15 E ,Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges,  
Punct « Valcel»,nr. cadastral 86288.

#### Beneficiar

Ungureanu Ion,Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia  
Municipiul Curtea de Arges

**Proiectant urbanism:** Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza,Pitesti

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/propietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar /proprietar /investitor.

**Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.**

## 2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

a. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Curtea de Arges a prezentului P.U.Z., se vor demara documentatiile pentru obtinerea avizelor aferente fazei

**Autorizatie de construire.**

– estimat martie 2025 – aprilie 2025.

**Nu se propun noi obiective de utilitate publică.**

Înainte de începerea lucrărilor se va refăce un studiu geo aprofundat.

**Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:**

#### **I. construcții noi:**

-trasare amplasament, nivelare teren,verificare cu ing. geolog

-lucrari de construire pentru cele 3 locuinte conform Autorizatie de construire.

-realizare doua anexe :anexa gospodareasca si camera tehnica,ambele cu regim inaltime parter conform Autorizatie de construire.

-amenajari exterioare-trotuare de garda,terase,alei carosabile

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
afereant

**MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL**  
-aprobat prin HCL nr.33 din 26-03-2024

In vederea

**“Construire locuinte, anexa gospodareasca si camera  
tehnica”**

Strada Ghiocailor nr.15 E  
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges  
Punct “Valcel” nr. cadastral 86288

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul zonei de studiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în 1997), de către Consiliul Local al Primăriei Curtea de Argeș.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor.

#### **I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/1996 și Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al Municipiului Curtea de Argeș.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr.

50/1991 (republicată), cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Legea 350/2001 (cu completările și modificările ulterioare), privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar (republicată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### **3. REGULI DE BAZA PRIVIND AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

#### **3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se vor respecta distantele date de documentatie, in conformitate cu legislatia in vigoare, tinandu-se cont si de toate restrictiile date de avizatori.

Fata de limitele proprietatii se vor pastra distantele de minim:

- N – 5,00m, față de proprietar Ionescu Ecaterina;
- N, N-E- 3,00m. fata de proprietari Brănescu Elena, Duță Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre si Neagoe Măria
- N-V - 2,00m. fata de proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae, Zăbavă Ion, Lăzărescu Tudorița, Gheorghe Valeria și Negescu Ștefan
- S – 3,00m. fata de drum servitute(obiectiv 2-3- conform Sentința nr. 5243/21 octombrie 2019) si proprietar Mitrea Eugen și Mitrea Florica

#### **3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Accesul carosabil si pietonal la teren se fac prin drum de , din strada Ghiocelor, conform Sentinței nr. 5243/21 octombrie 2019, definitivă prin Decizia civilă nr. 287/A/18 martie 2021, pronunțate în dosarul nr. 2931/216/2017, „Schița obiectiv 2-3” din răspunsul la obiecțiuni din data de 03 septembrie 2019 (fila 336), având 5.00 m lățime. Aceasta se leagă de zona centrala a Municipiului Curtea de Argeș prin strada Cuza Vodă. Se vor asigura în interiorul parcelei spații pentru parcare.

#### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA**

Constructiile propuse au nevoie de toate utilitatile pentru a functiona la standarde maxime si de aceea se va tine cont de acest lucru, iar echiparea edilitara va fi rezolvata, fie prin racord la rețeaua publica, fie din surse proprii.

In zona exista rețea de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz natural si fibra optica. Pe drumul de servitute exista rețele tehnico edilitare ,dar si bransamente ale terenului studiat la acestea.

Se interzic depozitarile intamplatoare ale gunoiului în zonele verzi plantate, protejate. In caz contrar se vor lua masuri necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, sa polueze mediul sau sa degradeze imaginea civilizata.

#### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Terenul ce face obiectul de studiu prezentei documentatii are o forma neregulata si o suprafata de 4081,00 mp (conform actelor de proprietate). Forma terenului este usor de mobilat, asigurandu-se accesele necesare catre latura sudica.

#### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Spatiile verzi propuse pentru amenajare in zona studiată sunt de tip gazon, vegetatie de talie mica. Acestea au rol de imbunatarea calitatii aerului in zona, atenuarea

- N – 5,00m, față de proprietar Ionescu Ecaterina;
- N, N-E- 3,00m. fata de proprietari Brănescu Elena, Duță Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre și Neagoe Măria
- N-V - 2,00m. fata de proprietar Vasilescu Floarea și Nicolae, Zăbavă Ion, Lăzărescu Tudorița, Gheorghe Valeria și Negescu Ștefan
- S – 3,00m. fata de drum servitute(obiectiv 2-3- conform Sentința nr. 5243/21 octombrie 2019) și proprietar Mitrea Eugen și Mitrea Florica

S-a optat pentru posibilitatea amplasării cât mai judicioasă pe teren, urmărind panta naturală a acestuia și deschiderea fatadelor către peisajul din jur.

Data fiind dimensiunea parcelei și forma, se vor putea edifica mai multe clădiri pe aceeași parcelă, în sistem izolat, înșiruit sau cuplat, cu condiția asigurării înșiririi conform normelor Ordin nr. 119/2014 -amplasamentul se va face cu asigurarea acceselor carosabile ale mijloacelor de intervenție PSI și autospeciale.

#### **Amplasarea fata de aliniament, iesiri din gabarit, socluri, balcoane**

Aliniamentul este limitat dintre domeniul public și domeniul privat. Terenul situându-se în frontal II la strada Ghiocilor, cu acces din drum servitute de 145,56m. lungime, construcțiile noi nu pot fi alinate la drum public. Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperisurilor. Partea din terasa acoperită, situată deasupra clădirii intră în calculul suprafeței construite.

#### **4.4.Circulații, Accese și staționarea autovehiculelor**

Accesele carosabile și pietonale în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se vor face din strada Ghiocilor. Accesul va avea profilul de 5,00 m., existând posibilitatea efectuării manevrelor de întoarcere în cadrul proprietății.

În zona studiată există acces carosabil și pietonal din:

- drum de servitute (conform Sentinței nr. 5243/21 octombrie 2019, definitivă prin Decizia civilă nr. 287/A/18 martie 2021, pronunțată în dosarul nr. 2931/216/2017, „Schita obiectiv 2-3” din răspunsul la obiecțiuni din data de 03 septembrie 2019 (fila 336) de 5,00m. lățime și o lungime de 145,56m
- strada Ghiocilor de 6,00m. lățime cu rigola deschisă pe o latură.

Pe drumul de servitute sunt prelungite rețelele utilitare necesare funcționării locuințelor. Staționarea autovehiculelor, atât cele ale vizitatorilor cât și cele ale proprietarilor, se va face numai în interiorul proprietății, pe locurile special amenajate, conform legislației în vigoare. Se propune pentru funcționarea de locuire realizarea a 6 locuri de parcare.

#### **4.5 Înălțimea maximă a clădirilor**

Regimul maxim de înălțime admis este de S/D+P+1E+M

**Rh maxim = 10,00 m** la cornisa pentru locuințe și 2,50m. pentru anexe.

#### **4.6 Aspectul exterior al clădirilor**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu

## DISPOZITII FINALE

In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmari articolele cuprinse in prezentul regulament si solicita avizele si acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale si locale, necesar a fi respectate in elaborarea documentatiilor tehnice si prezentate odata cu aceasta. Terenul in studiu este situat in intravilanul localitatii Curtea de Arges, urmand a mentine functiunea de zona locuinte cu regim redus de inaltime, cu mici spatii comerciale.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama de **Ordin nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

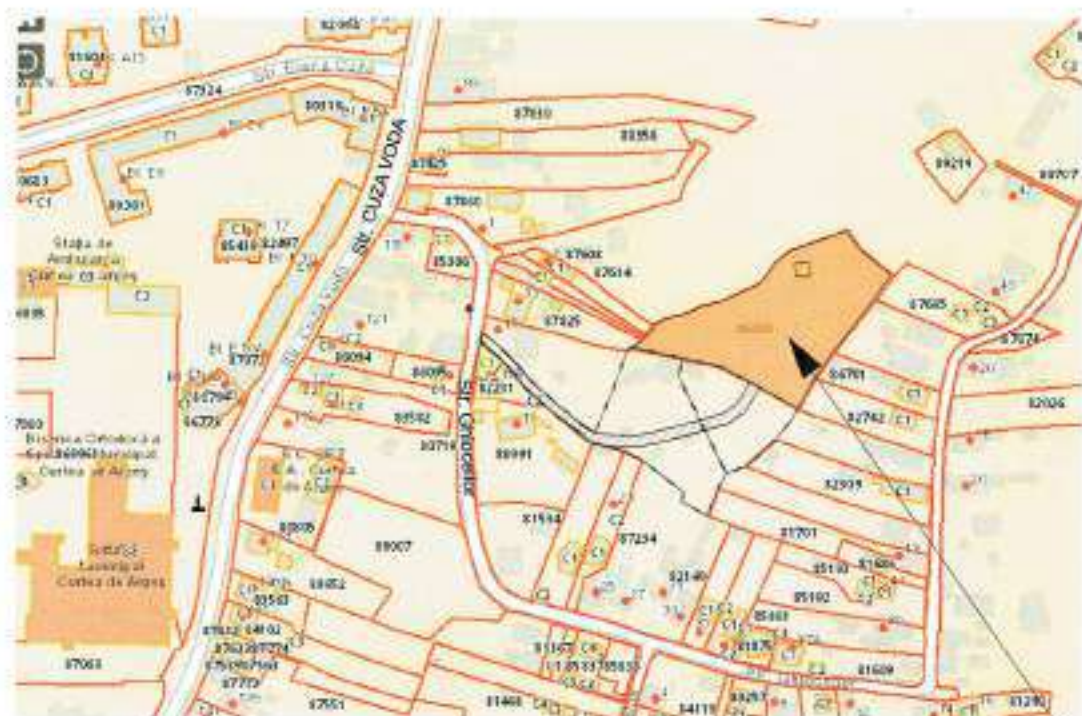
Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe directia vantului dominant conform (rozei vanturilor). Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Prezentul regulament este parte integranta din prezenta documentatie si contine regulile de contruire ale functiunii propuse prin documentatie.

Intocmit,  
Arh. Gabriela Eugenia Assenza



## PLAN INCADRARE IN ZONA



## PLAN INCADRARE

- UTR 2 -  
ZONA LOCUINTE PLOPIS

AMPLASAMENT STUDIAT



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
GABRIELA-EUGENIA ASSENZA  
PITESTI - Str. Stana Vinen, Bl. VGF, Sc. B, Ap. 15  
Tel. 0726764008

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,  
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia  
ADRESA: str. Ghicelilor nr.13E, Mun. Curtea de Arges  
Județ Argeș, punct "Valcel" nr. cad.86288

PR.  
nr.3/24

DENUMIRE PROIECT:  
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33 /26-03-2024,  
in vederea "Construire locuinte, anexa gospodareasca  
si camera tehnica"

Faza  
P.U.Z.

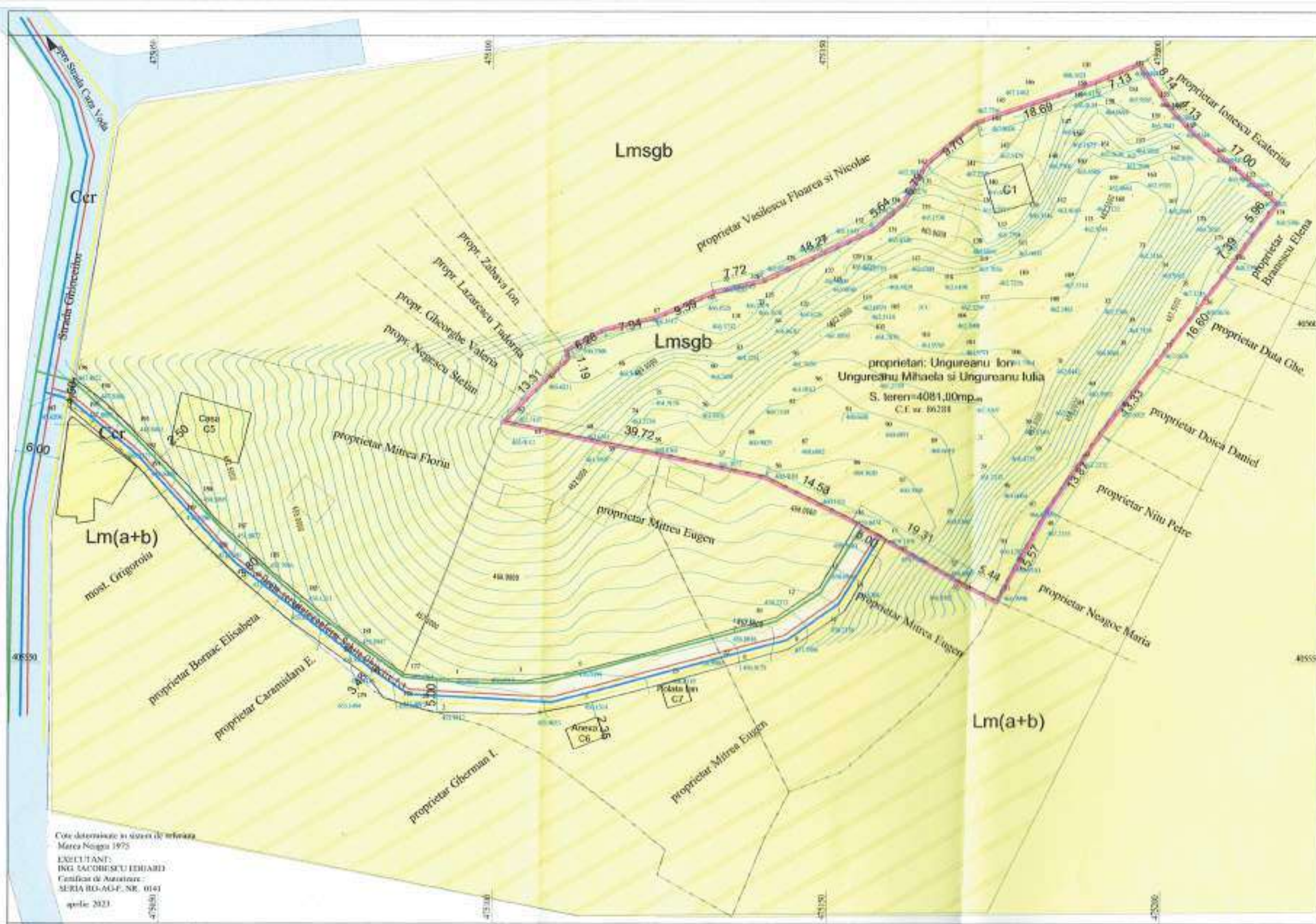
PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA  
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

SCARA  
1/5000  
DATA  
12/2024

DENUMIRE PLANSA:  
PLAN INCADRARE IN ZONA

Pl. nr.  
U1

SITUATIE EXISTENTA  
DISFUNCTIONALITATI

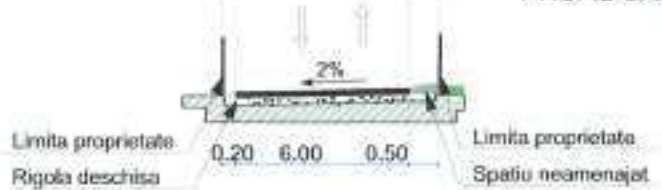


- LEGENDA**
- LIMITE**
    - LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
    - LIMITA PROPRIETATE
  - FUNCTIUNI, ZONE**
    - ZONA LOCUIRE cu regim mic de inaltime
    - ZONA LOCUIRE cu regim mic de inaltime cu necesita studii geo aprofundat
  - CAI DE COMUNICATIE**
    - STRADA EXISTENTA
    - DRUM SERVITUTE PRIVAT-EXISTENT
  - RETELE**
    - RETEA ALIMENTARE APA
    - RETEA CANALIZARE
    - RETEA ENERGIE ELECTRICA
    - RETEA TELEFONIE
    - RETEA GAZ NATURAL

| BILANT TERITORIAL EXISTENT |  |                |             |
|----------------------------|--|----------------|-------------|
| NR. CRT.                   | ZONA FUNCTIONALA                               | EXISTENT       |             |
|                            |  | suprafata (mp) | procent (%) |
| 1                          | UNITATI LOCUIRE                                | 36,00          | 0,88%       |
| 2                          | CAI DE COMUNICATIE<br>Carosabil/pavaz si garaj | 50,00          | 1,22%       |
| 3                          | SPATII VERZI                                   | 3995,00        | 97,90%      |
| 4                          | TOTAL  | 4081,00        | 100,00%     |

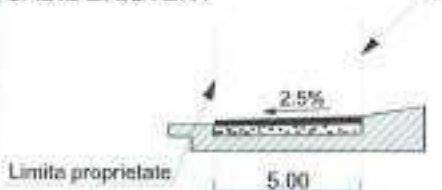
Cote determinate si sistem de referinta  
Marec Noegru 1975  
EXECUTANT:  
ING. IACOBESCU EDUARD  
Certificat de Autoritate:  
SERIA BU-AG-F, NR. 0147  
aprilie 2023

PROFIL CAROSABIL EXISTENT



PROFIL CAROSABIL  
Strada Ghiocailor (categ. IV)

Limita proprietate



PROFIL CAROSABIL  
Drum Servitute

- Legenda:**
- 51 - Cota punct
  - Proprietate proprie
  - Proprietate din vecinatate
  - Proprietate cu constructii
  - Proprietate cadastre

Suprafata masurata=4081 m<sup>2</sup>  
Suprafata studiata=4081 m<sup>2</sup>

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
GABRIELA EUGENIA ASSENZA  
PITESTI : Str. Starita Vinii, Bl. VGT, Sc. B, Ap. 15  
Tel: 0726784008

ASSENZA  
GABRIELA  
EUGENIA

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA  
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

SCARA 1/500  
DATA 12/2024

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,  
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia  
ADRESA: str. Ghiocailor nr. 15E, Mun. Curtea de Arges  
Judet Arges, punct "Valcea" nr. cad. 66288  
DENUMIRE PROIECT:  
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 33 /26-03-2024,  
in vederea "Construire locuinte, anexa gospodareasca  
si camera tehnica"  
DENUMIRE PLANSĂ:  
PLAN SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

PR. nr. 3/24  
Faza P.U.Z.  
PL. nr. U2

# REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE



## LEGENDA

### LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE

### FUNCTIUNI, ZONE

- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime cu necesitate studiu geo aprofundat
- EDIFICABIL PROPUZ

### CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUTE PRIVAT-EXISTENT

### RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONE
- RETEA GAZ NATURAL

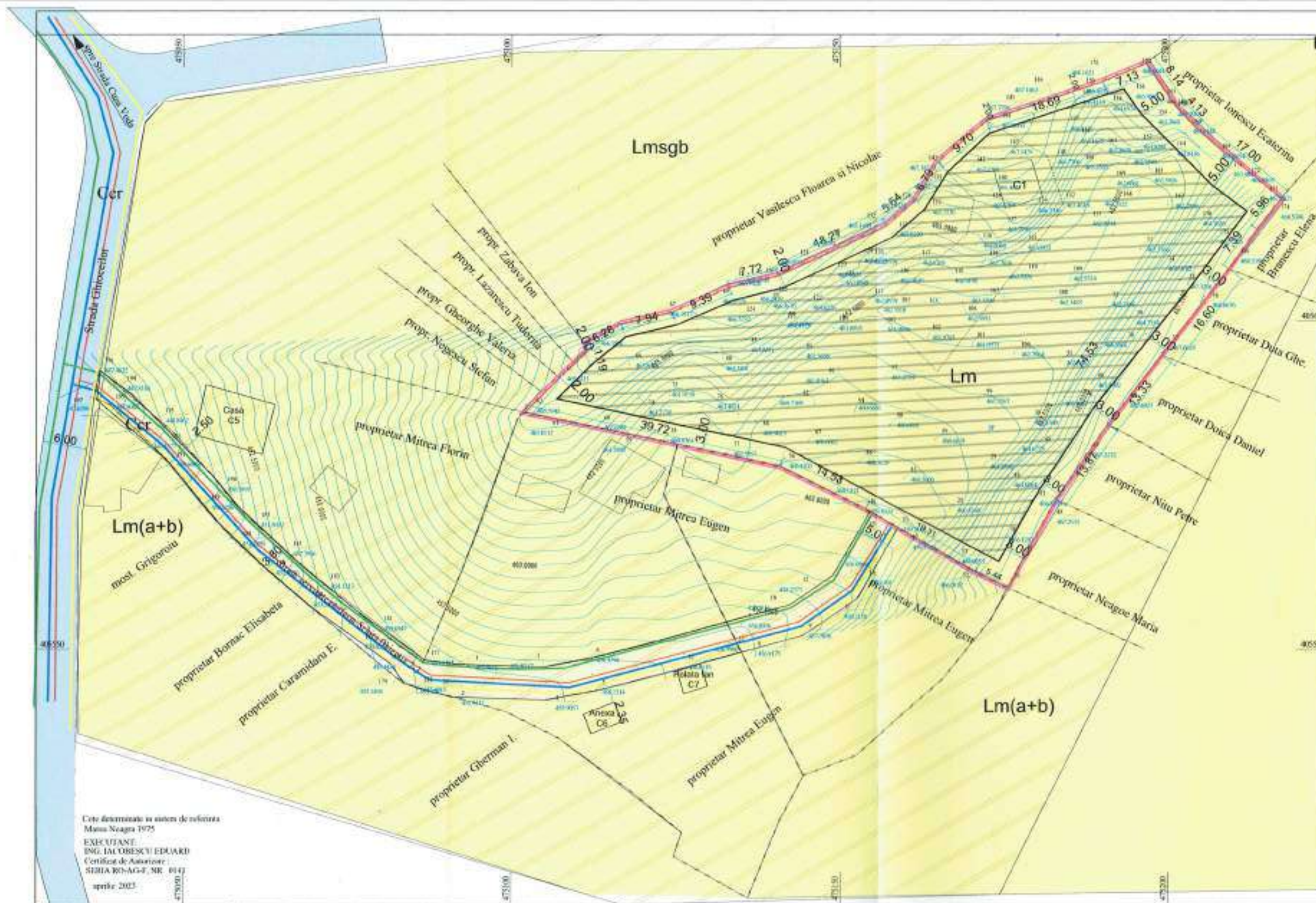
| BIANȚI TERITORIALI PROPUZI |  |                |             |                |             |
|----------------------------|--|----------------|-------------|----------------|-------------|
| NR. CRT.                   | ZONA FUNCTIONALA                                     | EXISTENT       |             | PROPUZ         |             |
|                            |  | SUPRAFATA (m²) | PROCENT (%) | SUPRAFATA (m²) | PROCENT (%) |
| 1                          | UNITATI LOCUINTE                                     | 36,00          | 0,89%       | 420,00         | 10,38%      |
| 2                          | CAI DE COMUNICATIE<br>Circulati pe trotuar si pasare | 50,00          | 1,22%       | 513,50         | 12,98%      |
| 3                          | SPATII VERZI   | 3605,00        | 87,90%      | 3147,50        | 77,12%      |
| 4                          | TOTAL  |                |             | 4081,00        | 100,00%     |

### INDICATORI URBANISTICI PROPUZI

- P.O.T. maxim 35,00%
- C.U.T. maxim 0,90
- Regim maxim inaltime=S/D+P+1E+M
- Inaltime la cornisa 10,00m,

### ZONE FUNCTIONALE

- Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
- Cct Cai comunicatie rutiera

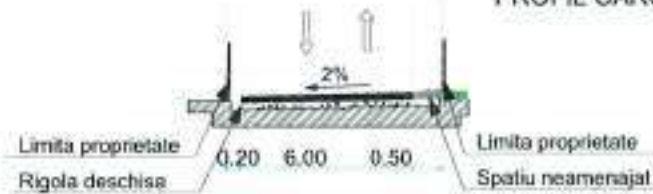


Cota determinata in sistem de referinta  
Maree Neagra 1975  
EXECUTANT:  
ING. DALCRESKY EDUARD  
Certificat de Autorizare:  
SERIA RO-AG-4, NR. 0147  
aprilie 2023

| Legenda |                           |
|---------|---------------------------|
| —       | Cota punct                |
| —       | Perimetru proprietate     |
| —       | Perimetru drum servitute  |
| —       | Perimetru van constructii |
| —       | Perimetru cadastru        |

Suprafata masurata=4081 m<sup>2</sup>  
Suprafata studiata=4081 m<sup>2</sup>

### PROFIL CAROSABIL EXISTENT



PROFIL CAROSABIL  
Strada Ghiocailor (categ. IV)

### Limita proprietate



PROFIL CAROSABIL  
Drum Servitute



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
GABRIELA EUGENIA ASSENZA  
PITESTI : Str. Starita Vinei, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15  
Tel: 0726784008

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA  
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

SCARA  
1/500  
DATA  
12/2024

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,  
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia  
ADRESA: str. Ghiocailor nr.15E, Mun. Curtea de Arges  
Judet Arges, punct "Valcel" nr. cad.86288

DENUMIRE PROIECT:  
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33 /26-03-2024,  
in vederea "Construire locuinte, anexa gospodareasca  
si camera tehnica"

DENUMIRE PLANSA:  
REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE

PR.  
nr.3/24

FAZA  
P.U.Z.

PL. nr.  
U3

# REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE



- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA LOT DE A GENERAT PLUZ
  - LIMITA PROPRIETATE
- FUNCTIUNI, ZONE**
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
  - ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime cu necesitate studiu geo aprofundat
  - EDIFICABIL PROPUIS

- CAI DE COMUNICATIE**
- STRADA EXISTENTA
  - ACCES CAROSABIL PROPUIS
  - ALEE PIETONALA PROPUISA

- RETELE**
- RETEA ALIMENTARE APA
  - RETEA CANALIZARE
  - RETEA ENERGIE ELECTRICA
  - RETEA TELEFONE
  - RETEA GAZ NATURAL
  - RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUISA
  - RETEA APA PROPUISA
  - RETEA CANALIZARE PROPUISA
  - RETEA GAZE NATURALE PROPUISA

**INDICATORI URBANISTICI PROPUISI**

P.O.T. maxim 35,00%

C.U.T. maxim 0,90

Regim maxim inaltime = S/D+P+1E+M

Inaltime la comisa 10,00m.

- ZONE FUNCTIONALE**
- Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
  - Ccr Cai comunicatie rutiera

**COLABORATORI**

- STUDIU TOPO Ing. IACOBESCU EDUARD
- STUDIU GED Ing. FLORIN ELEONORA
- ELECTRICE Ing. NICULEA ELENA
- APACANAL Ing. ZAVOIANU NICARA
- DRUMURI Ing. TEODORESCU MIHA



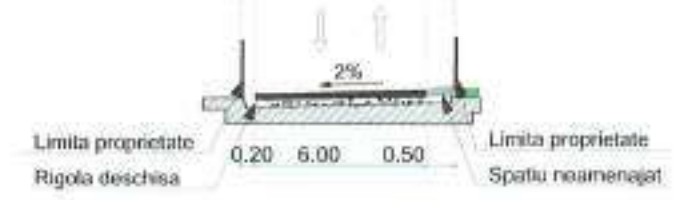
Cote determinate la scara de micelata  
Masa Scara 1:975  
EXECUTANT: ING. IACOBESCU EDUARD  
Certificat de Autorizare  
SIRIA BOLAGI, NR. 054  
aprilie 2021

**Legenda:**

|             |                |
|-------------|----------------|
| Linie rosie | Linie albastru |
| Linie verde | Linie galben   |
| Linie maro  | Linie gri      |

Perimetru proprietate  
Perimetru de constructii  
Perimetru auto comunitate  
Perimetru cadastre

Suprafata masurata - 4081m<sup>2</sup>  
Suprafata studiata - 4081m<sup>2</sup>



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
GABRIELA EUGENIA ASSENZA  
PITESTI - Str. Sfantii Vineri, Bl. VGT, Sc. B, Ap. 15  
Tel: 0726784008

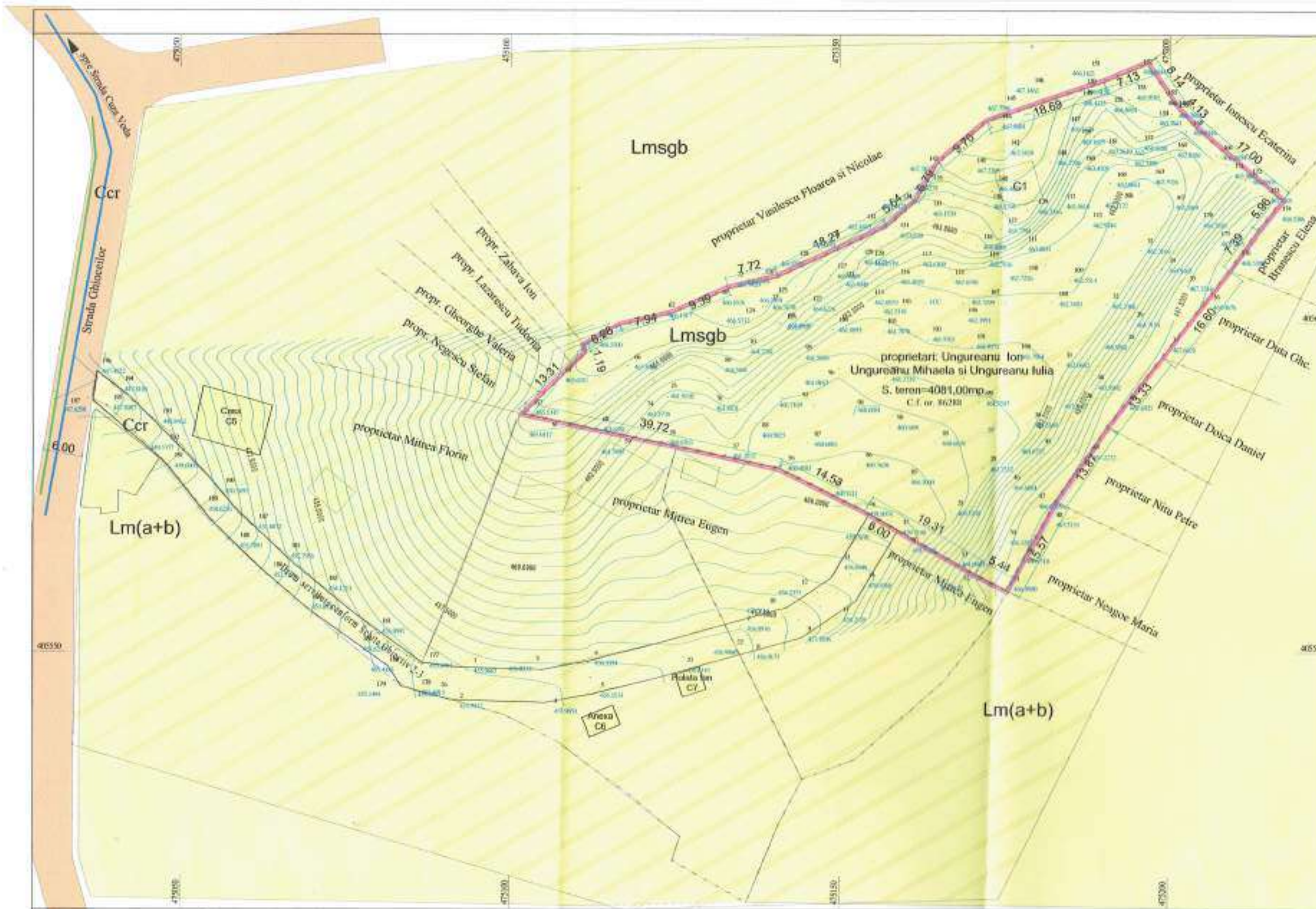
|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| PROIECTAT | arh. Gabriela ASSENZA |
| DESENAT   | arh. Gabriela ASSENZA |

**BENEFICIAR:** Ungureanu Ion,  
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia  
ADRESA: str. Ghiocailor nr. 15E, Mun. Curtea de Arges  
Judet Arges, punct "Valcea" nr. cad. 86288

**DENUMIRE PROIECT:**  
Modificarea P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 33/26-03-2024,  
in vederea "Construire locuinte, anexa gospodareasca  
si camera tehnica"

**DENUMIRE PLANSA:**  
REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE

PR. nr. 3/24  
FAZA P.U.Z.  
Pl. nr. U4



**PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI CIRCULATIE TERENURI**



- LEGENDA**
- LIMITE
  - LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
  - LIMITA PROPRIETATE
  - PROPRIETATE PRIVATA
  - TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
  - PROPRIETATE PUBLICA
  - TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

|                         |
|-------------------------|
| <b>Legenda</b>          |
| Contour                 |
| Proprietate proprie     |
| Proprietate din posesie |
| Proprietate cu posesie  |
| Proprietate din posesie |

Suprafata masurata=4081m<sup>2</sup>  
Suprafata studiata=4081m<sup>2</sup>

Cant. determinata si sistem de referinta  
Mara Nostra 1975

EXECUTANT  
ING. SACOBESCU EDUARD  
Cetatean de Autoritate  
SERIA BO-MNH NR. 0141  
aprilie 2023



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
GABRIELA EUGENIA ASSENZA  
PITESTI Str. Sfantul Vinet, Bl. VG31, Sc. B, Ap. 15  
Tel. 0726784008

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA  
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA



BENEFICIAR: Ungureanu Ion,  
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia  
ADRESA: str. Ghiocelilor nr.15E, Mun. Curtea de Arges Judet Arges, punct "Valcel" nr. cad.86288

DENUMIRE PROIECT:  
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33 /26-03-2024,  
in vederea "Construire locuinte, anexa gospodareasca  
si camera tehnica"

DENUMIRE PLANSA:  
PPROPRIETATE ASUPRA TERENULUI  
Circulatie terenuri

PR. nr.3/24  
FAZA P.U.Z.  
Pt. nr. US

**SUGERARE MOBILARE**



**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE

**FUNCTIUNI, ZONE**

- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime cu seceta studi geo aprofundat
- EDIFICABIL PROPUIS

**CAI DE COMUNICATIE**

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUDE PRIVAT-EXISTENT
- ACCES CAROSABIL PROPUIS
- ALIEI PIETONALA PROPUISA

**RETELE**

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONE
- RETEA GAZ NATURAL
- RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUISA
- RETEA APA PROPUISA
- RETEA CANALIZARE PROPUISA
- RETEA GAZE NATURALE PROPUISA

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

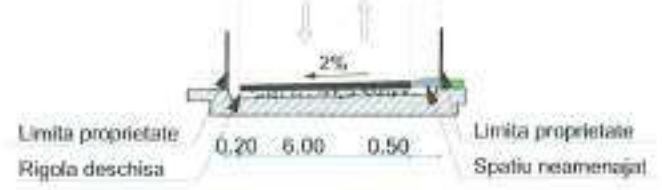
- P.O.T. maxim 35,00%
- C.U.T. maxim 0,90
- Regim maxim inaltime=S/D+P+1E+M
- Inaltime la comisa 10,00m.

**ZONE FUNCTIONALE**

- Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
- Ccr Cai comunicatie rutiera



Cote determinate in scara de referinta  
Masa Neagra 1975  
EXECUTANT  
ING. IACOBESCU EDUARD  
Certificat de Autorizare  
SIBIA RS-AGE, NR. 0141  
aprilie 2021



**PROFIL CAROSABIL EXISTENT**  
Strada Ghiocailor (categ.IV)



**PROFIL CAROSABIL PROPUIS**  
in incinta



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
GABRIELA EUGENIA ASSENZA  
PITESTI - Str. Sfanta Vineta, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15  
Tel: 0726784908

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA  
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA



**BENEFICIAR:** Ungureanu Ion,  
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia  
**ADRESA:** str. Ghiocailor nr.15E, Mun. Curtea de Arges  
Judet Arges, punct "Valcea" nr. cad.86288

**DENUMIRE PROIECT:**  
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33/26-03-2024,  
in vederea "Construirii locuinte, anexa gospodareasca  
si camera tehnica"  
**DENUMIRE PLANSA:**  
SUGERARE MOBILARE

SCARA  
1/500  
DATA  
12/2024

PR.  
nr.3/24  
FAZA  
P.U.Z.  
PL. nr.  
U6