



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 67453/ 31.07.2025

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 07.08.2026, 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. modificare profil functional din L in IS si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI BIROURI",
Elaborator: SC AAB DESIGN STUDIO SRL, Master urb. Alexandru Bajenaru, Initiator: GEORGESCU ANDREEA si GEORGESCU CONSTANTIN, Amplasament: Str. Valea lasului nr. 54A, Curtea de Argeș, Judetul Argeș, Suprafata totala reglementata 612 mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 87078

Avand in vedere ca pe ordinea de zi este inscris un singur proiect pentru o documentatie de urbanism care a facut obiectul analizei Comisiei la faza Studiului de Oportunitate, fundamentarea Avizului Arhitectului Sef se poate face in baza adresei continand observatii, ori mentiunea privind lipsa acestora, precum si exprimarea neechivoca a votului aferent : favorabil/nefavorabil/favorabil cu completari-cu mentiunea completariilor considerate necesare. Adresele vor fi transmise cel tarziu pana la data 06.08.2026

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

Documentatia aferenta va fi transmisa prin posta electronica.

PRIMAR,
ING. CONSTANTIN PANTURESCU

Secretariat Comisie,
ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Li - ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articol 1. Utilizări admise

Articol 2. Utilizări admise cu condiționări

Articol 3. Utilizări interzise

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

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

Articol 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

Articol 8. Circulații și accesuri

Articol 9. Stationarea autovehiculelor

Articol 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Articol 11. Aspectul exterior al clădirilor

Articol 12. Condiții de echipare edilitară

Articol 13. Spații libere și spații plantate



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI”
Faza: PUZ

Articol 14. Împrejurimi

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

V. DISPOZIȚII FINALE

VI. GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent **Plan Urbanistic Zonal DE MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL** în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI” având zona de reglementare delimitată de:

- teren proprietate privată : N.C. 88786;

stabilește și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

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

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

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

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

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Plan Urbanistic Zonal **STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției „**CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI**”, Mun. Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr. 54A, jud.

Arges au stat următoarele:

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

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

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

1.3 Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

II. REGUL DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1.

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

2.1.2.

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

2.1.3.

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

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

2.2.1.

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

2.2.2.

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

2.2.3.

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

2.2.4.

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

2.2.5.

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

2.2.6.

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

2.2.7.

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

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
2.3.1. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

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

2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice.
2.3.2.1.

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

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

2.3.2.2.

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

2.3.2.3.

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

2.3.3. Amplasarea față de aliniament.

2.3.3.1.

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

2.3.3.2.

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

2.3.3.3.

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

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

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

2.3.4.1.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

2.3.4.2.

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

2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

2.4.1.1.

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

2.4.1.2.

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

2.4.1.3.

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

2.4.1.4.

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

2.4.2. Accesuri pietonale

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

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

2.5.1.1.

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

2.5.1.2.

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

2.5.1.3.

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

2.5.1.4.

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

2.5.1.5.

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

2.5.1.6.

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

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare

2.5.2.1.

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

2.5.2.2.

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

2.5.2.3.

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

2.5.2.4.

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

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6.1. Forma și dimensiunile terenului

2.6.1.1.

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

2.6.1.2.

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

2.6.1.3.

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

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

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

2.6.2.1.

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

2.6.2.2.

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

2.6.2.3.

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

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

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

2.6.3.1.

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

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice zonei.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

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

2.7.1. Parcaje

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

2.7.2. Spații verzi și plantate

2.7.2.1.

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

2.7.3. Împrejmuiri

2.7.3.1.

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

Gardurile pot fi dublate cu gard viu.

2.7.3.2.

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

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

2.7.3.3.

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

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

2.7.3.4.

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

2.7.3.6.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

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

Subzona cu caracter predominant administrativ si comercial, cu regim mic de inaltime maxim P+1E+2Eretras (cu posibilitatea realizarii de subsoluri, ori a amenajarii mansardelor in pod existent rezultat in volumul acoperisurilor).

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articol 1. Utilizări admise

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

Zona se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptare a diverselor categorii de activitati industrial nepoluante, depozitare comerciala en gros si en detail, servicii de transporturi pentru zona industrial, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare. Utilizari admise:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.

Se admite regim de construire discontinuu.

6.2.

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

6.3.

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

6.4.

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

6.5.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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

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

7.1.

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

7.2.

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

Articol 8. Circulații și accesuri

8.1. Accesuri carosabile

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

8.1.1.

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

8.1.2.

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

8.1.3.

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

8.1.4.

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

8.1.5.

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

8.1.6.

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

8.1.6.

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

8.2. Accesuri pietonale
IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial
8.2.1.

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

Articol 9. Staționarea autovehiculelor
IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

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

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

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

Articol 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

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

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

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

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

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

Articol 11. Aspectul exterior al clădirilor

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

11.1.

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

11.2.

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

11.3.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

11.4.

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

11.5.

Aspectul fațadelor:

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

11.6.

Aspectul acoperișurilor:

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

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

Articol 12. Condiții de echipare edilitară

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

12.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

12.1.1.

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

12.1.2.

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

12.1.3.

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

12.2. Realizarea de rețele edilitare

12.2.1.

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

12.2.2.

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

Articol 13. Spații libere și spații plantate

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

13.1.

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

13.2.

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

Articol 14. Împrejmuiri
IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

14.1.

Împrejmuirile vor fi realizate din structura metalica (profile metalice, sipci metalice, etc.) sau din lemn, cu soclu din beton armat.

14.2.

Gardurile pot fi dublate cu gard viu la interiorul parcelei.

14.3.

Împrejmuirile față de arterele de circulație vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, iar cele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri.

14.4.

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

14.5.

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

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR
Articol 15. Procent maxim de ocupare a terenului ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)
UTR IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

POT maxim: 50 %

Articol 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)
UTR IS – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

CUT maxim: 1,2.

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

V. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

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

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

Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al UAT Curtea de Arges, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

VI. GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI

Intravilanul localității

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

Extravilanul localității

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

Aliniament

Limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Domeniul public

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

Construcții cu caracter provizoriu

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

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

Zona drumului public

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

Servitute

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

Acces direct

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

Acces la drum public

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

Mobilier urban

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

Distanța minimă între clădiri

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

Dezvoltarea durabilă/sustenabilă

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

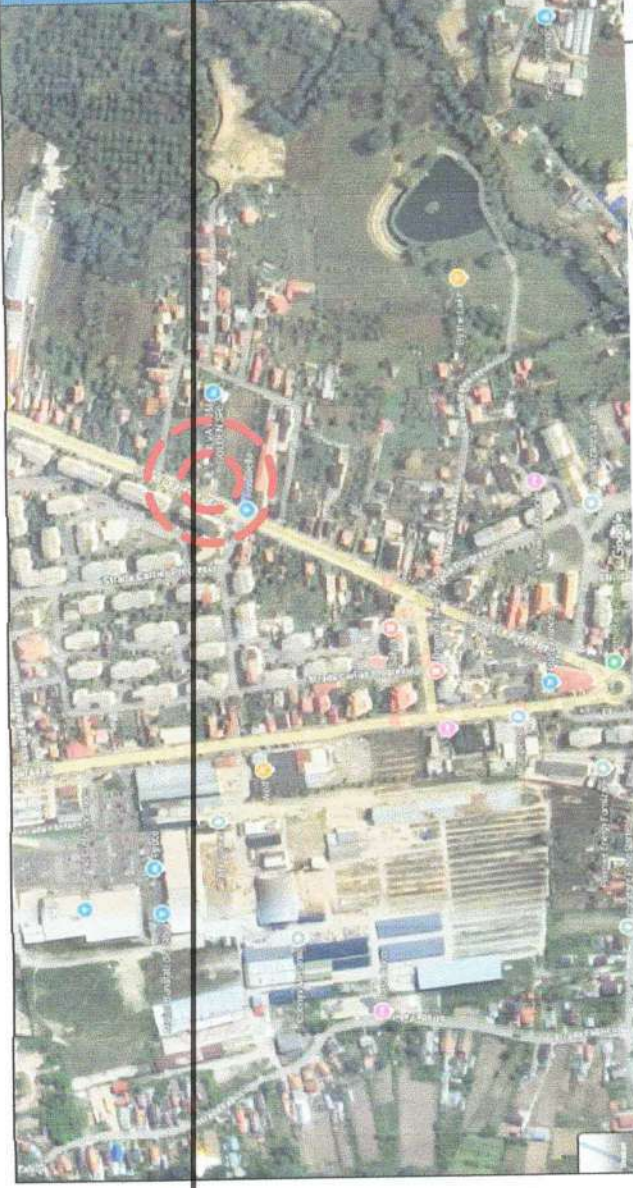
Lucarna

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

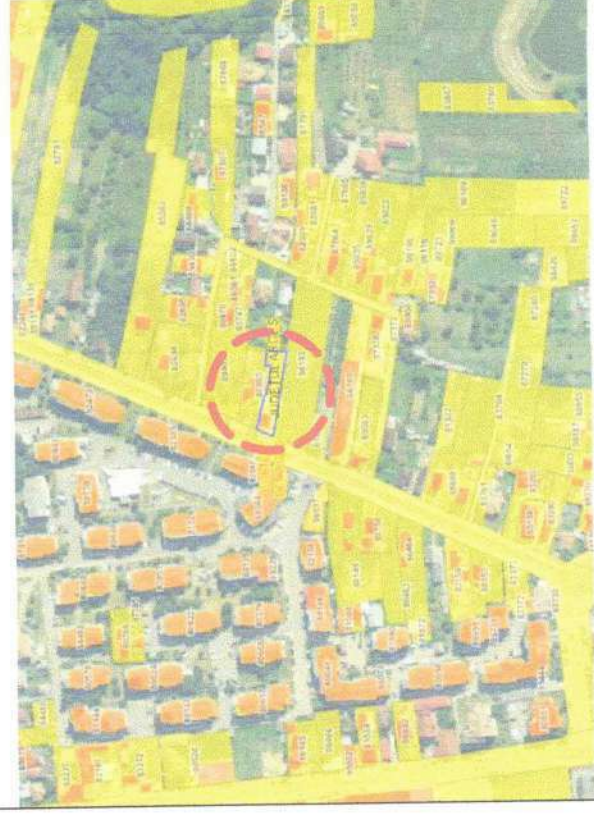
Întocmit,

c.arh. urb. **Alexandru Băjenaru**





Incadrare - Google Maps



Incadrare - Geoportal



PUG 2001



PUG 2018

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

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

Beneficiarul isi doreste construirea unor spatii de depozitare si birouri.

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Balesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea lasului, nr.54A, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 20, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA INCADRARE					
NR. PROIECT:	U05/ 2025	FAZA:	P.U.Z.	DATA:	05.2026
SCARA:	-	FORMAT:	A4	NR. PLANSA.:	U.01

Conținutul prezentei fișe este proprietate intelectuală a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. și este protejată de legea privind drepturile de autor. Orice reproducere, distribuție sau utilizare neautorizată a conținutului prezentei fișe este strict interzisă și se pedesește conform legii.

Informații contact: 0744 123 456 | Email: info@aabdesign.ro | Website: www.aabdesign.ro

Concl. legi: Ordonanta de urgenta nr. 117/2015 privind modificarea si completarea Legii nr. 347/2015 privind autorizarea executarii lucrului de constructii, precum si transmiterea informatiilor continute in actele de constructii la sistemul national de autorizare a constructiilor.

Conținutul prezentei cărți, astfel precum și toate drepturile aparțin exclusiv S.C. A&S DESIGN STUDIOS S.R.L. și reproducerea, refacerea sau prezentarea sa publică, precum și în orice formă de informații comunicate prin orice mijloc de S.C. A&S DESIGN STUDIOS S.R.L. este strict interzisă și va conduce la proceduri legale.

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

LEGENDA:

Limite

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

Zonificare/ Functiuni

- Locuire individuala
- Locuire colectiva
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Constructii existente
- Acces auto

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

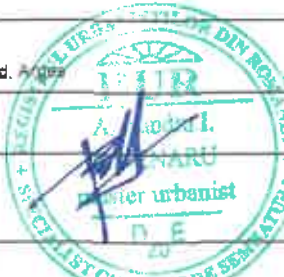
Conform PUG Curtea de Argeș UTR 4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI

Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

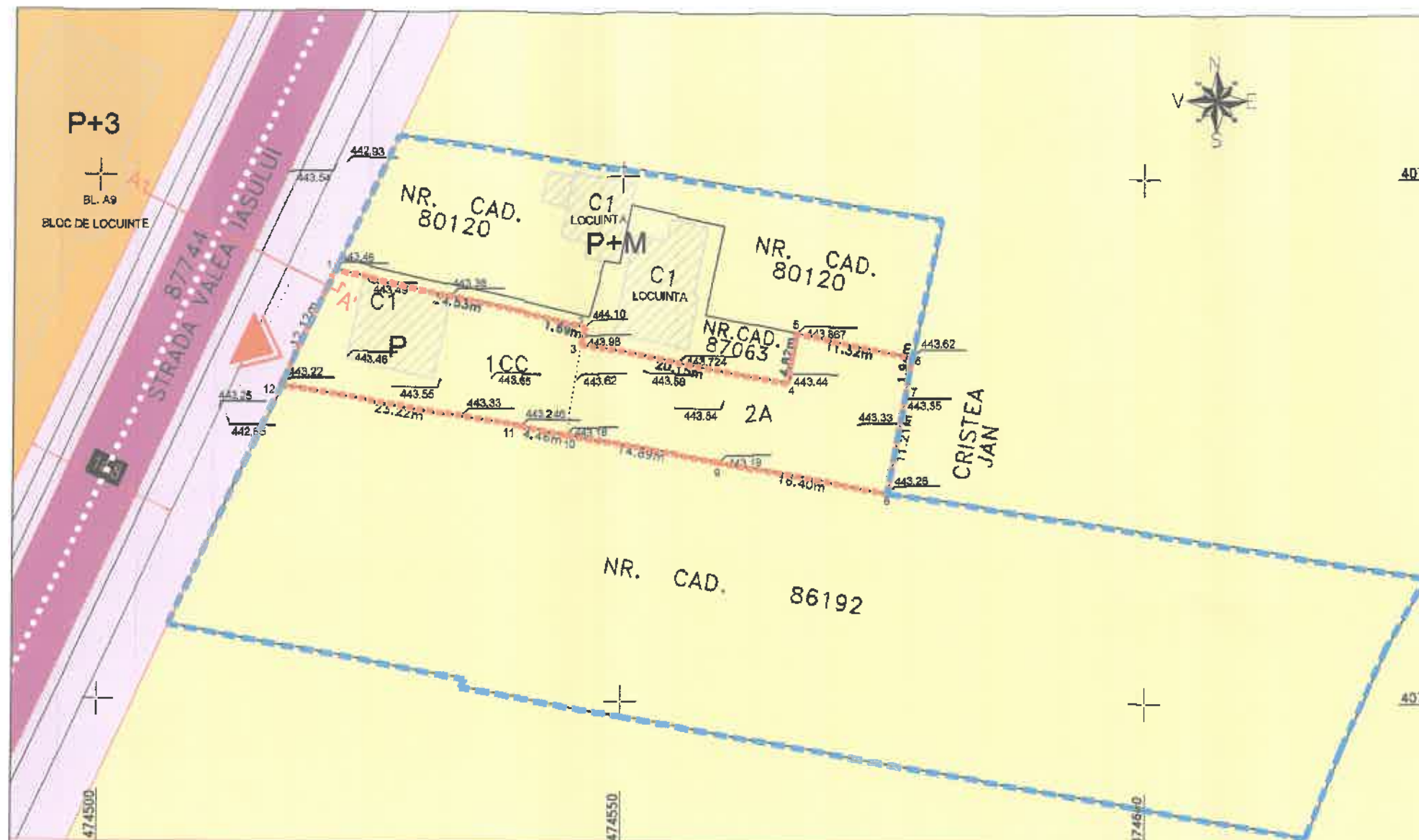
POT maxim 40%

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47889370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baileilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, Jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr.54A, Jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 20, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	SITUATIE EXISTENTA				
NR. PROIECT:	U05/ 2025	FAZA:	P.U.Z.	DATA:	05.2025
SCARA:	1 / 500	FORMAT:	A3	NR. PLANSA.:	U.08

Concl. Inrij. (dupa plan) de autor, acest proiect este inregistrat la inregistrarea la S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. in scopul realizarii, in vederea realizarii sau prezentarii sau publicarii, precum si transmiterii informatiilor continute in acest proiect si al S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. sau orice informatie si sa poada prezenta conform legii.



Conținutul prezentei planșe este aprobat în conformitate cu actele de autorizare a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. în vederea realizării și prezentării sale publice, precum și în vederea prezentării sale în cadrul proiectului de urbanism.



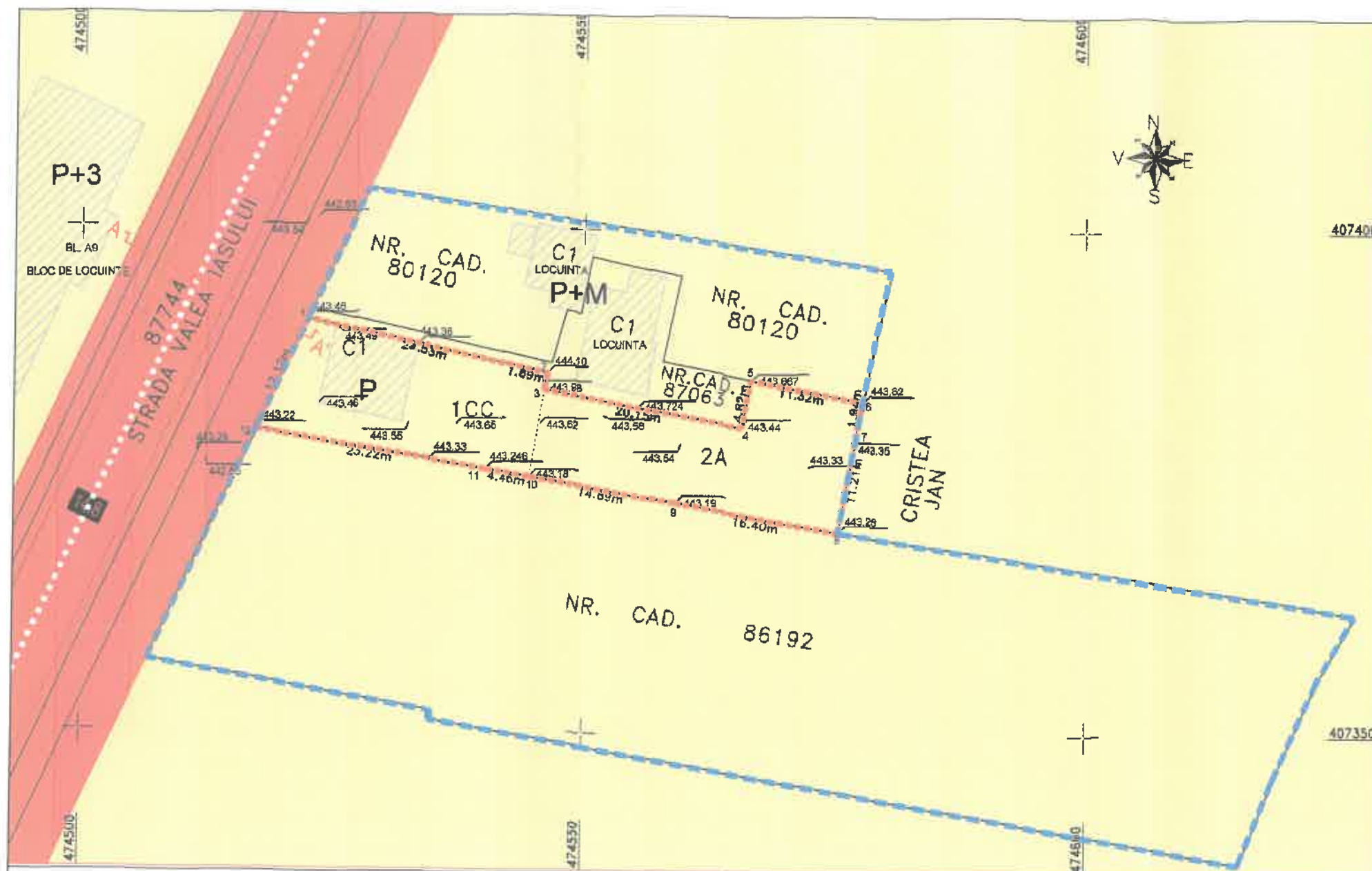
BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
TEREN CU DESTINAȚIE DE CURȚI-CONSTRUCTII - CONSTRUCTIE EXISTENTA IN SUPRAFAȚA DE 68,3 mp	291	47
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII CU DESTINAȚIE DE TEREN ARABIL	321	53
TOTAL (TEREN INTRAVILAN)	612	100



Situatie existenta

NOTĂ EXPLICATIVĂ

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



PLAN URBANISTIC ZONAL

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

LEGENDA:

Limite

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

Zonificare/ Functiuni

-  Domeniul privat
 Domeniul public
 Domeniu privat cu desinație de drum/ servitute
 Construcții existente

**BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ -
EXISTENT**

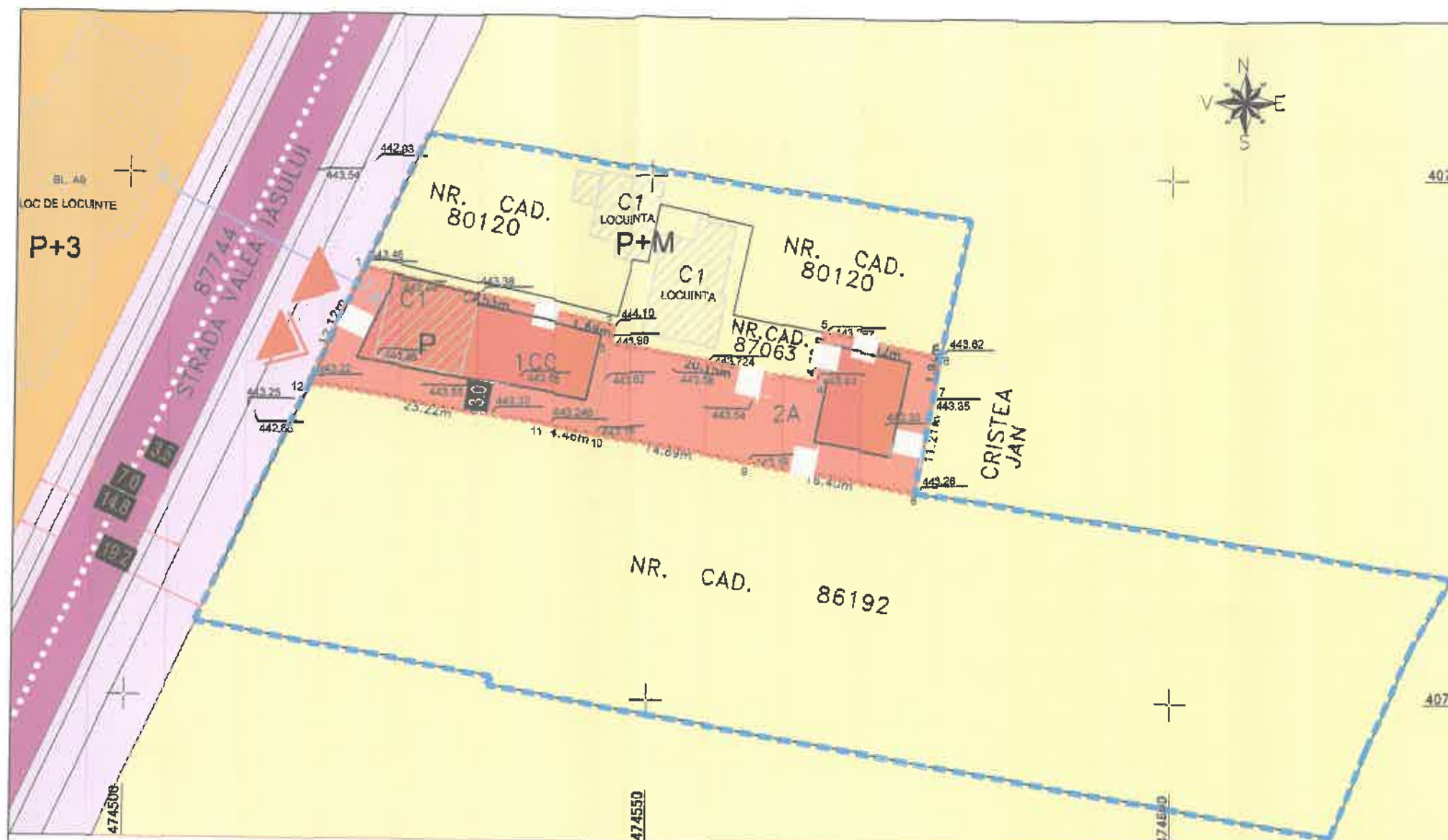
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
TEREN CU DESTINAȚIE DE CURȚI-CONSTRUCTII - CONSTRUCTIE EXISTENTA IN SUPRAFATA DE 88.3 mp	291	47
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII CU DESTINAȚIE DE TEREN ARABIL	321	53
TOTAL (TEREN INTRAVILAN)	612	100

PROIECTANT GENERAL		 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Balesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea	
TITLU PROIECT ADRESA		Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Argeș, str. Valea Iasului, nr.54A, Jud. Argeș	
BENEFICIAR ADRESA		GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 20, Jud. Argeș	
SEF PROIECT		c. arh. urb. Alexandru BAJENARU	
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT		c. arh. urb. Alexandru BAJENARU	
TITLU PLANSA		REGIM JURIDIC	
NR. PROIECT:	U05/ 2025	FAZA:	P.U.Z.
SCARA:	1 / 500	FORMAT:	A3
DATA:		05.2025	
NR. PLANSA ..		U.03	

NOTĂ EXPLICATIVĂ

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

Cont. breji de publicat la autor, de catre profesori cu o calificatie in domeniul de G.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. in baza acordului de colaborare, realizarea sau prezentarea sa publica, prezent si transformarea informațiilor conținute în la stăruie de G.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. este strict interzisă și va duce la procesul de contencios legal.



PLAN URBANISTIC ZONAL

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

LEGENDA:

Limite

- Limita de studiu PUZ
- Limita cadastrala
- Limita edificabil

Zonificare/ Functiuni

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

Acces auto

Acces pietonal

In prezent terenul care au generat PUZ-ul se afla in subzona de locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime.
Conform regimului tehnic din PUG Curtea de Arges terenul are urmatoari indicatori urbanistici:
POT maxim 40%.

In prezent terenul se afla o constructie ce are o suprafata totala de 68,3 mp.
Scopul intocmirii prezentei documentatii de urbanism este crearea cadrului legal si stabilirea reglementarilor pentru construirea de spatii de depozitare si birouri.

Indicatorii urbanistici propusi sunt

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,2

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

max. P+1 pentru supraetajarea constructiei existente

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

PROIECTANT
GENERAL



AAB DESIGN STUDIO SRL

CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023
Str. Bailelor, nr. 28, Com. Mihaesti, jud. Valcea

TITLU PROIECT
ADRESA

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

BENEFICIAR
ADRESA

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

SEF PROIECT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

COLECTIV ELABORARE
PROIECTAT
DESENAT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

TITLU PLANSA

REGLEMENTARI URBANISTICE

NR. PROIECT:

01 / 2024

FAZA:

P.U.Z.

DATA:

05.2026

SCARA:

1 / 500

FORMAT:

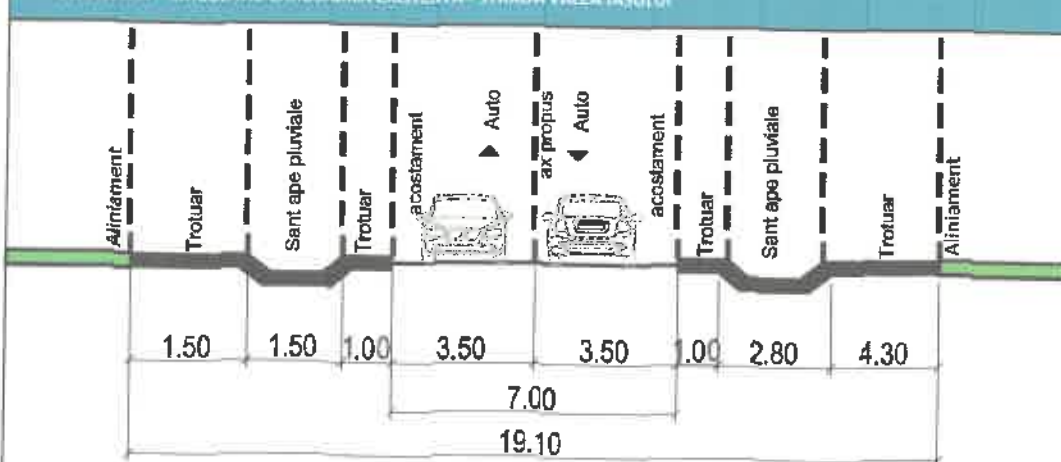
A3

NR. PLANSA:

U.03

Conf. Inscrisul de autor, se este protejat prin drepturile de autor si drepturile de proprietate intelectuală a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L., iar reproducerea, reeditarea sau prezentarea sa publică, precum și transmiterea informațiilor conținute fără acordul scris al S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. este strict interzisă și va putea fi urmărirea conform legii.

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



SUPRAFATA TEREN
612 mp.



INCLENZAMENT
POT: 40%
CUT: 1,2
Rh max: P+2
Retragere
aliniament: 3,0 m
lateral dreapta: 2,0 m
posterioara: 5,0 m



PARKING
1 loc de parcare / lot
Dimensiune loc de parcare:
2,5m x 5,0m
Total nr.
locuri de parcare:
1 parcare x 1 lot = 1 parcare



SPATIU VERDE
Spatiu verde
zona de locuit:
Procent: 20%
Supr. totala: 612,2 mp.
Supr. min. sp. verzi: 122,4 mp



UTILITAT
Noile constructii se vor
racorda la rețeaua de
apa si canalizare, gaze
naturale si energie electrica
in ceea ce priveste
extinderea rețelelor edilitare.

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

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

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUZ

ZONIFICARE	SUPRAFATA MP	PROCENT %
UTR IS instituti si servicii, servicii cu caracter comercial si administrativ, cu regim de inaltime maxim P+1+2R	612	100
TOTAL	612,2	100
Constructii - propus	244 mp (max. 22 POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabila la intreg lotul = 74,8 mp)	122	

INDICATORI URBANISTICI AFERENT LOT

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

NOTA EXPLICATIVA

Suport topografic - coordonate in sistem de proiectare national Stereografic 1970, valabil
conform Proces verbal de receptie nr. 1168/2025



PLAN URBANISTIC ZONAL

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

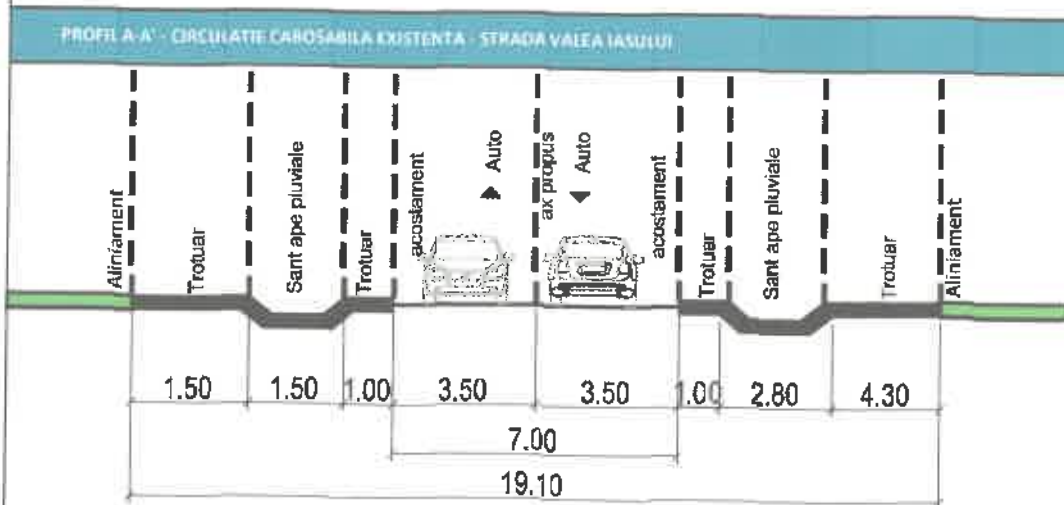
- LEGENDA:**
- Limite
 - Limita de studiu PUZ
 - Limita cadastrala
 - Limita edificabil
 - Zonificare/Functiuni
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale
 - Constructii propuse (doar pentru exemplificare - nu constituie obligativitate)
 - Constructii existente
 - Acces auto
 - Acces pietonal
 - Rețele tehnico-edilitare
 - Trasau alimentare LEA
 - Rețea publică alimentare cu apă
 - Rețea publică canalizare
 - Rețea publică gaze naturale
 - Bransamente rețele
 - Bransament LES
 - Bransament alimentare cu apă
 - Bransament canalizare
 - Bransament gaze naturale

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

PROIECTANT GENERAL		 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baileilor, nr. 28, Com. Mihaesti, jud. Valcea			
TITLU PROIECT ADRESA		Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr.54A, Jud. Arges.			
BENEFICIAR ADRESA		GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 20, Jud. Arges			
SEF PROIECT		c. arh. urb. Alexandru BAJENARU			
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT		c. arh. urb. Alexandru BAJENARU			
TITLU PLANSA		RETELE EDILITARE			
NR. PROIECT:	01 / 2024	FAZA:	P.U.Z.	DATA:	06.2024
SCARA:	1 / 250	FORMAT:	A3	NR. PLANSA.:	U.04

Conținutul de drepturi de autor, acestui proiect este proprietate intelectuală a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L., iar reproducerea, redistribuirea sau punerea sa publică, precum și transmiterea informațiilor conținute fără acordul scris al S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. este strict interzisă și va putea duce la consecințe penale.

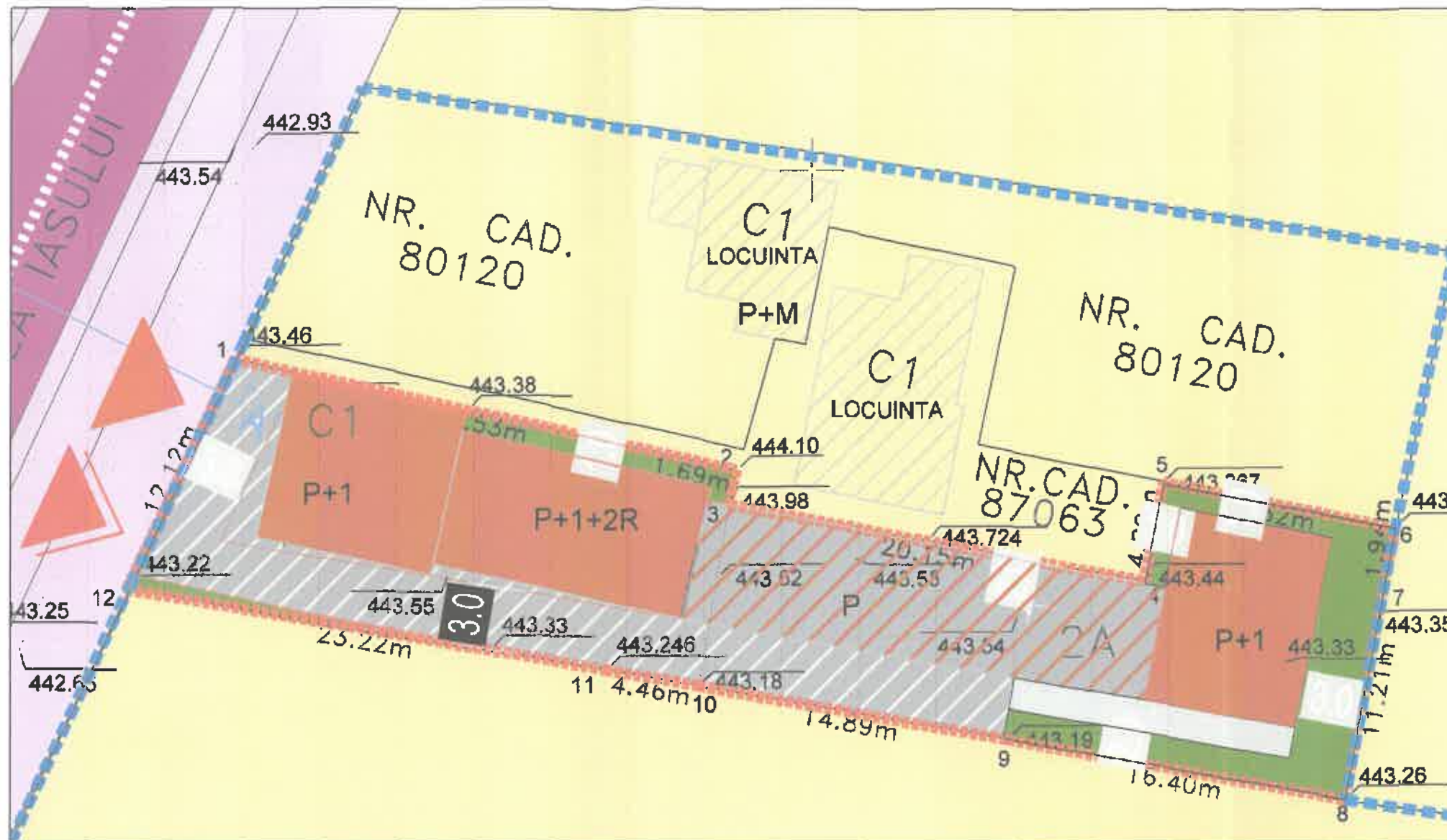
Conținutul prezentei documentații este rezultatul activității de proiectare a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. în conformanță cu legislația în vigoare, realizată pe baza datelor furnizate de către beneficiar și pe baza informațiilor disponibile în planșele de proiectare. Proiectul este valabil pentru realizarea obiectului de investiție în conformanță cu planșele de proiectare.



SUPRAFAȚA TEREN 612 mp.	INDICATORI POT: 40% CUT: 1,3 Rh max.: P+2 Retragere aliniament: 3,0 m lateral stânga: 2,0 m lateral dreapta: 2,0 m posterior: 5,0 m	PARKING 1 loc de parcare / Lot Dimensiune loc de parcare: 2,5m x 5,0m Total nr. locuri de parcare: 1 parcare x 1 lot = 1 parcare	SPATIU VERDE Spatiu verde zona de locuit: Procent: 20% Supr. totala: 612,2 mp. Supr. min.sp. verde: 122,4 mp	UTILITATI Noile constructii se vor raccorda la rețeaua de apă și canalizare, gaze naturale și energie electrică în ceea ce privește extinderea rețelelor edilitare.
-----------------------------------	--	---	--	--

NOTĂ EXPLICATIVĂ

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



PLAN URBANISTIC ZONAL

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

LEGENDA:

Limite

- Limita de studiu PUZ
- Limita cadastrala
- Limita edificabil

Zonificare/ Functiuni

- Locuire
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Construcții existente

Acces auto

Acces pietonal

Propuneri urbanistice

- Cladiri cu destinatia de servicii depozitare si birouri
- Platforme betonate de incinta circulatie auto si pietonale
- Platforme betonate cu posibilitate de construire copertine in afara edificabilului
- Spatiu verde amenajat

In prezent terenul care au generat PUZ-ul se afla in subzona de locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime. Conform regulului tehnic din PUG Curtea de Arges terenul are urmatoari indicatori urbanistici: POT maxim 40%.

In prezent terenul se afla o constructie ce are o suprafata totala de 68,3 mp. Scopul intocmirii prezentei documentatii de urbanism este crearea cadrului legal si stabilirea reglementarilor pentru construirea de spatii de depozitare si birouri.

Indicatorii urbanistici propusi sunt

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1.2

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

max. P+1 pentru supraetajarea constructiei existente

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

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47699370 ONRC: J38/298/2023 Str. Balesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr.54A, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 20, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	MOBILARE URBANISTICA				
NR. PROIECT:	01 / 2024	FAZA :	P.U.Z.	DATA:	05.2024
SCARA:	1 / 250	FORMAT:	A3	NR. PLANSA :	U.04

Conținutul prezentei fișe de autor, care este proiect de autor, este proprietatea intelectuală a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L., și reproducerea, refacerea sau prezentarea sa publică, precum și transmiterea informațiilor conținute în fișă către alți S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. este strict interzisă și va constitui o încălcare a legii.



Conținutul prezentei documentații este de natură tehnică și nu reprezintă o recomandare sau o garanție de orice fel. S.C. AAB DESIGN STUDIO SRL nu este responsabilă pentru consecințele utilizării necorespunzătoare a informațiilor conținute în prezenta documentație.

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFAȚA MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	612	100
TOTAL	612	100

BILANT TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ

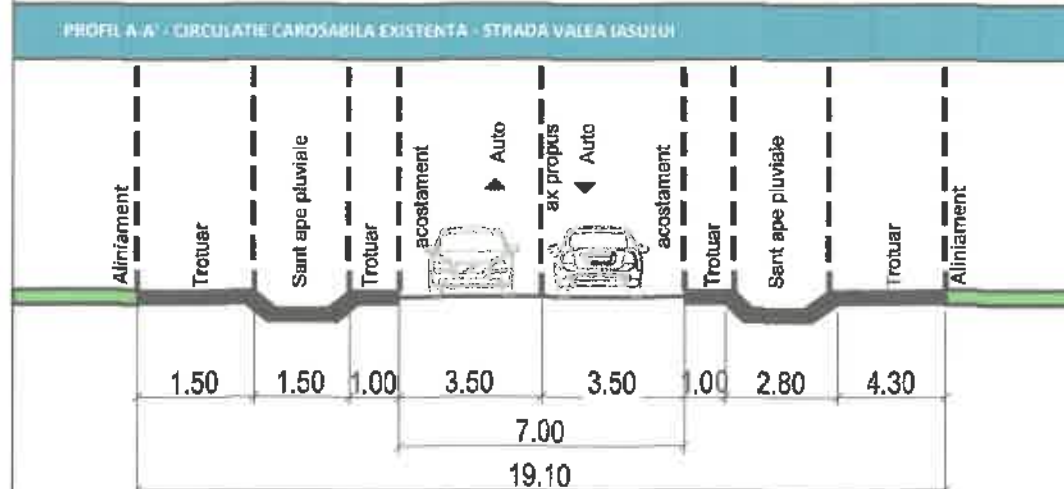
ZONIFICARE	SUPRAFAȚA MP	PROCENT %
UTR IS: inaltimi si servicii servicii cu caracter comercial si administrativ, cu regim de inaltime maxim P+1+2R	612	100
TOTAL	612.2	100
Construcții - propus	244 mp (max. 10m)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabil la intrag lotul - 74.4mp)	122	

INDICATORI URBANISTICI AFERENT LOT

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

NOTĂ EXPLICATIVĂ

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



SUPRAFAȚA TEREN 612 mp.	REGLEMENTARI POT: 40% CUT: 1.2 Rh max: P+2 Retragere aliniament: 3.0 m lateral stanga: 2.0 m lateral dreapta: 2.0 m posterioara: 5.0 m	PARCARI 1 loc de parcare / Lot Dimensiune loc de parcare: 2.5m x 5.0m Total nr. locuri de parcare: 1 parcare x 1 lot = 1 parcare	SPATIU VERDE Spatiu verde zona de locuit: Procent: 20% Supr. totala: 612,2 mp. Supr. min.sp. verzi: 122,4mp	UTILITATI Node construcții se vor racorda la rețeaua de apă și canalizare, gaze naturale și energie electrică în ceea ce privește extinderea rețelelor edilitare.
-----------------------------------	--	--	--	---

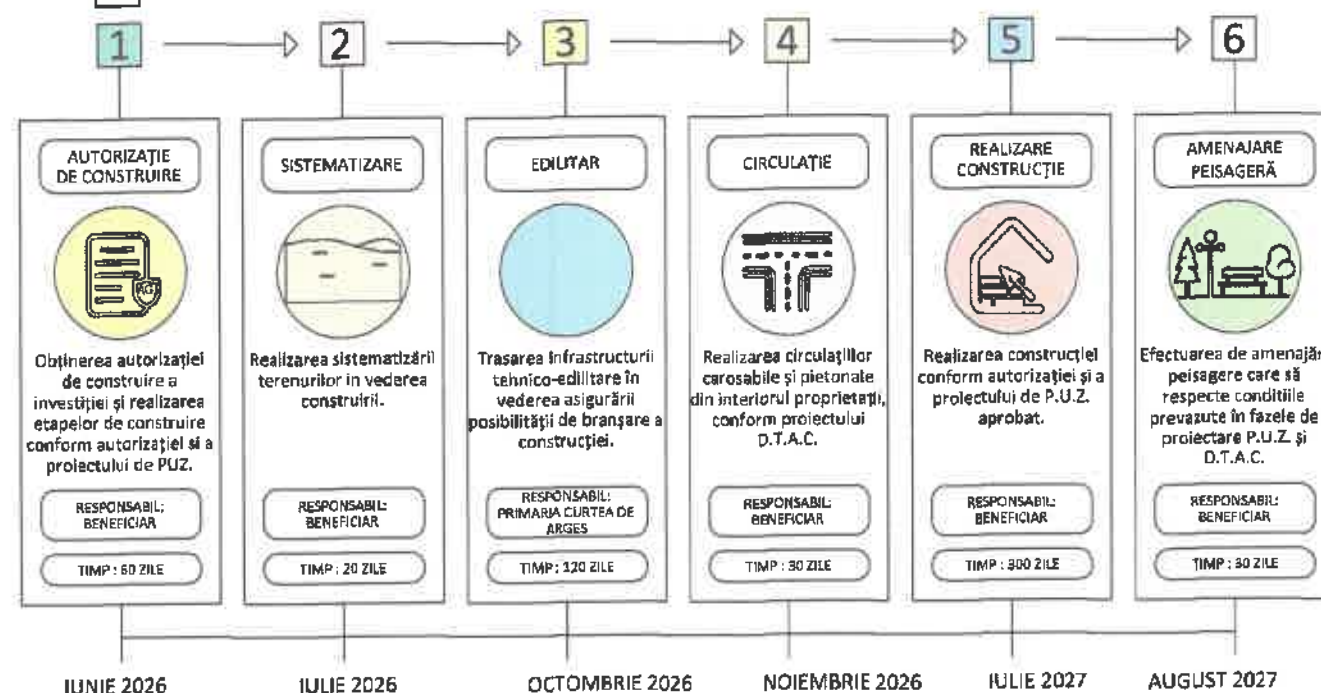
PLAN DE ACȚIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTIȚII

MUN. CURTEA DE ARGES, JUDETUL ARGES, PENTRU TERENUL DIN STRADA CORBENILOR, NR. 2, - Nr. Cad. 89774

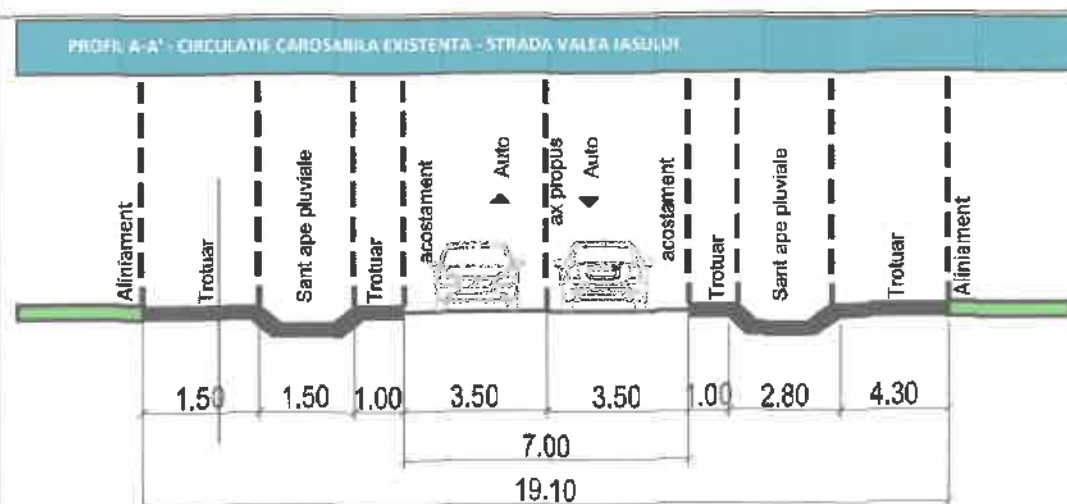
- **INIȚIATOR** NEACSU EDUARD-MARIAN
- **AMPLASAMENT** MUN. CURTEA DE ARGES, JUDETUL ARGES, STRADA CORBENILOR, NR. 2
- **PROIECTANT** 1PUNCT5 STUDIO SRL
- **OBIECTUL INVESTIȚIEI** STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER"

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

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



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



PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

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

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR 15 - rezidențial și servicii, servicii cu caracter comercial și administrativ, cu regim de înălțime maxim P+1+2R	612	100
TOTAL	612.2	100
Construcții - propus	244 (100% din PGT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafața aplicabilă la întreg lotul - 74,6mp)	122	

INDICATORI URBANISTICI AFERENT LOT

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

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47889370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, Jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr.54A, Jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 20, Jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	PLAN DE ACTIUNE				
NR. PROIECT:	01 / 2024	FAZA:	P.U.Z.	DATA:	05.2024
SCARA:	-	FORMAT:	A3	NR. PLANSA.:	1/08

CONFIRMARE

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT

COORDONATOR

PROIECTANT GENERAL

SEF PROIECT</

Conținutul prezentei lucrări este proiectat în conformitate cu legislația în vigoare și reprezintă o lucrare de proiectare arhitecturală. Este interzisă reproducerea sau utilizarea în altă formă a conținutului prezentei lucrări fără acordul scris al AAB DESIGN STUDIO SRL. Este strict interzisă orice încălcare a drepturilor de autor.