



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 24414/ 11.07.2025

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 18.07.2025, 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.- reglementare urbanistica-Ida IN VEDEREA REALIZarii INVESTITIEI "CONSTRUIRE HALA MULTIFUNCTIONALA SI BIROU",

Elaborator: S.C. URBADDESIGN S.R.L., urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ Initiator: S.C. FORESTA ARGES SRL, Amplasament: str. Albești nr. 30F, Curtea de Argeș, Judetul Argeș, Suprafata teren reglementata 5 591mp, identificat prin nr. Cad/nr.CF 89022, teren intravilan.

2. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF pentru P.U.Z.- stabilire reglementari Lm in vederea realizarii investitiei CONSTRUIRE LOCUINTA P+E , Elaborator: B.I.A FLORIN SCARLATESCU, Arh. Florea Scarlatescu; Initiatori: SORESCU GABRIEL si SORESCU CONSTANTA CATALINA, Amplasament: Str. BARAJULUI, Nr. 8, Punct "Acasa-Peste Strada", Curtea de Argeș, Judetul Argeș, Suprafata teren reglementata 457 mp, identificat prin NR. CAD. /NR. CF 89441, teren intravilan;

3. EMITERE AVIZ OPORTUNITATE pentru P.U.Z.- reglementare urbanistica-posibil IS, in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE", Elaborator: SC 1PUNCT5 STUDIO SRL, Master urb. Alexandru Bajenaru, Initiator: MIHAILESCU SORIN CONSTANTIN, Amplasament: Str. Rm. Vilcea FN, Curtea de Argeș, Judetul Argeș, Suprafata totala reglementata 820 mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 89393;

Nr. crt	Numele si prenumele	Calitatea (membru/supleant/invitat)
1	Arh.Andreea Cosmina Tache	membru
2	Dl. Moisescu Gabriel	membru
3	Com. Sef Dumitru Viorel	membru
4	Ing.Popescu Ion	membru
5	Arh. Ivanescu Eugeniu	membru
6	Arh. Radu Anghelus	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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Curtea de Argeș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 89393 Curtea de Argeș

Nr. cerere	16108
Ziua	08
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191429915



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2440
Nr. cadastral vechi:1722

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str RAMNICU VILCEA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89393	820	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11433 / 23/06/2022		
Act Notarial nr. 1957, din 22/06/2022 emis de Granciu Aurel;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) MIHĂILESCU SORIN CONSTANTIN, necasatorit		

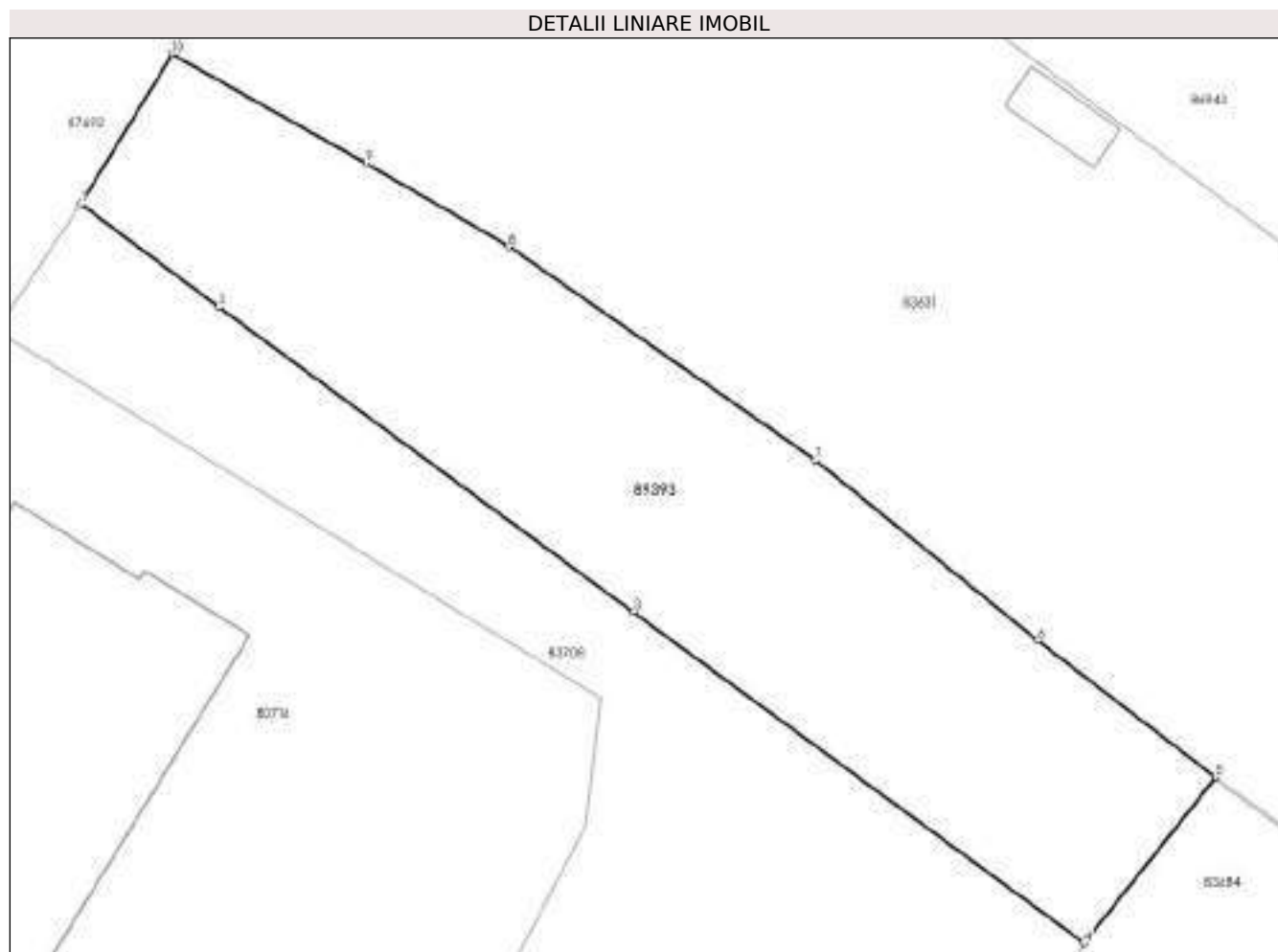
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89393	820	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	820	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.454
2	3	28.386
3	4	30.833
4	5	11.659
5	6	12.326
6	7	15.824

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	20.568
8	9	9.137
9	10	12.235
10	1	9.665

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

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

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

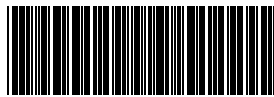
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/07/2025, 11:38

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

Cod verificare



100191430228

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **89393**, UAT Curtea de Argeș /
 ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Ramnicu Vilcea

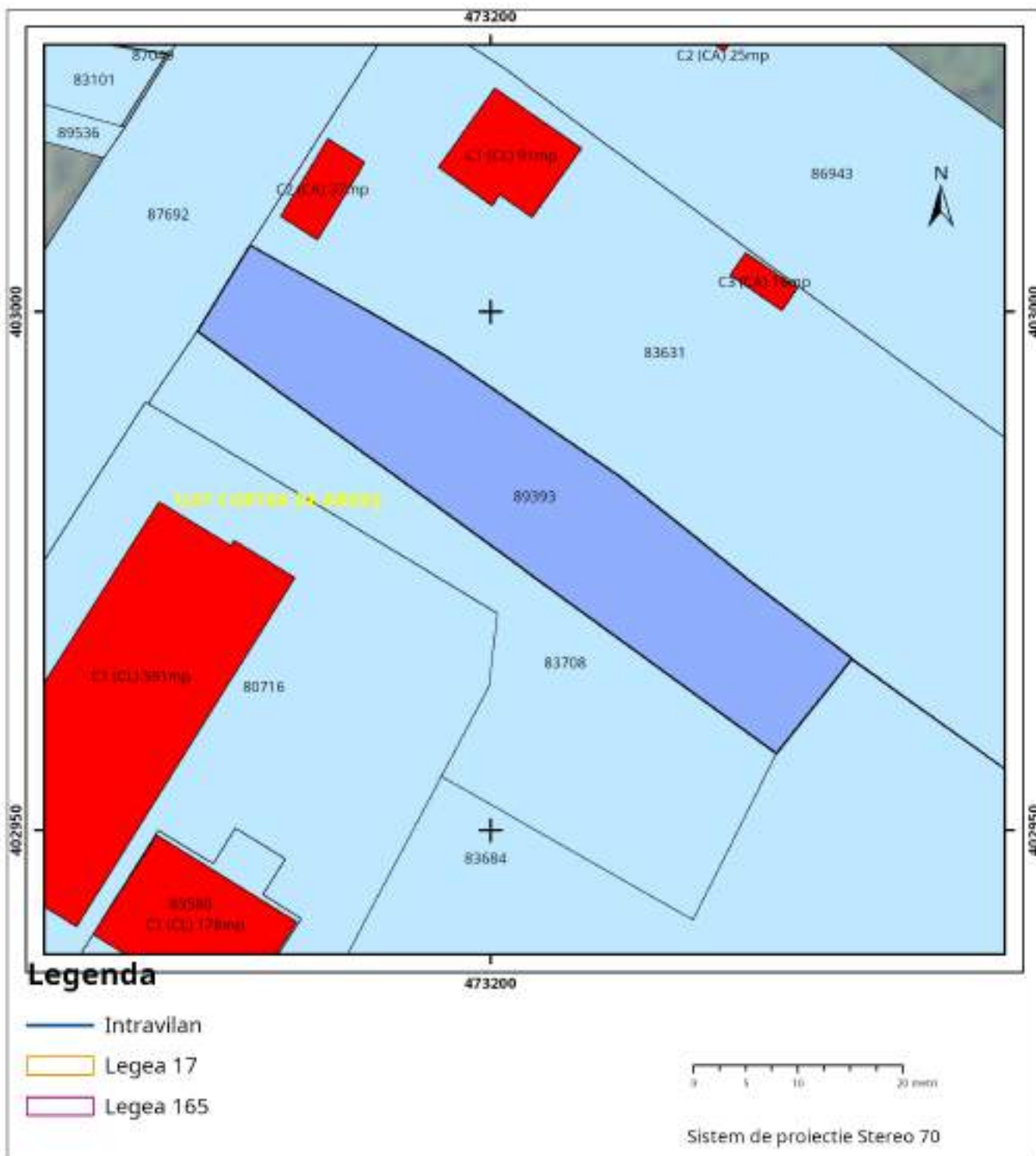
Nr.cerere	16109
Ziua	08
Luna	07
Anul	2025

Teren: 820 mp

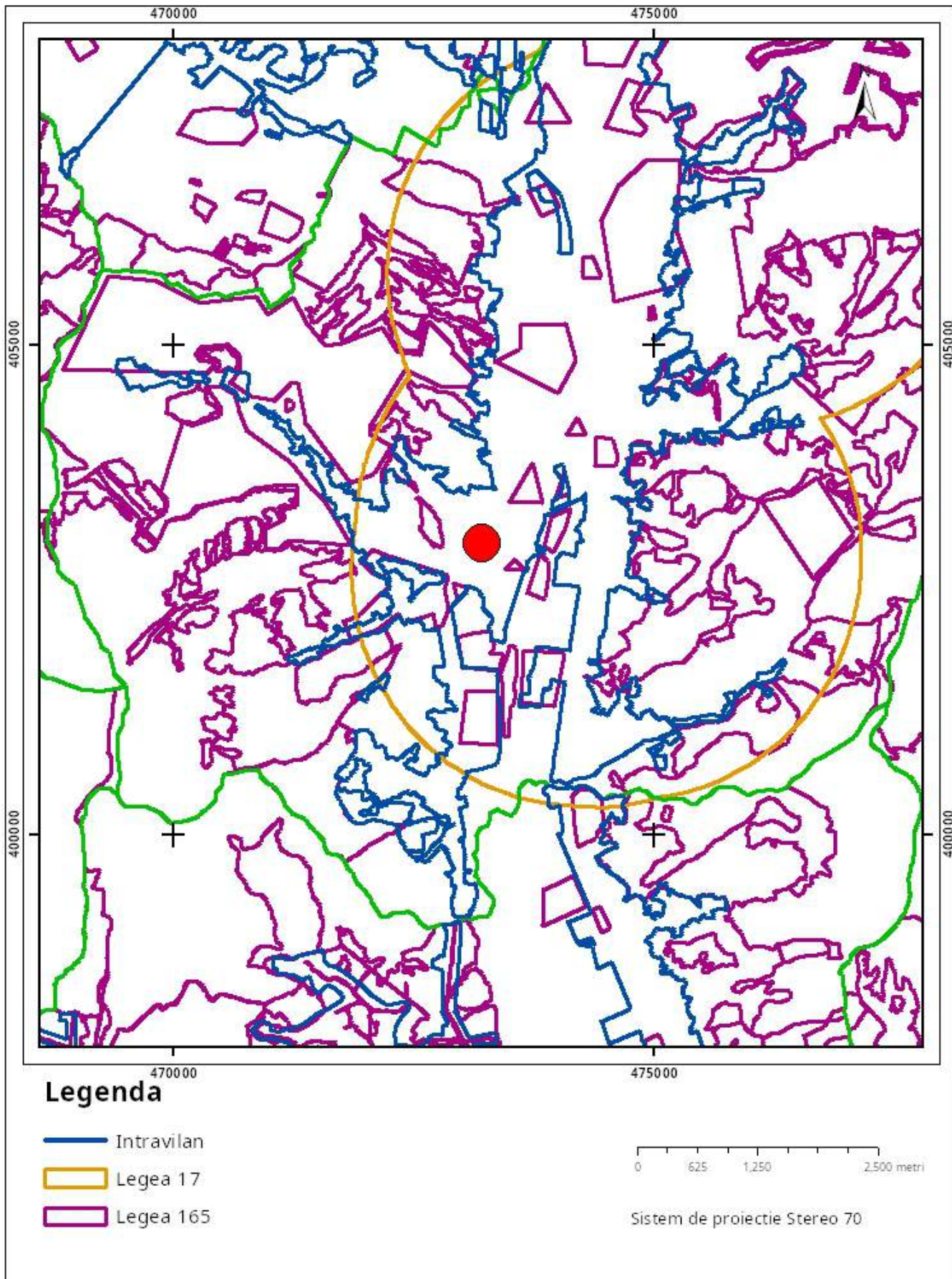
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 820mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 24-05-2022
Data și ora generării: 08-07-2025 11:40



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL– STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE” – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE**

PLAN URBANISTIC ZONAL

**STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii
investitiei „CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE”**

ETAPA: AVIZ DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: MIHAILESCU SORIN CONSTANTIN

AMPLASAMENT: MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES, JUDEȚ ARGES, STR. RAMNICU VALCEA, N.C. 89393

DATA ELABORĂRII: IUNIE 2025



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE” – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE

DATE PROIECT:

DENUMIREA PROIECTULUI

Plan Urbanistic Zonal – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE”

AMPLASAMENT

Str. Ramnicu Valcea, N.C. 89393, Municipiul Curtea de Arges, jud. Arges.

BENEFICIAR

MIHAILESCU SORIN CONSTANTIN

COLECTIV ELABORATOR

PROIECTANT GENERAL: AAB DESIGN STUDIO SRL

Şef de proiect: Master Urb. Alexandru Băjenaru, atestat R.U.R. Dz0, E

Proiectant: Master Urb. Alexandru Băjenaru, atestat R.U.R. Dz0, E

CUPRINS

I. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Echipare edilitară
- 2.5 Probleme de mediu
- 2.6 Opțiuni ale populației

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Modernizarea circulației
- 3.4 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6 Protecția mediului

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile documentațiilor de urbanism anterior aprobate

I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării

Plan Urbanistic Zonal – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE”

Amplasament

Strada Ramnicu Valcea, N.C. 89393, Municipiul Curtea de Arges, Județ Arges

Beneficiar

MIHAILESCU SORIN CONSTANTIN

1.1 Elaborator documentație PUZ

PROIECTANT GENERAL: AAB DESIGN STUDIO SRL

Șef de proiect: Master Urb. Alexandru Băjenaru atestat R.U.R. Dz0, E

Proiectant: Master Urb. Alexandru Băjenaru atestat R.U.R. Dz0, E

Data elaborării

IUNIE 2025

1.2 Obiectul PUZ

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 261 din 29.10.2024, eliberat de catre Primaria Municipiului Curtea de Arges, terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică se identifica prin N.C. 89393, sunt încadrate în intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Folosinta actuala a terenului este curti-constructii si se incadreaza in UTR 7 ZONA INDUSTRIALA SUD.

Beneficiarul isi doreste construirea unei cladiri cu functiunea de garaje si spatiu de depozitare

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 ”, aprobată prin Ord. MLPAT nr. 176/ N/ 2000, de specialiști înscriși în registrul Urbaniștilor, având competențe corepunzătoare complexității sarcinilor.

Tinand cont de regimul tehnic al zonei stabilit prin documentatiile de urbanism anterioare se preiau indicatorii urbanistici fara a solicita modificari ale acestora.

Conform PUG Curtea de Arges UTR 7 ZONA INDUSTRIALA SUD

Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

POT maxim 40%

CUT maxim 0,9

Conform Art. 47, Alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.*

Conform Art. 47, Alin. (2) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei, referitoare la:*

- *organizarea rețelei stradale*
- *organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane*
- *modul de utilizare a terenurilor*
- *dezvoltarea infrastructurii edilitare*
- *statutul juridic și circulația terenurilor*
- *protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Conform Ghidului Metodologic M.L.P.A.T. GM-010-2000, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Acesta are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prezenta documentație își propune să analizeze situația existentă a amplasamentului și a zonei din care acesta face parte, în vederea stabilirii direcțiilor de dezvoltare a zonei industriale, prin reglementarea terenurilor aflate în proprietate a beneficiarului investiției.

În procesul de stabilire a zonei de studiu PUZ s-a ținut cont de limitele de proprietate ale terenului ce a generat documentația urbanistică, conform măsurărilor topografice, de

posibilitățile de acces și de circulațiile publice existente în proximitate. Astfel, luând în considerare și prevederile legislației în vigoare, a fost propusă următoarele:

Limită zonă de studiu PUZ : aprox. 6635 metri pătrați rezultată din următoarele suprafețe:

- teren proprietate privată : N.C. 89393 în suprafața de 820 mp – TEREN CE A GENERAT PUZ;
- terenuri proprietate privată N.C. 8370 în suprafața de 2810 mp;
- teren proprietate publică N.C. 80716 în suprafața de 1996 mp;
- teren proprietate publică N.C. 83580 în suprafața de 291 mp;
- teren proprietate publică N.C. 87692 în suprafața de 718 mp – secțiune strada Ramnicu Valcea;

Limita terenului ce face obiectul investiției pentru construire a clădirii dispune de o suprafață de 820 metri pătrați

Așadar, prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește noi reglementări cu privire la:

- Funcțiunea propusă
Se propune schimbarea UTR-ului din Lmb în UTR M1 – zona pentru servicii și depozitare.
- înălțimea maximă admisă
Se propune un regim de înălțime P
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
Se propune un CUT maxim 0,9
- procentul de ocupare a terenului (POT)
Se propune un POT maxim 40%

1.3 Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism Nr. 261 din 29.10.2024, eliberat de Primăria Municipiului Curtea de Argeș
- 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 a fost aprobat prin H.C.L. nr. 18 din 30.01.2013, 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
- Ordinul nr. 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- 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. 54/1998 – Circulația juridică a terenurilor, actualizată
- Legea nr. 82/1998 – Privind aprobarea OUG nr. 43/1997 – Regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 213/1998 - Privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată
- Legea nr. 215/2001 - Privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 265/2006 - Privind protecția mediului pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată
- Legea nr. 287/2009 - Privind Codul Civil, actualizată
- 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

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Curtea de Argeș este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitățile componente Curtea de Argeș (reședința) și Noapteș.

Curtea de Argeș a fost prima capitală a Țării Românești și păstrează cele mai importante edificii bizantine de pe teritoriul României, printre care se numără Biserica Domnească, monument de secol XIV aflat pe lista indicativă a UNESCO. Important centru politic și economic în timpul epocii medievale, Curtea de Argeș a decăzut după mutarea cetății de scaun a Țării Românești la Târgoviște, dar își recapătă prestigiul în timpul perioadei interbelice odată cu desemnarea catedralei Mănăstirii Curtea de Argeș ca necropolă regală.

2.2 Încadrare în localitate

Orașul se învecinează cu următoarele localități: comuna Valea Danului (N), comuna Baiculesti (S), comuna Tigveni (V), comuna Valea Iasului (E).

Terenul ce a generat această documentație este situat în partea central-vestica a Municipiului Curtea de Arges în apropierea malului drept al raului Arges.

Terenul ce a generat P.U.Z. (N.C. 105381) are următoarele vecinătăți:

- la Nord –N.C. 83631;
- la Sud– N.C. 83708;
- la Vest - N.C. 87692 – Srada Ramnicu Valcea;
- la Est - N.C. 83684.

2.2.1. Coordonate Stereo 70, conform planului topografic aferent prezentei documentații, întocmit de ing. Turcu Eftimie Marius.

X=473172.0290 Y=402998.1390
X=473177.0410 Y=403006.4030
X=473187.7050 Y=403000.4060
X=473195.5840 Y=402995.7790
X=473212.4630 Y=402984.0260
X=473224.7590 Y=402974.0650
X=473234.5330 Y=402966.5550
X=473227.3130 Y=402957.4010
X=473202.4710 Y=402975.6640
X=473179.5950 Y=402992.4710

Circulația

Accesul principal către tereul ce a generat P.U.Z., se realizează din strada Ramnicu Valcea N.C. 87692.

2.3 Ocuparea terenurilor

Modul de ocupare a terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații rezultă din graficele de mai jos:

BILANȚ TERITORIAL TERENURI CE AU GENERAT PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ (MP)	PROCENT (%)
TEREN CU DESTINATIA CURTI CONSTRUCTII	820	100
TOTAL	820	100

2.4 Echipare edilitară

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

Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi asigurate din rețeaua publică existentă.

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

Branșamentul la rețelele edilitare din zonă se va realiza ținând cont de rețelele existente în zonă și capacitatea acestora, conform avizelor emise de instituțiile avizatoare, deținătoare de rețele. Documentația tehnică privind branșamentul la rețele se va realiza ulterior aprobării P.U.Z., la fazele ulterioare de proiectare, D.T.A.C., PTh etc..

2.5 Probleme de mediu

În prezent, zona studiată nu prezintă probleme sau riscuri de mediu.

2.6 Opțiuni ale populației

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

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism anterior aprobate

Ca urmare a anularii hotararii Consiliului Local Curtea de Arges nr 165/26.11.2018 pentru aprobarea Documentatiei de urbanism faza PUG, Planul Urbanisitic General al Municipiului Curtea de Arges, actualizat, nu mai este in vigoare. Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Planul Urbanisitic General al Municipiului Curtea de Arges, aprobat prin hotararea Consiliului Local Curtea de Arges nr. 18/27.12.2001 nu este in valabilitate. In temeiul reglementarilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin hotararea Guvernului nr.

525/27.07.1996, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.2 Modernizarea circulației

Accesul principal pe teren se va realiza în continuare din strada Ramnicu Valcea.

Circulațiile interioare și locurile de parcare necesare vor fi organizate în așa fel încât terenul să poată fi folosit într-un mod cât mai eficient, respectând toate normele în vigoare (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017).

Numărul de locuri de parcare se va asigura în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, conform RGU nr. 525/ 1996.

3.3 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

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

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ(MP) -prin mobilarea urbanistica	PROCENT (%)
CONSTRUCTII PROPUSE (conform POT maxim 40%)	328	40
SPATII VERZI (minim 20%)	292	36
ALEI, TROTUARE, PARCAJE	200	24
TOTAL teren	820	100

Utilizări admise

Funcțiunea este mixta. Funcțiunea predominantă o reprezintă o zonă cu funcțiuni mixte comerciale și manufacturiere cu regim mic de înălțime.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt mici spații birouri, mici spații comerciale, spații de depozitare, mici ateliere manufactură și producție nepoluantă, spații de depozitare.

Utilizări admise cu condiționări

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

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

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Clădirea nouă va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică).

Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv :

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ se va face respectându-se următoarele normative și condiții de coexistență față de instalațiile electrice proiectate :

- *Ord. ANRE nr. 239/2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice*
- *Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012*
- *Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ, cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.*
- *Terenurile ocupate de RED a rețelelor proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.*
- *Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.*
- *Orice modificare a datelor energetice prezentate la faza PUZ, generează obținerea unui nou aviz de amplasament și reanalizarea documentației PUZ.*

Colectarea deșeurilor

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.

3.6 Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;

- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

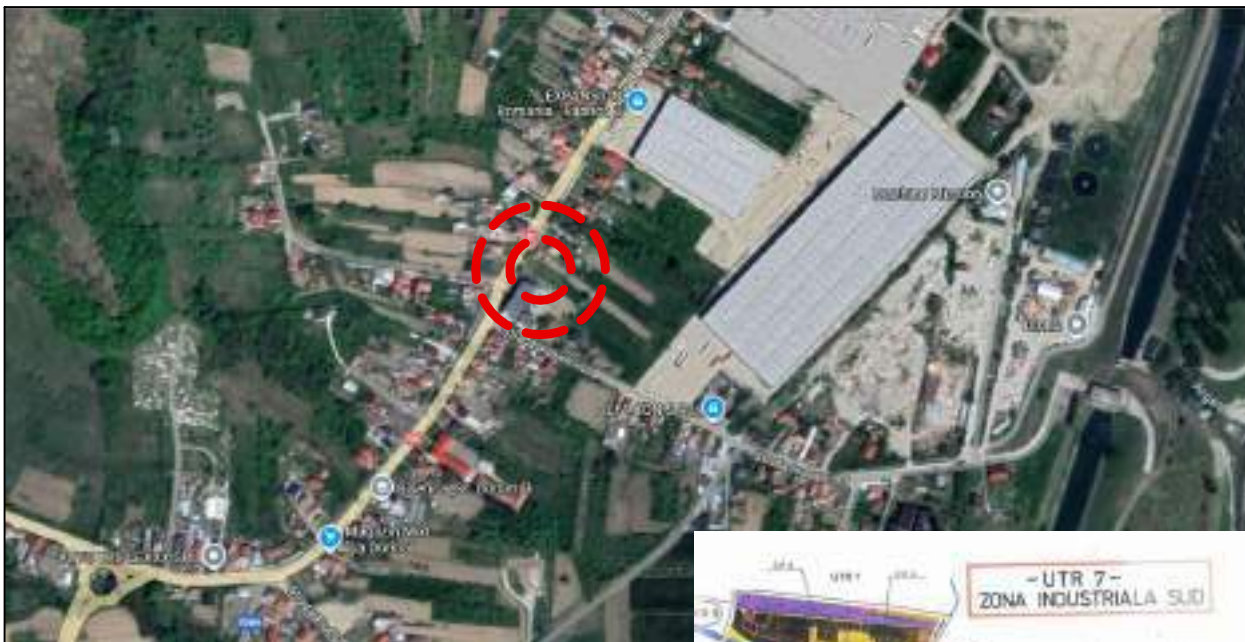
4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile documentațiilor de urbanism anterior aprobate

Planul urbanistic zonal va reglementa întreaga zonă, în baza analizei contextului social, cultural, natural, urbanistic și arhitectural și va stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,

Urb. Alexandru Băjenaru



Incadrare - Google Maps



Incadrare - Geoportal



PUG 2001



PUG 2018

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE"

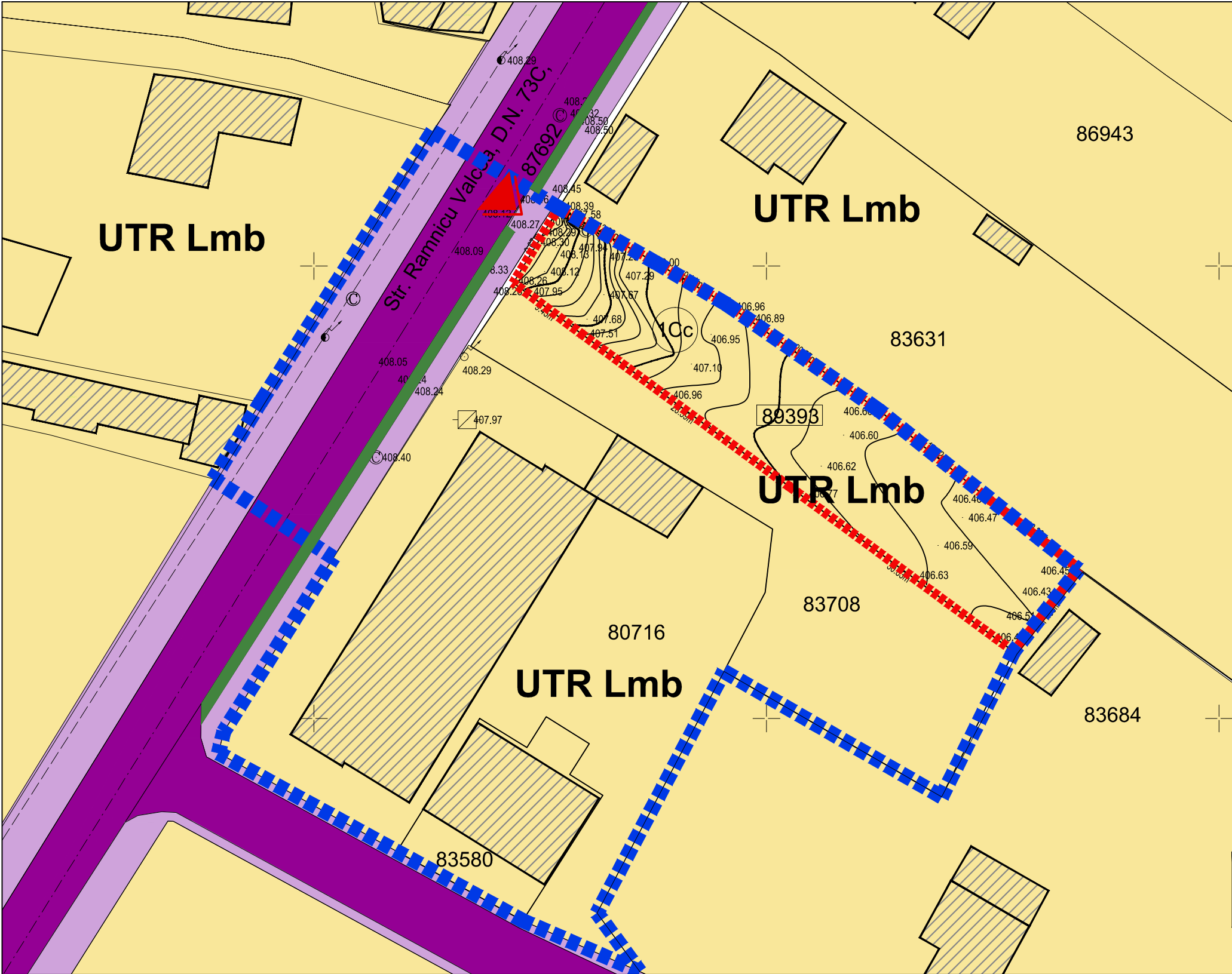
Conform Certificatului de Urbanism Nr. 261 din 29.10.2024, eliberat de catre Primaria Municipiului Curtea de Arges, terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică se identifica prin N.C. 89393 si este încadrat în intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Folosinta actuala aterenului este curti-constructii si se incadreaza in UTR 7 ZONA INDUSTRIALA SUD.

Beneficiarul isi doreste construirea unor garaje si spatii de depozitare.

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE" Curtea de Arges, str. Ramnicu Valcea,, N.C. 89393, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	MIHAILESCU SORIN CONSTANTIN Mun. Curtea de Arges, str. Industriei, nr.15, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	INCADRARE				
NR. PROIECT:	U07/ 2025	FAZA:	A.O.	DATA:	06.2025
SCARA:	—	FORMAT:	A4	NR.PLANSA.:	U.01

Conf. legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica, precum si transmiterea informatiilor continute fara acordul scris al S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE"

LEGENDA:

Limite

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

Zonificare/ Functiuni

- Locuire individuala
- Locuire colectiva
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatiu verde de aliniament
- 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 Arges UTR 7 ZONA INDUSTRIALA SUD Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

POT maxim 40%
CUT maxim 0,9

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
TEREN CU DESTINATIE DE CURTI-CONSTRUCTII	820	100
TOTAL (TEREN INTRAVILAN)	820	100

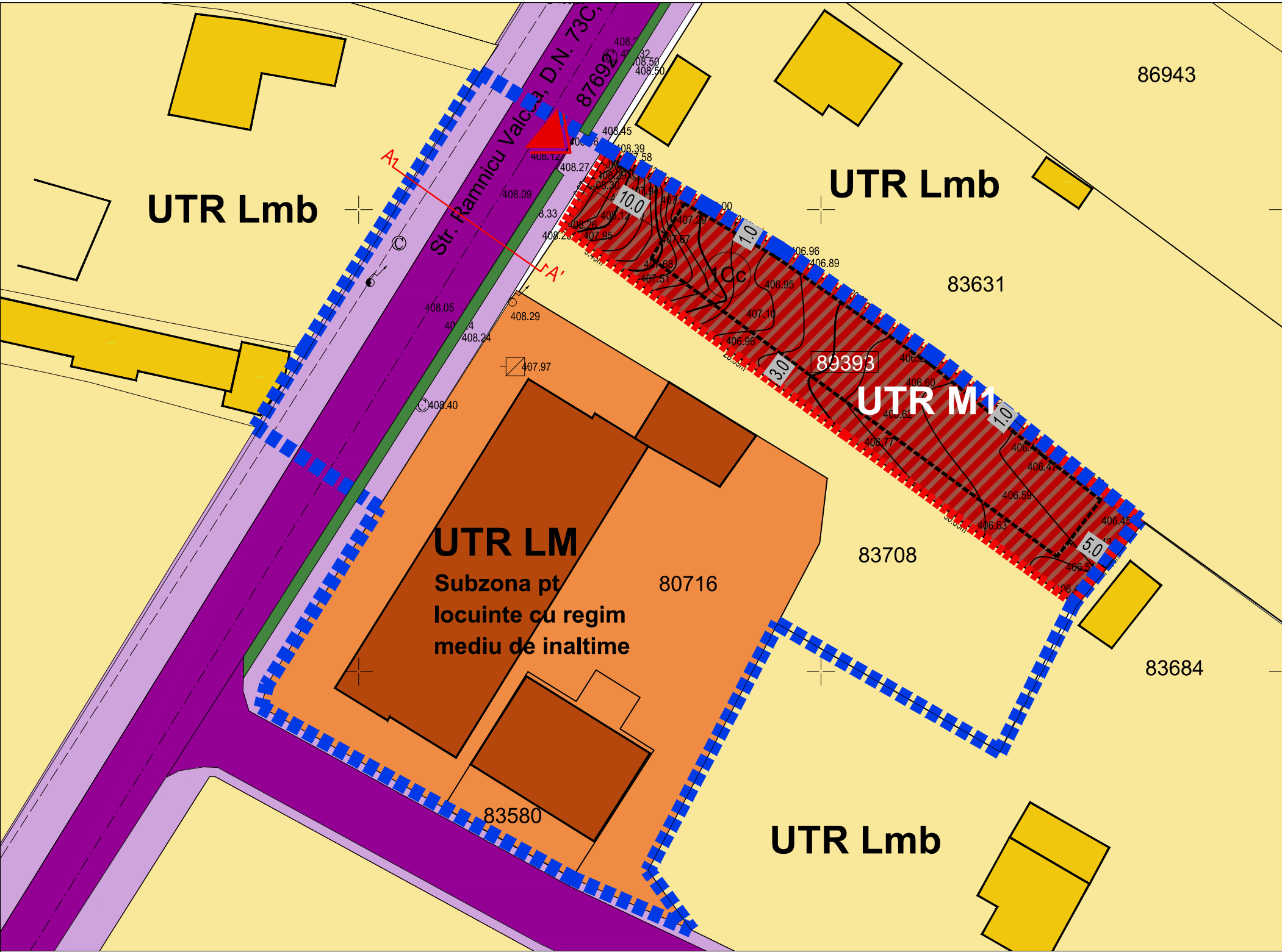


Situatie existenta



PROIECTANT GENERAL	AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE" Curtea de Arges, str. Ramnicu Valcea, N.C. 89393, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	MIHAILESCU SORIN CONSTANTIN Mun. Curtea de Arges, str. Industriei, nr.15, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA		SITUATIE EXISTENTA			
NR. PROIECT:	U07/ 2025	FAZA:	A.O.	DATA:	06.2025
SCARA:	1 / 500	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.02

Conf. legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica, precum si transmiterea informatiilor continute fara acordul scris al S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE"

LEGENDA:

Limite

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

Zonificare/ Functiuni

- Servicii si depozitare
- Limita ddificabil maxim Servicii si depozitare
- Locuire individuala
- Locuinte
- Locuire colectiva
- Cladiri de locuinte colective
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatiu verde de aliniament
- Acces auto

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 urmatoorii indicatori urbanisitici: POT maxim 40%.
In prezent terenul se afla o construcite ce are o suprafata totala de 820 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 = 40%
CUT maxim = 0.9
Regimul maxim de inaltime maxim propus este P cu Hmax 3m

PROIECTANT
GENERAL



AAB DESIGN STUDIO SRL
CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023
Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea

TITLU PROIECT
ADRESA

Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE GARAJE SI SPATIU DEPOZITARE"
Curtea de Arges, str. Raminicu Valcea, N.C. 89393, jud. Arges.

BENEFICIAR
ADRESA

MIHAILESCU SORIN CONSTANTIN
Mun. Curtea de Arges, str. Industriiei, nr.15, jud. Arges

SEF PROIECT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

COLECTIV ELABORARE
PROIECTAT
DESENAT

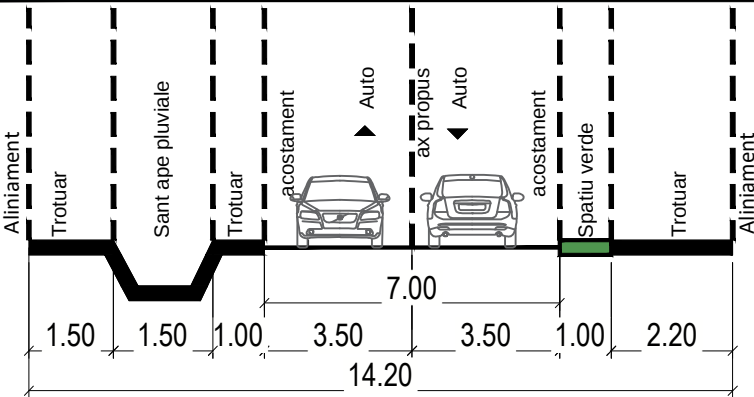
c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

TITLU PLANSA

REGLEMENTARI URBANISITICE

NR. PROIECT:	U07/ 2025	FAZA:	A.O.	DATA:	06.2025
SCARA:	1 / 500	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.03

PROFIL A-A' - CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA RAMNICU VALCEA



INDICATORI URBANISTICI AFERENT LOT

INDICATOR	EXISTENT	PROPOS
POT	40%	40%
CUT	0,9	0,9
REGIM DE INALTIME	-	P
SPATII VERZI	min. 20%	min. 20%

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lmb - Constructii cu regim mediu de inaltime (locuinte)	820	100
TOTAL	820	100

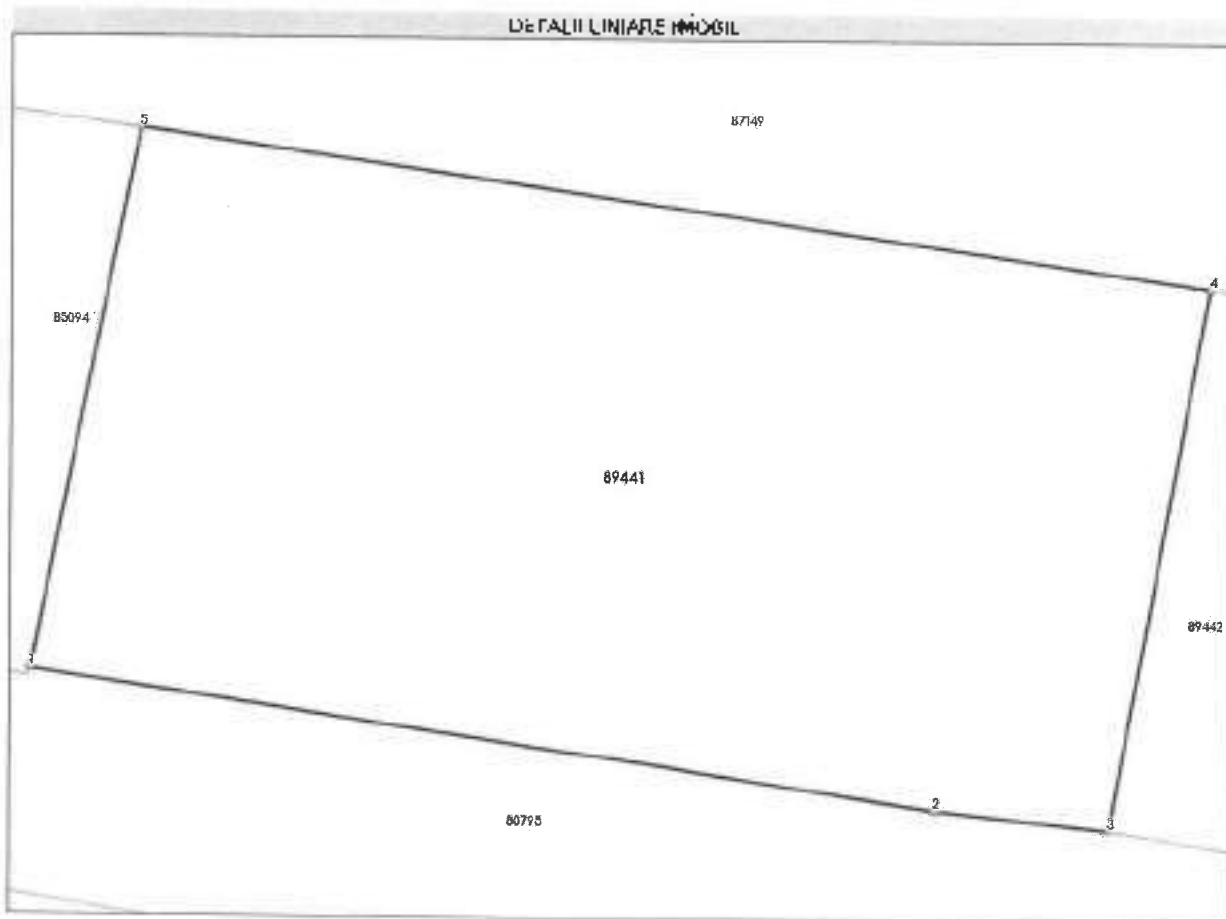
BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPOS

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR M1 Zona pentru servicii si depozitare	820	100
TOTAL	820	100
Constructii - propus	328 mp (max. cf. POT)	40
Circulatii ininterioare si alei	200	24
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabil la intreg lotul - 164mp)	292	36

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89441	463	Teren improjimat parțial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cn	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6	-	-	-	
2	arabil	DA	457	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	25.354
2	3	4.854
3	4	15.302
4	5	29.963
5	1	15.309

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Sireșco 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPJ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
14/06/2025, 16:52

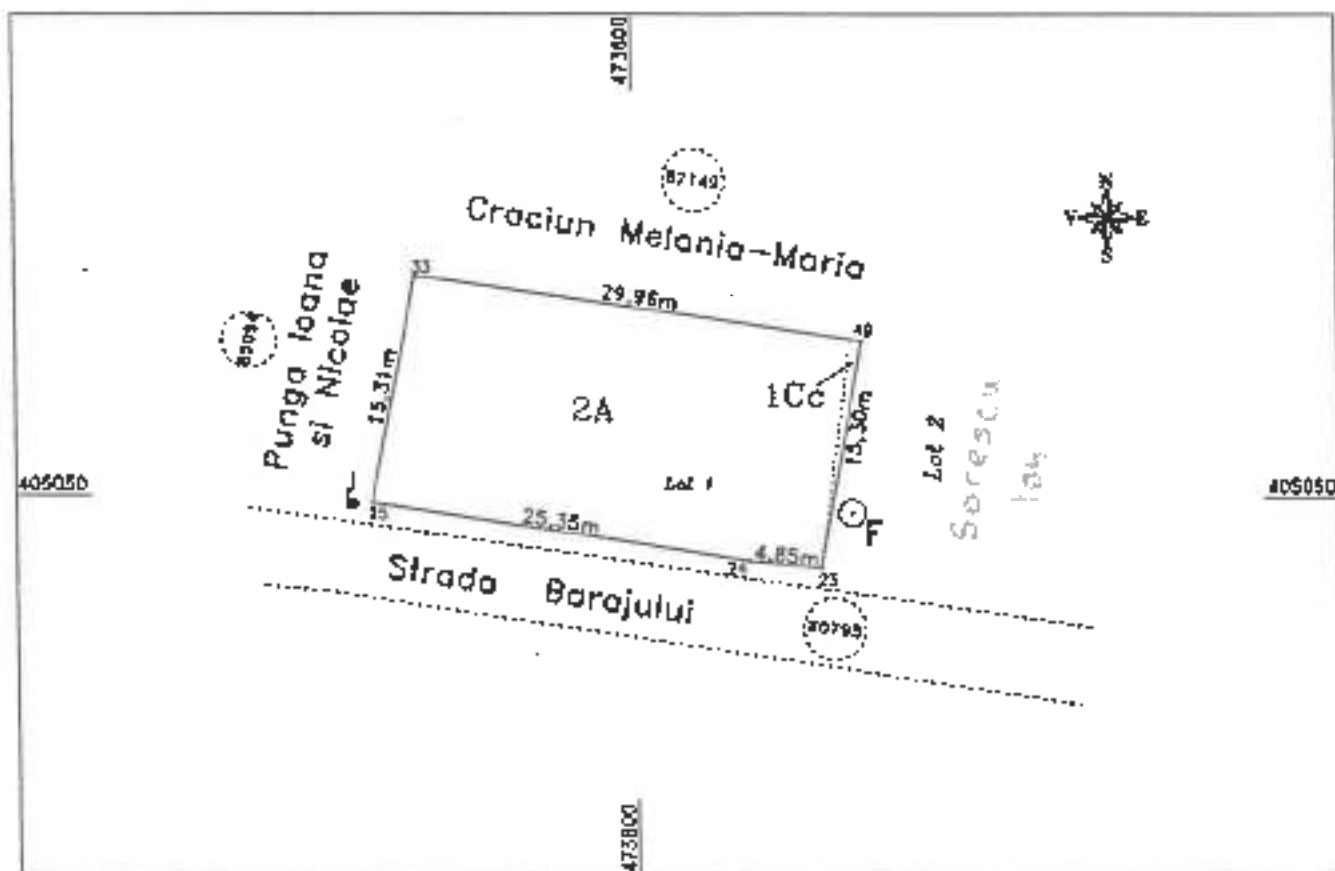
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara-1:500-

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului- intravilan
8344	463mp	Jud. Arges, Mun. Curtea de Arges, Str. Barajului, nr.8, Pct. "Acasa-Poste Strada"

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Curtea de Arges



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	6	
2	A	457	
Total		463	Teren împrejmuit parțial cu gard betonțier și gard sareat
B. Date referitoare la construcții			
Cud	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului – 463mp			
Suprafața din act – - mp			
Conținutul prezentei declarații este în conformitate cu documentația cadastrală și corespunde la realitatea din teren		Conținutul prezentei declarații este în conformitate cu documentația cadastrală și corespunde la realitatea din teren	
Executant: Creta Floriana semnatura și stampila		Ștampila RCPS Data _____	
Data: 20.06.2022		Inspector Semnatura și ștampila	
CERTIFICAT AUTENTICITATE 20.06.2022 01352911 CRETU FLORIANA 20.06.2022		Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arges BUCUR ELENA Consilier gradul I	

11.5.2022 / 24.06.2022

Cod verificare



100190299372

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **89441**, UAT Curtea de Argeș /
 ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Barajului, Nr. 8

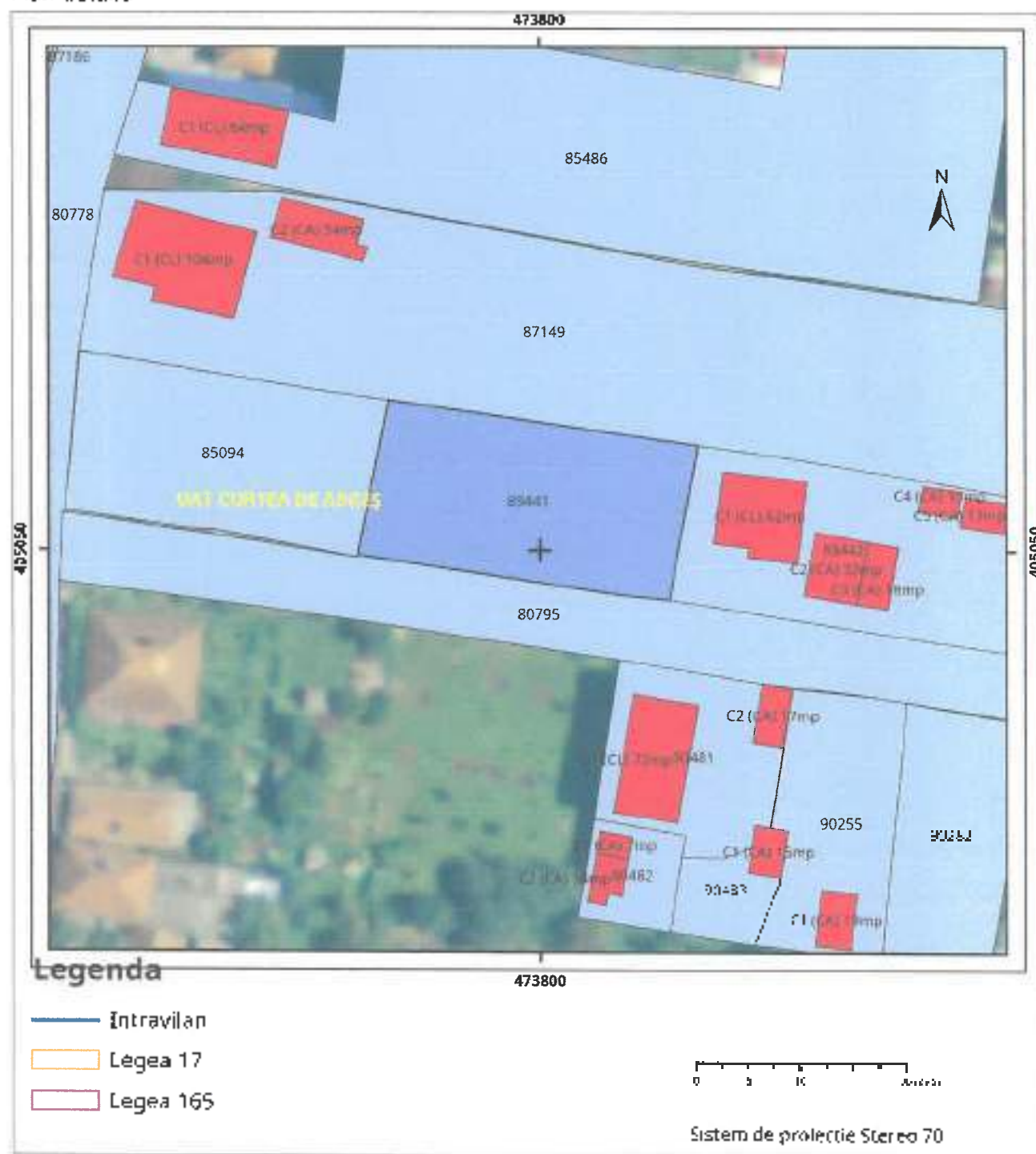
Nr. cerere	11155
Zilă	11
Linie	06
Anul	2025

Teren: 463 mp

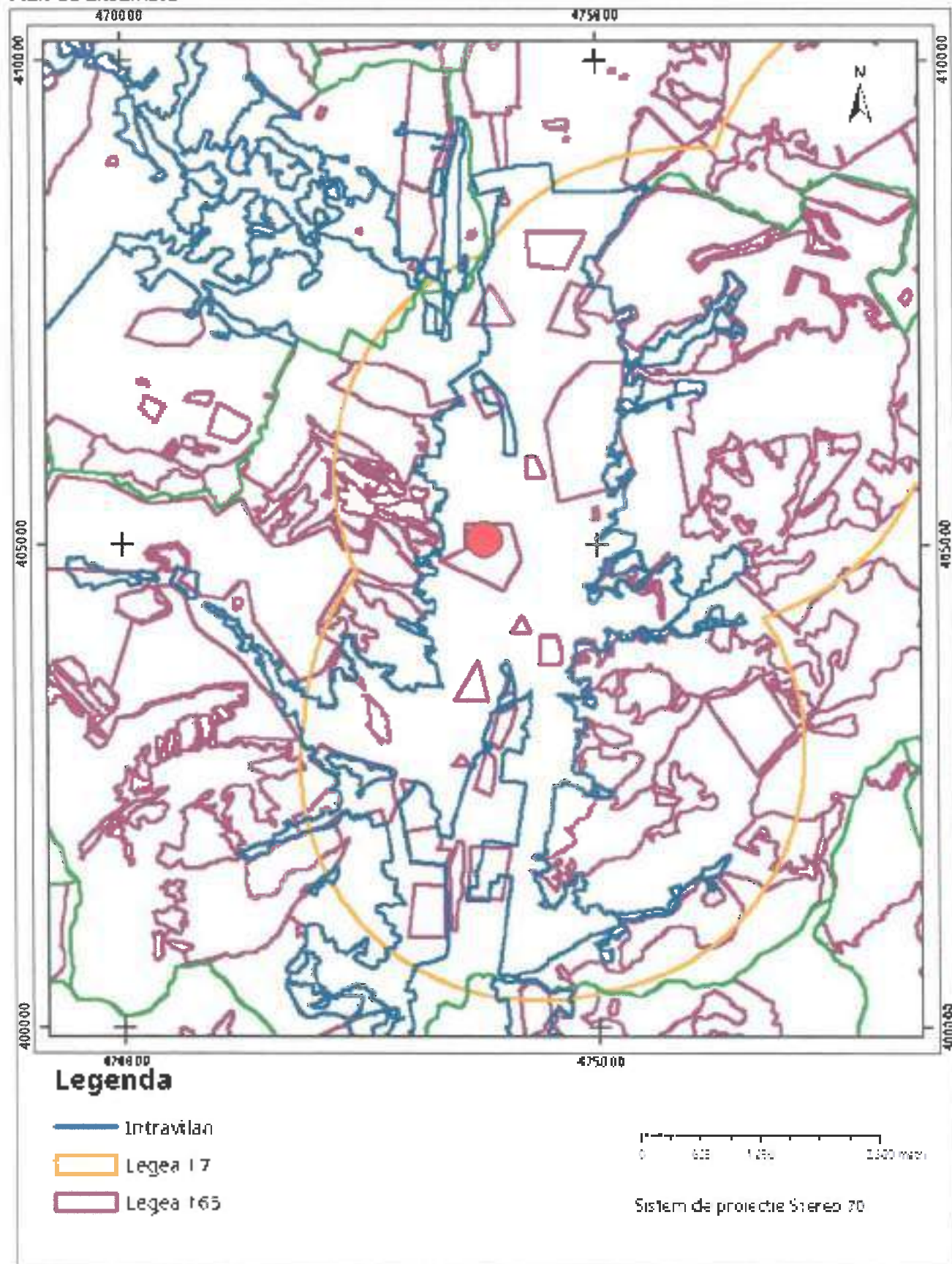
Teren: Intravilan

Categoria de folosință(mp): Arabil 457mp, Curti Constructii 6mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-07-2022
Data și ora generării: 11-06-2025 07:44

MEMORIU JUSTIFICATIV - PUZ LOCUINTA P+E

Arges. Curtea de Arges, Str. BARAJULUI, Nr. 8
PRIMA VERSIUNE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

LOCUINTA P+E

Faza proiectare:

PUZ

Amplasament:

Jud. ARGES, Loc. CURTEA DE ARGES, STR. BARAJULUI, NR. 8

Beneficiar:

SORESCU GABRIEL

Proiectant general:

BIA Arh. Florin Scarlatescu

Str. Aleea Trandafirilor, Nr. 3, Loc. Curtea de Arges

Șef proiect:

Arh. Florin Scarlătescu

Data elaborării:

Iunie 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Argeș cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de locuință, împrejurire și utilități, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **PUZ - LOCUINȚA P+E**, aferent pentru o suprafață de teren **463 mp**, situată în intravilan - Destinația terenului stabilită prin P.U.G. - U.T.R.:6 - ZONA LOCUINTE MARINĂ.

Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților și formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul valorificării potențialului amplasamentului și al zonei.

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru și control al Primăriei Municipiului Curtea de Argeș în demararea și derularea pe parcelă a operațiunilor urbane. Documentația va servi la stabilirea regulilor de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente pentru suprafața de teren de 463 mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **LOCUINȚA P+E** cu dotările și amenajările aferente.

Realizarea obiectivului propus este justificată din următoarele puncte de vedere :

Terenul este amplasat pe Strada Barajului

Realizarea unei construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare asigură dezvoltarea corectă a zonei studiate.

Folosința actuală a terenului este de arabil. Conform Certificatului de Urbanism nr.232 din 07.11.2023 destinația actuală a terenului este teren intravilan.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 - ÎNCADRARE ÎN PUG	SC. 1/500
U02 - RIDICARE TOPOGRAFICĂ	SC. 1/500
U03 - SITUAȚIE EXISTENTĂ - IMAGINE SATELIT	SC. 1/500
U04 - SITUAȚIE EXISTENTĂ - ANALIZĂ FUNCȚIONALĂ	SC. 1/500
U05 - REGIM JURIDIC	SC. 1/500
U06 - REȚELE TEHNICO - EDILITARE, CIRCULAȚII	SC. 1/500
U07 - REGLEMENTĂRI MOBILARE URBANISTICĂ	SC. 1/500

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :

Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Argeș - aprobat cu HCL nr. 16/ 27.12.2001;
Studii de teren executate pe amplasament.

1.3.2. Surse de informații utilizate, date statistice

Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate:

Informații obținute de proiectant de la Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Date culese de proiectant în teren.

1.3.3. Baza topografică

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință Stereo 70 nivelment Marea Neagră și a fost executat - societate autorizată și înaintat spre aprobare către OCPI Argeș.

1.3.4. Metodologia utilizată și cadrul legal

Metodologia utilizată este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - 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 și urbanismul;
- Legea nr.50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea fondului funciar (nr.18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprieră pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicații imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind protecția mediului nr.137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea O.G. nr.43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr.213/1998);
- H.G.R. nr.25/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr.855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr.525/1996;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediu de viață al populației;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Codul Civil;

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI ÎN LOCALITATE

Municipiul Curtea de Argeș este situat în 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 Argeș - este un toponim topografic compus pe baza apelativului curte (cu sens de „reședința domnească”) și a determinativului Argeș (la origine, hidronim). Cu o suprafață de 6.952 ha, Curtea de Argeș este al treilea oraș ca mărime al județului Argeș după Pitești și Câmpulung.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Argeș 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 îmblănare complexă de forme variate ca geneză 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 cristalinul 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 nivelul resurselor minerale, între care lipsesc petrolul și gazele naturale. În schimb în sedimentele pontiene și daciene din molasa recentă există acumulări de cărbune inferior dar în strate subțiri și frecvent foarte umede. Depresiunea are o motivație genetică dublă, structurală (subsecventă) și litologică (selectivă). afluenții (subsecvenți) ai rețelei principale de râuri (consecvenți) au sculptat în sedimente mai slabe/marno-argiloase, gresco-nisipoase etc. sectoare de vale mai largi (de regulă la confluențe) și asimetrice, cu versanți sudici scurți și puternic înclinați (cuesiformi) iar cei nordici prelungi și mai domoli. În depresiune interfluviile și înșeuările sunt mai înalte, ele fiind numai niște largiri ale văilor principale în sedimentarul pliocen friabil.

Modelarea fluvială, stimulată atât de nivelul de bază mai coborât, pe care îl reprezintă Argeșul, cât și de subsidențele locale, combinată cu procesele de pe versanți despădurii a generat un relief extrem de complex fragmentat „în culise”, cu acumulări bogate, forme de eroziune selectivă.

2.2.1. Condiții hidrogeologice

Rețeaua hidrografică de pe teritoriul Municipiului Curtea de Argeș aparține sistemului hidrografic Argeș-Vedea prin râul Argeș și este alcătuită din:

- cursuri permanente de apă
- cursuri temporare de apă
- lacuri de acumulare și canale de derivație

Analiza elementelor hidrografice în strânsă dependență cu ceilalți factori fizico-geografici prezintă o deosebită importanță atât din punct de vedere teoretic deoarece ajută la descifrarea evoluției regiunii, cât și din punct de vedere practic, prin măsurile ce pot fi luate pentru amenajarea și valorificarea potențialului hidrografic în diferite domenii ale economiei.

2.2.2. Condiții geotehnice

Conform studiului geotehnic, pe amplasamentul studiat s-a executat un foraj geotehnic realizat până la o adâncime față de nivelul terenului natural.

Stratificarea rezultată este prezentată în detaliu în studiul geotehnic.

Presiunea convențională de calcul de care se va ține seama la proiectare va fi de 220 KPa.

Adâncime de îngheț - Conform STAS 6054-77 care stabilește zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț a terenului natural, de care se ține seama în proiectarea lucrărilor de fundații în conformitate cu prescripțiile tehnice în vigoare, se consideră adâncimea maximă de îngheț între -80 și -90 cm de la cota terenului natural fără strat de zăpadă protector.

Amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "C" - potrivit prevederilor de proiectare antisismică stabilite prin normativul P 100-1/2004, pentru perimetrul care face obiectul prezentului studiu se cunosc parametrii: perioada de colț : $T_c = 1,60s$ și accelerația terenului pentru proiectare: $A_g = 0,24g$

2.2.3. Condiții climatice

Caracteristicile elementelor climatice sunt determinate de către un complex de factori. Între care se distinge poziția Municipiului Curtea de Argeș în cadrul regiunii. Astfel, la atribuțiile specifice climii țării noastre, continental - moderată de tranziție, se adaugă cele de depresiune și de culoar, din care deriva o serie de consecințe

1.1 Factorii climatici

Municipiul Curtea de Argeș se înscrie în climatul continental moderat cu o temperatură medie anuală a aerului de 8,6°C. Cifra este deosebit de semnificativă. Media termică multianuală de peste 8°C reprezintă pentru Curtea de Argeș, un bilanț termic radiativ care favorizează cultivarea deopotrivă a leguminoaselor, plantelor tehnice, cerealelor pentru boabe, vitei de vie, pomilor fructiferi, etc., în condiții climatice optime.

2.2.4. Considerații asupra amplasamentului

Amplasamentul se află situat pe Strada Barajului, conform planșei de încadrare în localitate

Suprafața studiată prin PUZ este de 463 mp.

Terenul studiat este proprietate privată, și aparține lui Sorescu Gabriel, și are număr cadastral 89441 drepturile de proprietate asupra lui sunt înscrise în Cartea Funciara.

2.3. CIRCULAȚIA

Accesul la imobil se face din str. Barajului

2.4. INTRAVILAN EXISTENT. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin (20) lit. A) prin Documentația de urbanism PUC aprobat prin 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCP / OCPI, terenul fiind intravilan, situat în zona de nord a municipiului în cadrul UTR 6- ZONA LOCUINTE MARINĂ. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire.

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Există 3 tipuri de riscuri naturale în teritoriu:

- riscul seismic
- risc de inundabilitate
- risc de instabilitate

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

In zona studiata in imediata vecinătate a amplasamentului exista instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila pentru uz gospodăresc.

2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

In zona studiata, in imediata vecinătate a amplasamentului exista retea de canalizare ape uzate menajere

2.6.3. Alimentare cu energie termica

In zona studiata nu exista capacitati de producere a agentului termic si nici rețele majore de transport al agentului termic.

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

In prezent in zona exista rețea de distribuție a gazelor naturale

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0.40KV) este de tip aerian si subteran. In zona amplasamentului studiat exista rețea de distribuție a energiei electrice

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globala a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Municipiului Curtea de Argeș este apreciată ca bună, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier. Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriu administrativ, cat si in cadrul localităților, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

2.7.1. Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile, in special de-a lungul marilor artere.

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitățile industriale si de depozitare, unitățile de transport si unitățile cu profil agro-zoo

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivităților direct de la sursa.

2.7.2. Calitatea apei

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate. Pentru a nu afecta calitatea apelor in zona studiata se vor prevedea masuri de epurare a apelor uzate evacuate din zona amplasamentului.

2.7.3. Sursa de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se găsesc doua straturi acvifere :

unul de mica adâncime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (8 -10m);

unul de adâncime medie interceptat in foraje la adâncimea de 35 -100m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a cărui apa se încadrează in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metal.

2.7.4. Calitatea solului

In cazul analizat, extinderea unui cadru construit cu funcționalitatea de industrie, nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atat timp cat nu se va urmări abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltării durabile".



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. GENERALITĂȚI AMPLASAMENT

Amplasamentul în suprafața de 463 mp este situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș.

Conținut avute în vedere pentru - **CONSTRUIRE LOCUINTA P+E** : amplasamentul este situat în intravilan, tendința de dezvoltare este de zonă locuitorie

3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Conform limitei intravilan stabilită în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin (20) lit. A) prin Documentația de urbanism PUG aprobat prin 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCPI / OCPI, terenul fiind intravilan, situat în zona de locuitorie Marina a municipiului în cadrul UTR 6 - ZONA LOCUINTE. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuitorie

Propunerea de **LOCUINTA P+E** va determina stabilirea reglementărilor, la nivelul acestei zone funcționale, propunând destinația terenurilor pentru amplasamentul studiat, cu suprafața totală de 463 mp.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire

În zona imediat apropiată amplasamentului nu sunt păduri, lacuri sau cursuri de apă care să necesite aplicarea regimului restricționat de folosire a terenurilor din zona lor de protecție.

Cu toate că terenul este convențional plan, sunt necesare lucrări de sistematizare verticală pentru realizarea rețelei de colectare a apelor meteorice de pe drumul propus (rigole) și de pe proprietăți.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la imobil se face din str. Barajului.

De asemenea în cadrul incintei se va amenaja loc de parcare auto.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat în intravilan în suprafața de **626 mp** cu scopul schimbării funcțiunii din **Industria și depozitare în la - instituții publice și servicii**.

Întreaga suprafață este destinată **Lm - locuitorie** și este repartizată în zone funcționale și cea a dotărilor aferente acestora, precum și zone ocupate de circulații, spații verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULAȚII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	58,96	12,75
SUBZONA CONSTRUCȚII	118,80	25,65
SUBZONA SPAȚII PLANTATE AMENAJATE	272,74	58,90
TOTAL SUPRAFAȚA PARCELA REGLEMENTATĂ	463	100
SUBZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI

În cadrul funcțiunii propuse pentru amplasamentul studiat se identifică o singură unitate teritorială de referință : **Lm - spațiu locuitorie**

Suprafața totală reglementată **463 mp**.

În cadrul incintei se detaliază următoarele subzone: zona construcție locuință, circulații pietonale/ carosabile, parcaje, spații verzi

3.5.1. Pentru zona Is propusă se recomandă:

• Retrageri minime pentru edificabil propus:

- Sud : minim 4,00m
- Nord : minim 1,75m
- Vest : minim 2,30m
- Est : minim 4,40m

În fașa rezultată între edificabil și aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, și construcții pentru alimentarea cu utilități supratereane sau subterane cu caracter tehnic.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se propune 1 loc de parcare în cadrul parcelei cu acces din allee carosabilă în fașa rezultată între edificabil și aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, și construcții pentru alimentarea cu utilități supratereane sau subterane cu caracter tehnic.

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

3.5.2. a. Zona Lm (a+b) locuire.

POT maxim = 35%
H maxim la cornișă = 6,50 m

CUT maxim = 0,50
Rh maxim = P+1E

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată, pe strada Barajului, în imediată vecinătate a amplasamentului există instalații centralizate de alimentare cu apă potabilă pentru uz gospodăresc. Construcția propusă se va racorda la toate utilitățile existente în zonă.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate

Instalația exterioară de canalizare pluvială

Colectarea apelor pluviale de pe terasamente se va face prin intermediul gurilor de scurgere. Acestea sunt prevăzute cu depozit (la partea inferioară) pentru colectarea depunelor prin sedimentare. Apele pluviale se vor deversa în rețeaua de canalizare din zonă.

Instalația exterioară de canalizare menajeră

Colectarea apelor uzate menajere de la construcții se va face prin intermediul coloanelor racordate la cămine. Căminele vor fi din beton, prevăzute cu gura de acces închisă cu un capac metalic montat pe o ramă încastrată în beton, iar în interior vor fi o serie de trepte metalice fixate în peretele lateral. Căminele vor fi de racord sau de intersecție.

Dimensionarea instalației de canalizare se face conform STAS 9470 și STAS 1846. Apele uzate menajere provenite de la clădiri se vor deversa în rețeaua de canalizare din zonă.

3.6.3. Alimentare cu energie termică

În zona studiată nu există capacități de producere a agentului termic și nici rețele majore de transport al agentului termic, încălzirea construcției se va face individual cu centrală termică pe gaze.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

În prezent în zonă există rețea de distribuție a gazelor naturale. Construcția propusă se va racorda la rețeaua de distribuție gaze naturale.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40kV) este de tip aerian și subteran (în zona centrală a localității). Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune. În zona amplasamentului studiat există rețea de distribuție a energiei electrice, construcția propusă se va racorda



la rețea.

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 emisia 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 prăgea în aer praf, pulberi de ciment, posibili mirosuri neplăcute.

3.7.1 .b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.7.2 Poluarea sonora

Sursele de poluare sonoră la viitoarea construcție provin din : transportul rutier - prin zgomotul produs în timpul rîrării autovehiculelor, etc.

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 freatice.

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

Definitor 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. amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului;

3.7.4. b. Faza de exploatare

ape uzate menajere - pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare către rețelele existente;

acumulări de zăpadă - configurația terenului poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zăpadă, aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile din incinta cabinetului medical și locuinței; **poluarea chimică** : nu se vehiculează substanțe chimice;

poluarea radioactivă : nu se vehiculează substanțe radioactive;

poluarea biologică : se poate datora, în cazul de față gunoarelor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare)

3.7.6. Deșeurile

3.7.5. a. Faza de extindere și reconfigurare a clădirii

În timpul acestei faze o mare cantitate de deșeurile va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase

Deșeurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin firma specializată de salubritate în baza contractului.

3.7.5. b. Faza de exploatare

În timpul exploatării, locuința nu poluează

3.7.6. Afectarea biodiversității

3.7.6. a. Faza de extindere și reconfigurare a clădirii

În timpul fazei de construire, activitățile desfășurate pentru construcția a locuinței nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrările de construire a locuinței asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită mișcării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

3.7.6. b. Faza de exploatare

3.7.7. Aree protejate

În zona afectată de construcție nu se găsesc arii naturale protejate

3.7.8. Impactul economic și social

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasării de populație; pierderii unui fond de locuințe sau servicii; perturbării alimentării cu apă din rețeaua locală/urbană sau din sursa individuală; litigiilor cu caracter comunitar datorate defecțiunii unor obiective de interes public.

3.7.9. Zone de risc natural - alunecări de teren și inundații

Conform datelor oferite de studiul geotehnic, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundațiilor și alunecărilor de teren - terenurile sunt stabile (relief de câmpie, pantă mică, nivelul apei freatică mai mare de 10m), nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecărilor de teren și eroziunilor;

3.7.10. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune un procent de minim 20% din suprafața parcelei pentru organizarea de spații verzi amenajate. Spațiile verzi vor avea caracter ornamental și se vor planta 1 arbore /100 mp spațiu verde.

3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se află în proprietate privată Sărescu Gabriel

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin (2) lit. A) prin documentația de urbanism

PUG aprobat prin 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCPI / OCPI, terenul este intravilan, situat în zona de nord a municipiului în cadrul UTR 6-ZONA LOCUINTE MARINĂ. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire.

Având în vedere funcțiunea propusă de **locuință**, prezenta documentație urmărește încadrarea terenului, cu suprafața totală de 483 mp, în **Lm - locuință**, sunt interzise documentații neconforme cu prezentul PUZ.

Întocmit:
Arh. Florin Scărlătescu



ARGES, CURTEA DE ARCES, STR. BARAJULUI, NR.8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Jud. Argeş, Curtea de Argeş, Str. BARAJULUI, Nr. 8

PRIMA VERSIUNE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului.

LOCUINTA P+E

Faza proiectare.

PUZ

Amplasament:

Jud. ARGES, Loc. CURTEA DE ARGES, STR. BARAJULUI, NR. 8

Beneficiar.

SORESCU GABRIEL SI CONSTANTINA CATALINA

Proiectant general:

BIA Arh. Florin Scariatescu

Str. Alea Trandafirilor, Nr. 3, Loc. Curtea de Argeş

Şef proiect

Arh. Florin Scăriătescu

Data elaborării

MARTIE 2025

LOCUINTA P+E, STR. BARAJULUI NR.8, Curtea de Argeş, Jud. Argeş REGULAMENT P+E

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P. U. Z. LOCUINTA P+E

STR. BARAJULUI, NR. 8, CURTEA DE ARGES

1. DISPOZIȚII GENERALE

• 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 amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal, în suprafața de 463 mp.

Prezentă documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora pe o suprafața de 463 mp, suprafața care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeş.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru Locuinta P+E de pe teritoriul municipiului Curtea de Argeş, județul Argeş.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal fiind parte integrantă a acestuia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - legea amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a umplut-o și documentația înșală.

- BAZA LEGALA A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate, Legea 350/2001 legea amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, Ghid GM 010/2000 privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ. Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Printre acestea se înscrie și Planul Urbanistic General al municipiului Curtea de Argeș - aprobat de către Consiliul Local Curtea de Argeș prin hotărârea nr. 165/26.11.2018 și Planul Urbanistic General al municipiului Curtea de Argeș - aprobat de către Consiliul Local Curtea de Argeș prin hotărârea nr. 18/ 27.12.2001.

- DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe orice categorie de teren atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru ușurarea aplicabilității terenul studiat PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice. UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin limitele cadastrale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice, locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejurimile etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al municipiului, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior, existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr. 1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT și C.U.T. prevăzute în documentație;

- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea bransării clădirilor la rețele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare;
- asigurarea platformelor de întoarcere.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexat.

- REGLEMENTARI PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin **planșa de Reglementari**.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizei, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se

instituire zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 - Anexa 2. Aplicarea regimului restricționat de folosire a terenurilor din zona de protecție se asigură de către Administrația Națională Apelor Române, cu consultarea deținătorilor acestor terenuri în concordanță cu metodologia elaborată de Ministerul Apelor și Protecției Mediului.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goturi, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă (art. 8 din R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descărcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură, Cultură și Patrimoniu Cultural al județului Argeș.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în zonă se va face conform art. 13 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 - R.G.U.

INDICATORI URBANISTICI P.O.T. ȘI C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare - C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcele, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc.

• REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCȚIILOR

• Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 din R.G.U. și OMS 119/2014.

• Amplasarea față de drumuri publice

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform art. 18 - R.G.U.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

• Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de fațetă urbanistică, conform art. 23 - R.G.U.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații pe aliniament, retras de la aliniament.

• **Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art.24 - R.G.U. și Codului Civil.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.**

Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, insorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanțele minime între clădirile de pe aceeași parcelă vor fi de jumătate din înălțimea la comisa a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3.00m.

Prin excepție, anexele tip foisor sau spațiu barbeque pot fi amplasate la o distanță redusă, maximum 1,50m

2.6. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accedării mijloacelor de stingere a incendiilor - vezi art. 25 și Anexa nr. 4 - R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art.26 - R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

- REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente, sau propuse, de apă, la instalațiile de canalizare existente, sau propuse, și de energie electrică conform art. 27 - R.G.U.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării unui tip de canalizare de grup

- REGLEMENTARI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- Parcelarea

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții, conform art. 30 - R.G.U.:

- Front la stradă : minim 12.00m (construcții izolate);
- Suprafața minimă a parcelei: 150mp (construcții izolate);
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime al construcțiilor de pe terenurile adiacente, fără ca înălțimea construcțiilor propuse să depășească cu mai mult de două niveluri construcțiile de pe terenurile alăturate, conform art. 31 - R.G.U.

- Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 - R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri piin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitori etc.), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi, moderne de calitate superioară, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

13. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

• Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Parcăjele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992-URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 - R.G.U.

• Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 - R.G.U.

Se recomandă ca suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 10% din suprafața studiată.

• Împrejmuiri

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 - din R.G.U.

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

• DESTINAȚIA TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Conf. art. 37 - R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conf. funcțiuni prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin (2) lit A) prin documentația de urbanism PUG aprobat prin 16/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în vigoare, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCPI / OCPI, terenul este intravilan, situat în zona de centru a municipiului în cadrul UTR 6 - ZONA LOCUINTE MARINĂ. Funcțiunea dominantă a zonei este de LOCUIRE

• GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează ca fiind o zonă DE LOCUIRE. Funcțiuni complementare admise al zonei sunt anexe - funcțiune reglementată prin prezentul PUZ pentru teren studiat

• UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZONA L-locuire individuală

SUBZONA Lm(a+b) - subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime P, D+P, P+1E,

P+M, MAXIM P+1E+M

Utilizări admise :

- Funcțiuni permise: Construcții de locuințe, anexe, parcuri.

Utilizări interzise

- Unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele întinței

3.4. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Orientarea față de punctele cardinale

Construcțiile vor avea spațiile pentru locuit, însorite.

Amplasarea față de drumurile publice

Pentru a nu incomoda circulația curentă pe drumurile publice este interzisă amplasarea în spațiile publice a următoarelor folosințe precum și a construcțiilor care deriva din acestea: parcaje pentru orice tip de autovehicule

- **Retrageri minime pentru edificabil propus:**

Sud :	minim 4,00 ml
Nord :	minim 1,75 ml
Vest :	minim 4,00 ml
Est :	minim 2,30ml.

Se permite realizarea, în afara limitelor edificabilului, unor construcții tip anexa gospodărească (focșor, magazie, spațiu barbeque) în suprafața de maximum 18mp, înălțime maximă 2,50m la cornisa

Accese carosabile

- Accesul la imobil se face direct din drum public, respectiv Str. Barajului. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Accese pietonale

- Prin accese pietonale se înțeleg calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau , după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Rețele tehnico - edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de energie electrică. În zonele fără rețea publică de alimentare cu apă și rețea publică de canalizare menajeră se pot realiza sisteme de echipare individuală care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarii se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizată publică

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele sau mărirea capacității a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime , după caz, în condițiile contractatelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele edilitare, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publică a unității teritoriale administrative sau a statului dacă legea nu dispune altfel.

Înălțimea maximă a construcțiilor a clădirilor

Maxim P+1E- cu înălțimea maximă 10.00m (6,50m la cornisa).

Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se interzic: pantele asimetrice la șarpanta, ruperile de panta, cornisele false și duble sau triple, materiale precare la învelișuri - carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustră la balcoane și scări, culonii astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare R.L.U.

- Construcțiile vor avea volume simple și cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Condiții de echipare edilitară

- alimentarea cu apă necesară consumului în zona este și se va asigura din rețeaua de distribuție a municipiului Curtea de Argeș .
- apele uzate menajere sunt și vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare a municipiului Curtea de Argeș;

- apele de ploaie sunt si vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole;
- alimentarea cu energie electrica a constructiei se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează municipiul Curtea de Argeș;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se face prin extinderea uneia din rețelele de distribuție de gaze naturale existente în municipiul Curtea de Argeș.

• Spatii libere si spatii plantate

Va fi prevăzută o suprafata de minim 20% de spatii verzi plantate cu minim 1 arbore la 100mp de spațiu verde. Se va prevedea în mod obligatoriu o perdea verde (plantata înalta) către vecinătățile dinspre vest si sud, pentru protecția acestora.

• Împrejmuiri

Împrejmuirile vor fi transparente, decorative sau gard viu. necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelor pot fi și opace.

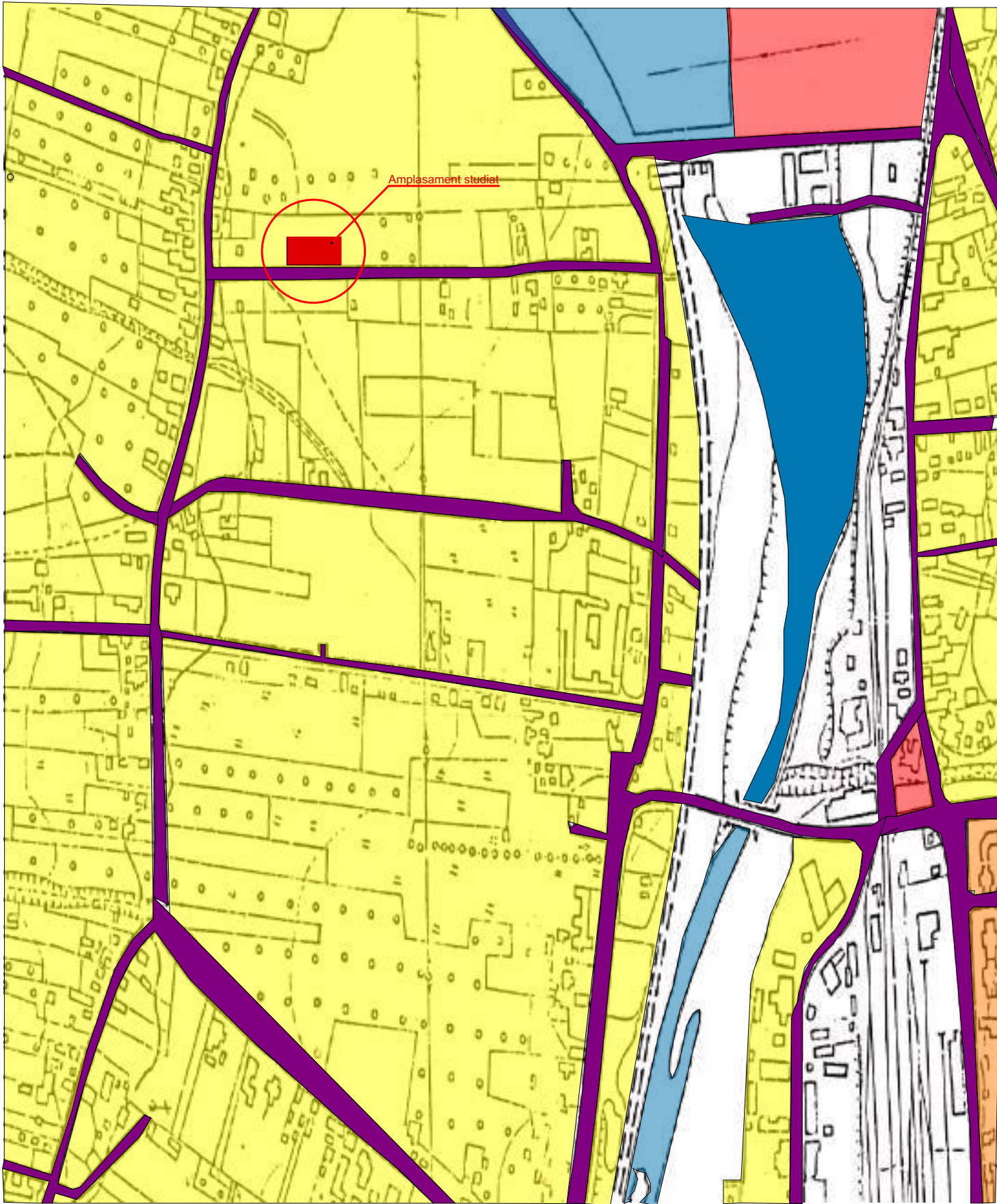
Împrejmuirile cu caracter temporar se aproba numai pentru organizările de șantier

3.5. Restricții minime / maxime de ocupare și utilizare a terenului

- **POT - Procent maxim de ocupare a terenului = POT maxim = 35%**
- **CUT - Coeficient maxim de utilizare a terenului = CUT maxim = 0,50**
- **Înălțimea maximă a construcțiilor de pe parcelele din subzona este de 10.00 ml, respectiv 2,50ml pentru anexe gospodaresti.**

Înlocuit:
arch, Florin Scărlătescu





PUZ

PLAN URBANISM ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA P+E

AMPLASAMENT: Mun. CURTEA DE ARGES,
str. Barajului Nr. 8
Pct. "Acasa- Peste Strada"- CF 89441

LEGENDA :

- locuinte cu regim mic de inaltime Lm(a+b)
- circulatii auto publice Ccr
- zona comert
- zona garii Curtea de Arges
- raul Arges
- zona care a generat PUZ

BENEFICIAR : SORESCU GABRIEL
SORESCU CONSTANTINA CATALINA

B.I.A. 13/2002
arh. FLORIN SCARLATESCU TNA 745

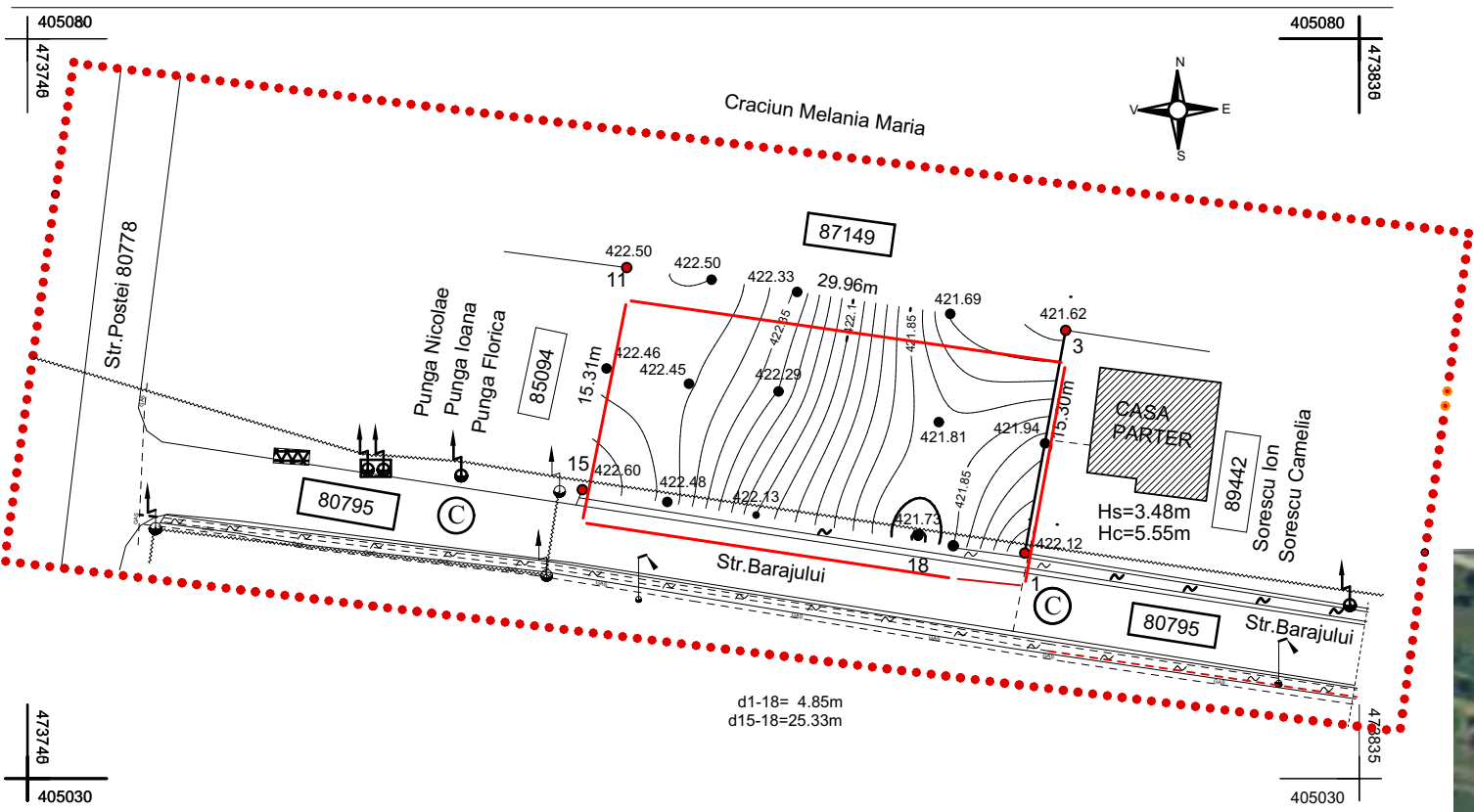
Sef proiect : arh. Florin Scarlatescu
Proiectat : arh. Florin Scarlatescu
Desenat : ing. George Sava

Scara:
1:500

Beneficiar: SORESCU GABRIEL
Denumire lucrare: LOCUINTA P+E
Amplasament lucrare: Mun. Curtea De Arges,
Str. Barajului Nr.8 Pct."Acasa- Peste Strada "
Denumire planse: INCADRARE IN P.U.G.

Nr. proiect : 02.04
Faza: PUZ
Data: 2024
Nr. planse : U.01

PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFICA
Scara 1: 500



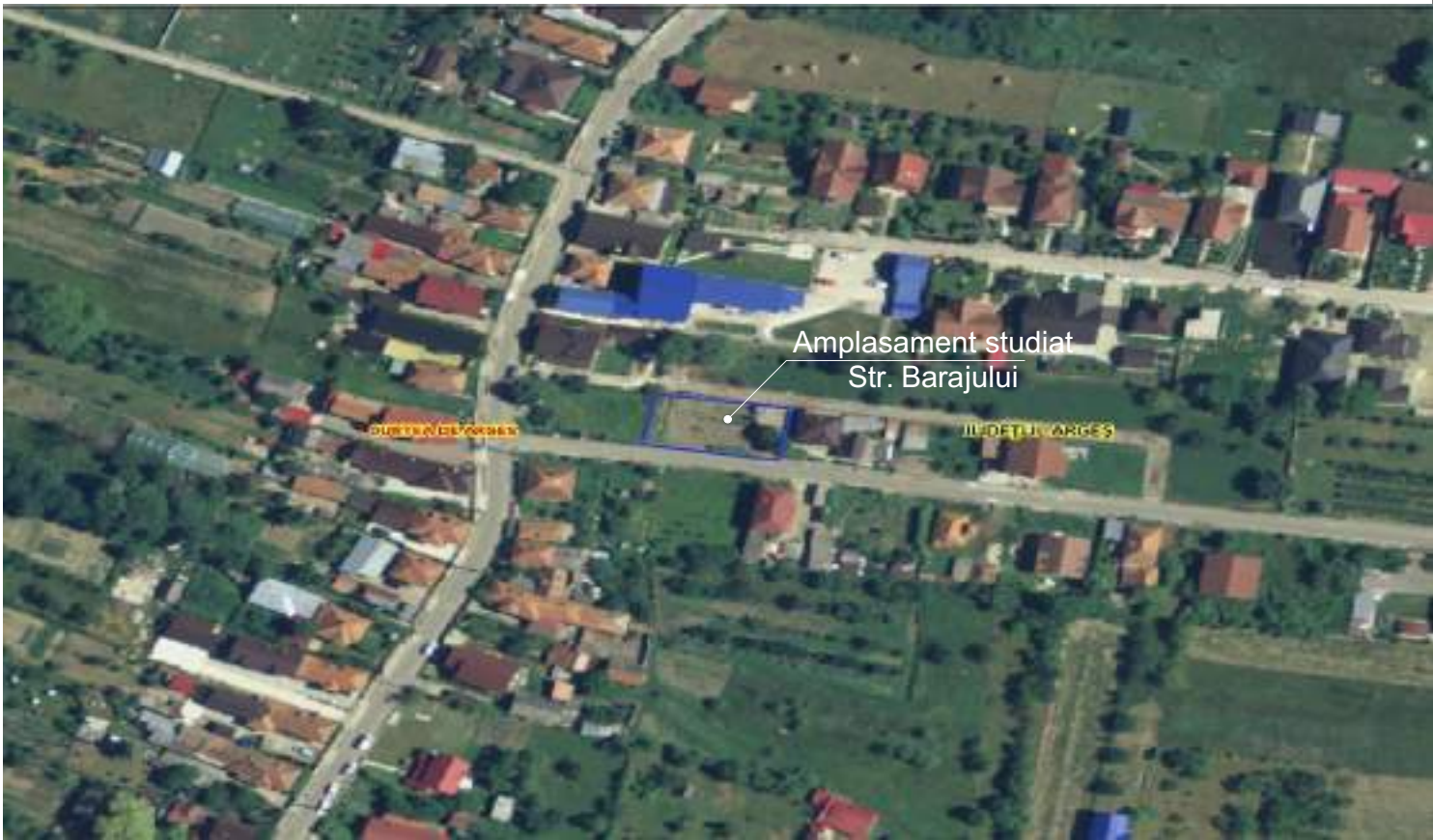
LEGENDA :

- zona studiata
- limita de proprietate
- constructii existente

**PLAN
URBANISM
ZONAL**

CONSTRUIRE LOCUINTA P+E

**AMPLASAMENT: Mun. CURTEA DE ARGES,
str. Barajului Nr. 8
Pct. "Acasa- Peste Strada"- CF 89441**



LEGENDA:

S_{studiata}=463mp

- stalp electric
- L.E.A
- stalp iluminat stradal
- gaze
- transformator electric
- Hs - inaltimea la streasina
- Hc - inaltimea la coama
- canal
- rigola-canal scurgere apa pluviala
- panou sigurante electrice

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

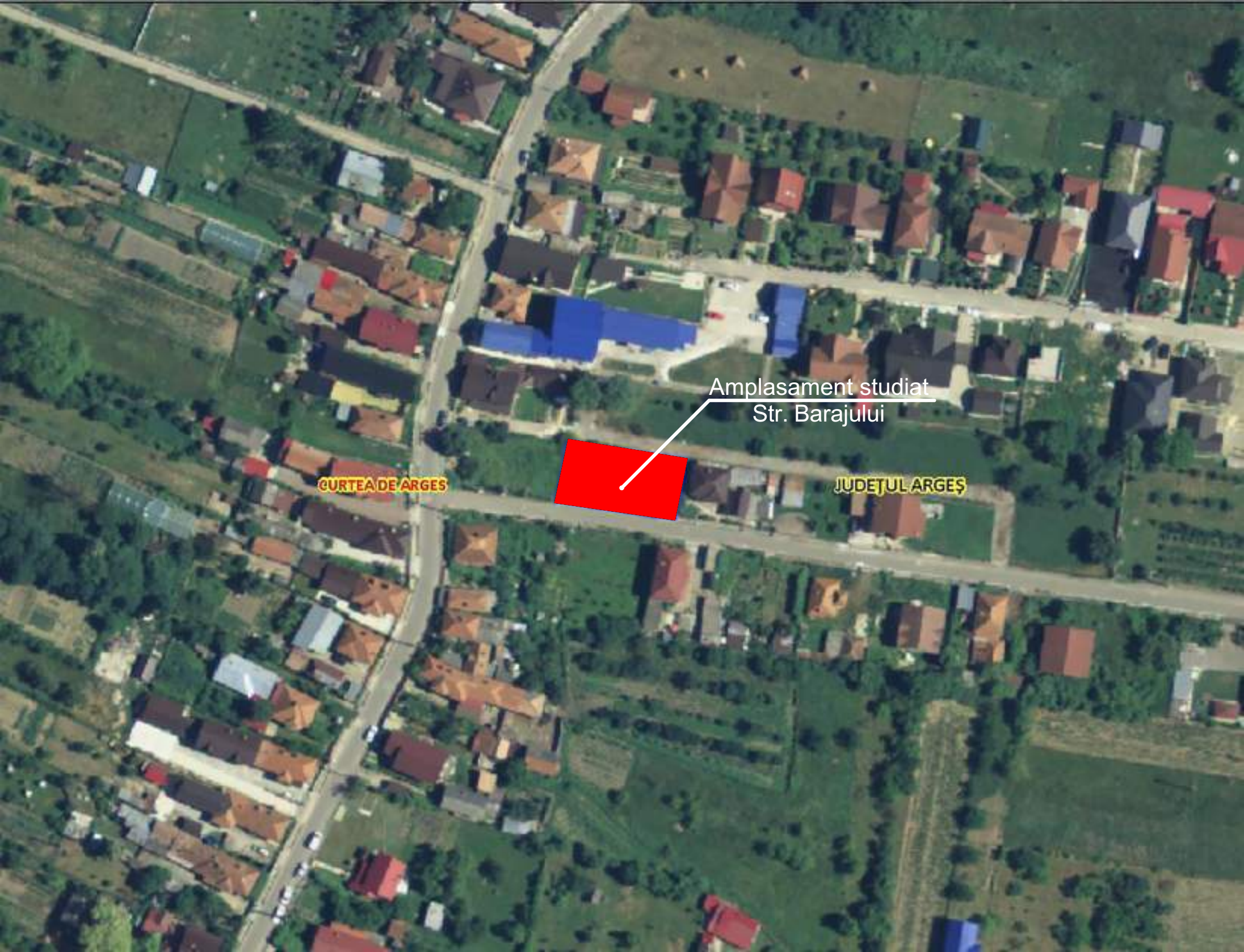
**BENEFICIAR : SORESCU GABRIEL
SORESCU CONSTANTINA CATALINA**

**B.I.A. 13/2002
arh. FLORIN SCARLATESCU TNA 745**

Sef proiect : arh. Florin Scarlatescu
Proiectat : arh. Florin Scarlatescu
Desenat : ing. George Sava

Beneficiar: SORESCU GABRIEL
Denumire lucrare: **LOCUINTA P+E**
Amplasament lucrare: Mun. Curtea De Argres, Str. Barajului Nr.8 Pct."Acasa- Peste Strada "
Denumire planse: **RIDICARE TOPOGRAFICA**

Nr. proiect : **02.04**
Faza: **PUZ**
Data: **2024**
Nr. planse : **U.02**



PUZ

PLAN URBANISM ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA P+E

AMPLASAMENT: Mun. CURTEA DE ARGES,
str. Barajului Nr. 8
Pct. "Acasa- Peste Strada"- CF 89441

LEGENDA :

- limita parcela care a generat PUZ
- amplasament studiat

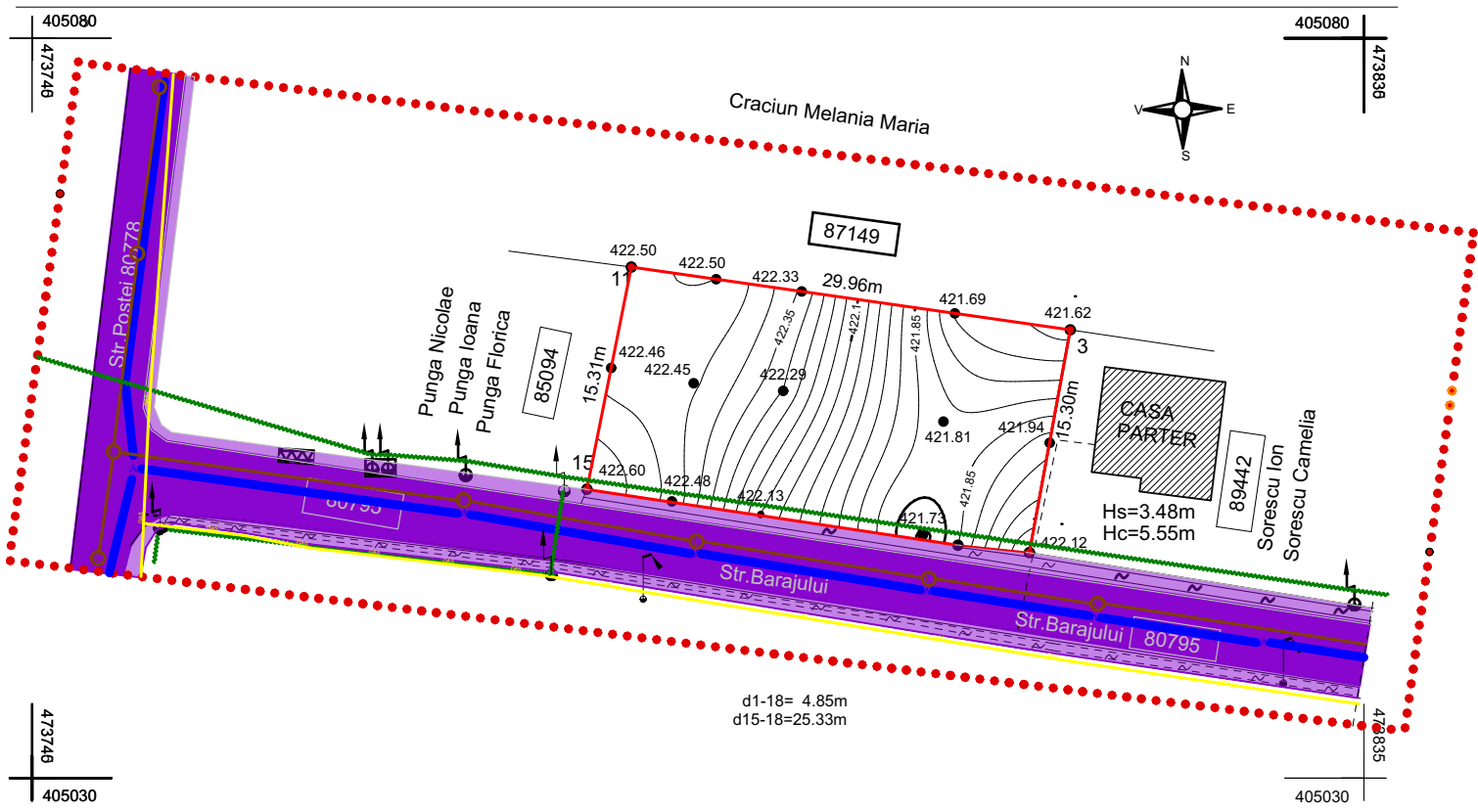
BENEFICIAR : SORESCU GABRIEL
SORESCU CONSTANTINA CATALINA

PLAN DE SITUATIE

imagine din satelit

B.I.A. 13/2002 arh. FLORIN SCARLATESCU TNA 745				Beneficiar:	SORESCU GABRIEL	Nr. proiect :	02.04
				Denumire lucrare:	LOCUINTA P+E	Faza:	PUZ
Sef proiect :	arh. Florin Scarlatescu		Scara:	Amplasament lucrare:	Mun. Curtea De Argres, Str. Barajului Nr.8 Pct."Acasa- Peste Strada "	Data:	2024
Proiectat :	arh. Florin Scarlatescu		1:500	Denumire planse:	IMAGINE SATELIT	Nr. planse :	U.03
Desenat :	ing. George Sava						

PLAN DE SITUATIE EXISTENTA
Scara 1: 500



LEGENDA SITUATIE EXISTENTA:

- zona studata
- limita de proprietate teren studiat
- constructii existente
- parcela libera de constructii
- circulatii auto publice
- circulatii pietonale publice
- acces pietonal/ acces auto
- sectiune
- garduri existente adiacente drumuri

PLAN
URBANISM
ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA P+E

AMPLASAMENT: Mun. CURTEA DE ARGES,
str. Barajului Nr. 8
Pct. "Acasa- Peste Strada"- CF 89441

DISFUNCTIONALITATI:

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
- CIRCULATIE	IN ZONA EXISTENTA STRADA BARAJULUI	- SE VA MODERNIZA
- FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	PE TERENUL STUDIAT NU EXISTA CONSTRUCTIE. TERENUL ESTE A	- SE VA EDIFICA LOCUINTA P+E
- SPATII PLANTATE	TEREN A : S = 463mp	—
- PROBLEME DE MEDIU	LOCUINTA P+E - NU POLUEAZA	- DEPOZITARE DESEURI MENAJEREIN PUBELE TIP REBU
- ASPECTE LEGATE DE GRADUL DE ECHIPARE IN ZONA	UTILITATI IN ZONA: ENERGIE ELECTRICA, APA, GAZE	- CANALIZARE
- PROTEJAREA ZONELOR PE BAZA NORMELOR SANITARE IN VIGOARE	SE VOR RESPECTA NORMELE SANITARE IN VIGOARE	—

BENEFICIAR : SORESCU GABRIEL
SORESCU CONSTANTINA CATALINA

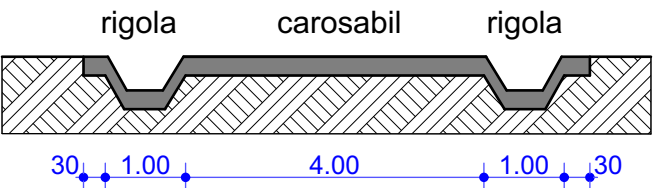
LEGENDA:

- stalp electric
- L.E.A
- stalp iluminat stradal
- gaze
- transformator electric
- inaltimea la streasina
- inaltimea la coama
- canal
- rigola-canal scurgere apa pluviala
- panou sigurante electrice

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

PROFIL TRANSVERSAL STR. BARAJULUI

scara 1:100



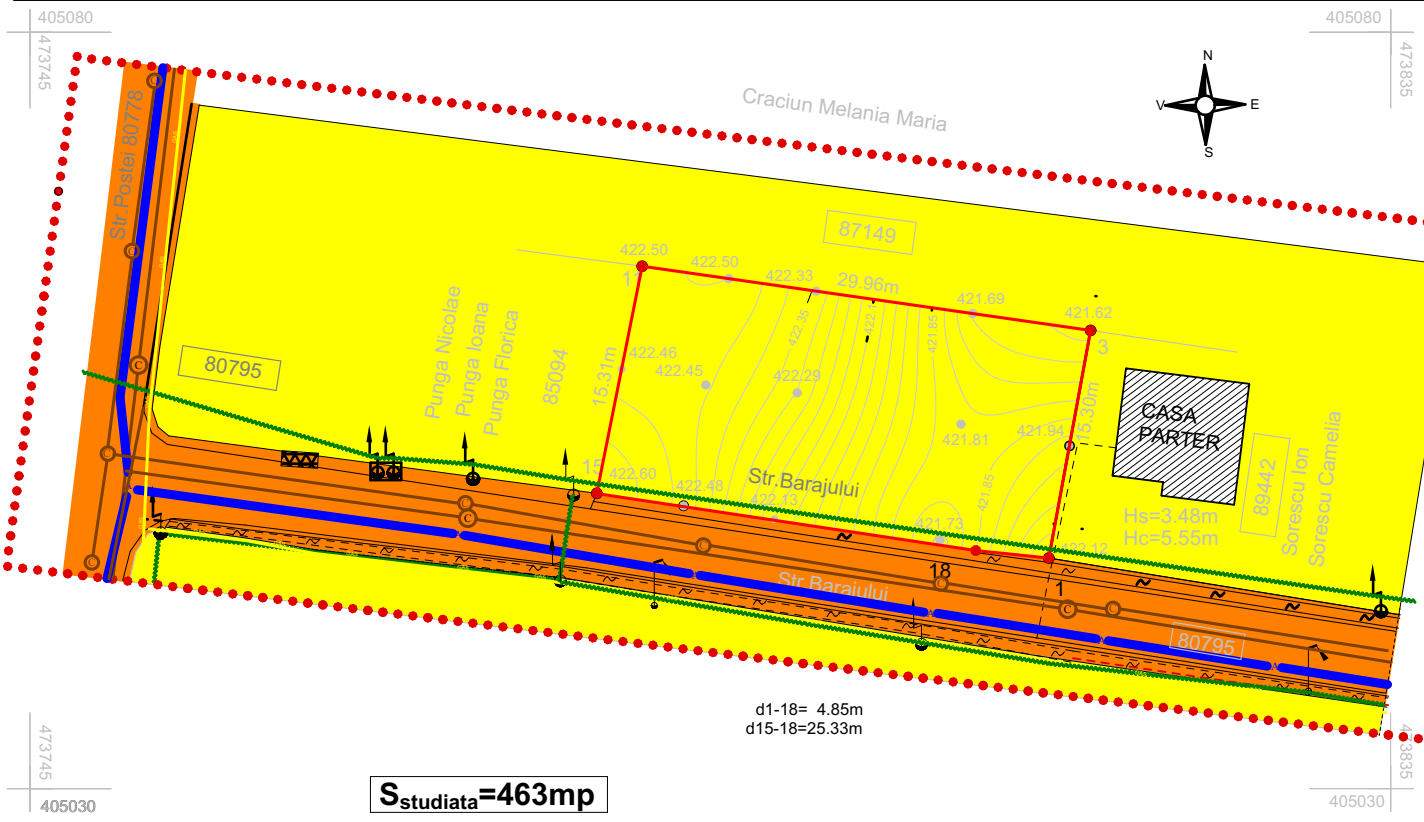
B.I.A. 13/2002
arh. FLORIN SCARLATESCU TNA 745

Sef proiect : arh. Florin Scarlatescu
Proiectat : arh. Florin Scarlatescu
Desenat : ing. George Sava

Beneficiar: SORESCU GABRIEL
Denumire lucrare: LOCUINTA P+E
Amplasament lucrare: Mun. Curtea De Argres, Str. Barajului Nr.8 Pct."Acasa- Peste Strada "
Denumire planse: PLAN SITUATIE EXISTENTA

Nr. proiect : 02.04
Faza: PUZ
Data: 2024
Nr. planse : U.04

REGIM JURIDIC
Scara 1: 500



LEGENDA SITUATIE EXISTENTA:

- zona studiata
- limita de proprietate teren studiat
- constructii existente
- parcela libera de constructii
- drum public
- circulatii pietonale publice
- acces pietonal/ acces auto
- sectiune
- garduri existente adiacente drumuri

PLAN

URBANISM
ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA P+E

AMPLASAMENT: Mun. CURTEA DE ARGES,
str. Barajului Nr. 8
Pct. "Acasa- Peste Strada"- CF 89441

REGIM JURIDIC
PROPRIETATEA TERENURILOR

LEGENDA:

- stalp electric
- L.E.A
- stalp iluminat stradal
- gaze
- transformator electric
- inaltimea la streasina
- inaltimea la coama
- canal
- rigola-canal scurgere apa pluviala
- panou sigurante electrice

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

TIPURI DE PROPRIETATE A TERENURILOR DIN INTRAVILAN

- drum public
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

BENEFICIAR : SORESCU GABRIEL
SORESCU CONSTANTINA CATALINA

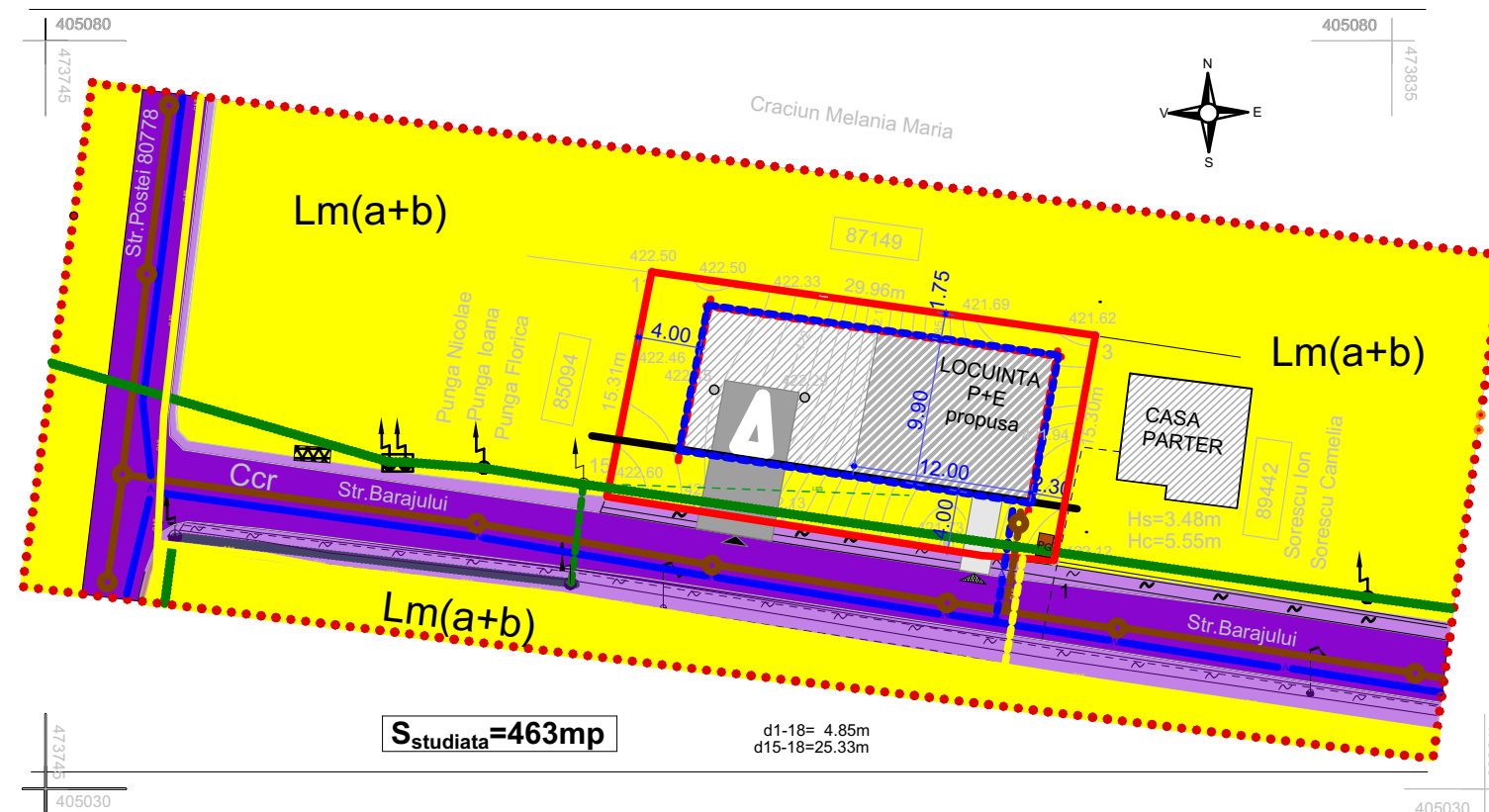
B.I.A. 13/2002
arh. FLORIN SCARLATESCU TNA 745

Sef proiect : arh. Florin Scarlatescu
Proiectat : arh. Florin Scarlatescu
Desenat : ing. George Sava

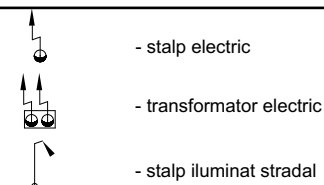
Beneficiar: SORESCU GABRIEL
Denumire lucrare: LOCUINTA P+E
Amplasament lucrare: Mun. Curtea De Argres,
Str. Barajului Nr.8 Pct."Acasa- Peste Strada "
Denumire planse: REGIM JURIDIC
Nr. proiect : 02.04
Faza: PUZ
Data: 2024
Nr. planse : U.05

PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE

Scara 1: 500



LEGENDA:



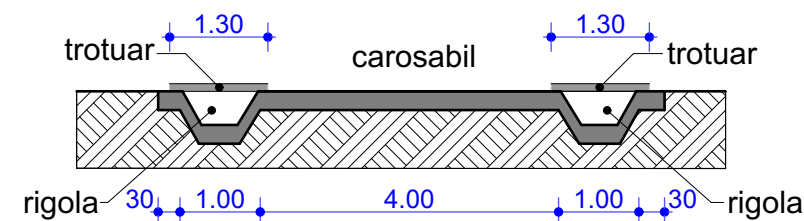
RETELE TEHNICO-EDILITARE:

- gaze
- gaze bransament
- canalizare menajera
- canalizare menajera bransament
- apa
- apa bransament
- L.E.A
- L.E.S bransament
- rigola-canal scurgere apa pluviala

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

PROFIL TRANSVERSAL MODERNIZAT
STRADA BARAJULUI

scara 1:100



BILANT TERITORIAL:

SUPRAFATA CONSTRUITA	118.80 mp	25,65%
SUPRAFATA BETONATA ACCES PIETONAL	58,96mp	12,75%
SUPRAFATA BETONATA PARCARE AUTO	12,50mp	2,70%
SPATII VERZI	272,74mp	58,90%
TOTAL SUPRAFATA	463,00mp	100,00%

Suprafata teren = 463,00mp
Surafata construita propusa =118,80mp
Suprafata construita desfasurata = 207,90mp
P.O.T = 35%
C.U.T. =0,50
Regim inaltime propus : P+ E
H maxim propus = +8,70m

LEGENDA :

LIMITE

- zona studiata
- limita de proprietate teren studiat

CIRCULATII SI ACCESE

- carosabil privat
- pietonal privat
- circulatii auto publice Ccr
- acces pietonal/ acces auto
- sectiune strada

REGLEMENTARI

- constructii existente
- constructie propusa
- areal constructibil
- aliniament minim
- retrageri minime
- retrageri minime

PLAN URBANISM ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA P+E

AMPLASAMENT: Mun. CURTEA DE ARGES,
str. Barajului Nr. 8
Pct. "Acasa- Peste Strada"- CF 89441

● ZONE FUNCTIONALE

- Lm(a+b) - Locuinte cu regim mic de inaltime
- Ccr - Cai comunicatie rutiera

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- locuinte cu regim mic de inaltime Lm(a+b)
- circulatii pietonale publice
- garduri existente adiacente drumuri
- PG - punct gospodaresc

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR : SORESCU GABRIEL
SORESCU CONSTANTINA CATALINA

B.I.A. 13/2002
arh. FLORIN SCARLATESCU TNA 745

Sef proiect : arh. Florin Scarlatescu
Proiectat : arh. Florin Scarlatescu
Desenat : ing. George Sava

Scara:
1:500

Beneficiar: SORESCU GABRIEL
Denumire lucrare: LOCUINTA P+E
Amplasament lucrare: Mun. Curtea De Argres,
Str. Barajului Nr.8 Pct."Acasa- Peste Strada "
Denumire planse: RETELE TEHNICO-
EDILITARE, CIRCULATII

Nr. proiect :
02.04

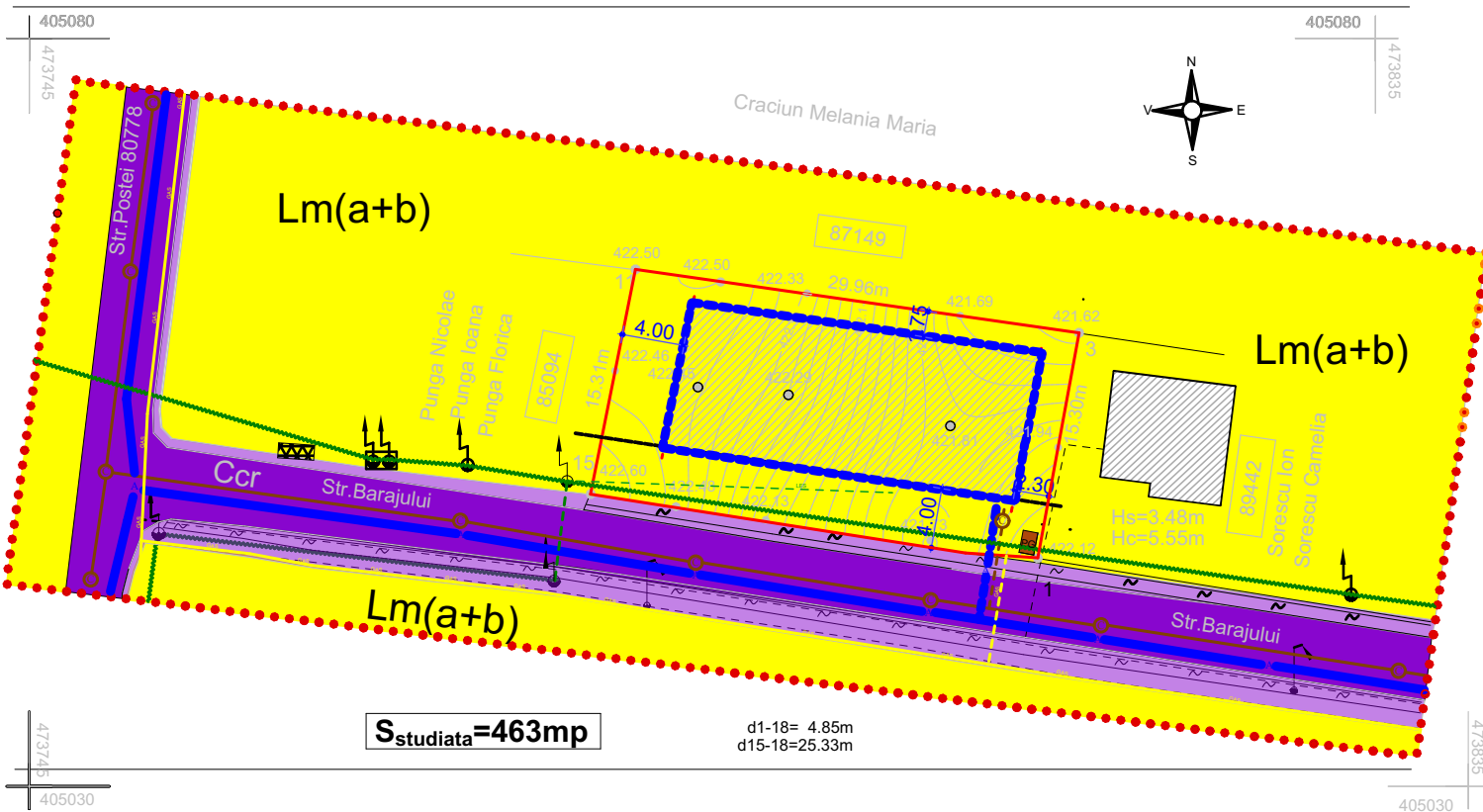
Faza:
PUZ

Data:
2024

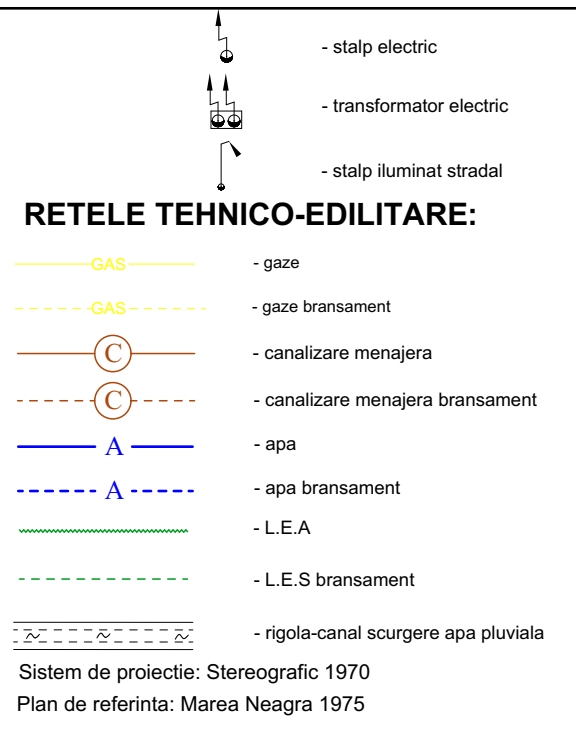
Nr. planse :
U.06

PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE

Scara 1: 500

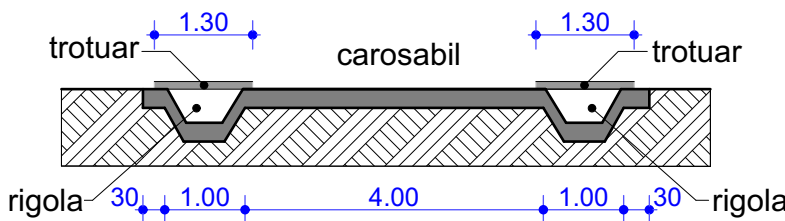


LEGENDA:



PROFIL TRANSVERSAL MODERNIZAT
STRADA BARAJULUI

scara 1:100

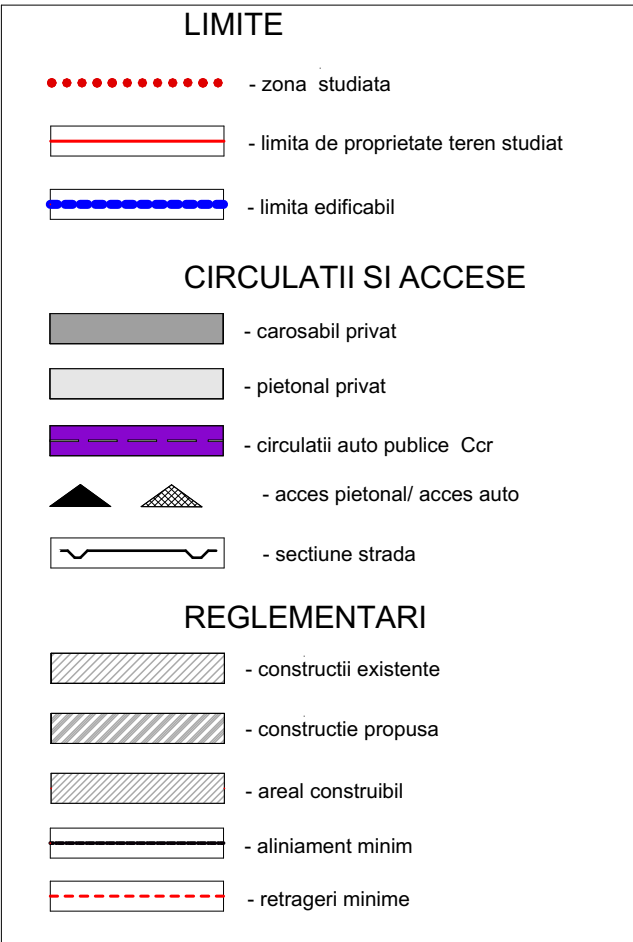


BILANT TERITORIAL:

SUPRAFATA CONSTRUITA	118.80 mp	25,65%
SUPRAFATA BETONATA ACCES PIETONAL	58,96mp	12,75%
SUPRAFATA BETONATA PARCARE AUTO	12,50mp	2,70%
SPATII VERZI	272,74mp	58,90%
TOTAL SUPRAFATA	463,00mp	100,00%

Suprafata teren = 463,00mp
Surafata construita propusa =118,80mp
Suprafata construita desfasurata = 207,90mp
P.O.T = 35%
C.U.T. =0,50
Regim inaltime propus : P+ E
H maxim propus = +8,70m

LEGENDA :



PLAN
URBANISM
ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA P+E

AMPLASAMENT: Mun. CURTEA DE ARGES,
str. Barajului Nr. 8
Pct. "Acasa- Peste Strada"- CF 89441

● ZONE FUNCTIONALE

Lm(a+b) - Locuinte cu regim mic de inaltime
Ccr - Cai comunicatie rutiera

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- locuinte cu regim mic de inaltime Lm(a+b)
- circulatii pietonale publice
- garduri existente adiacente drumuri
PG - punct gospodaresc

REGLEMENTARI
URBANISTICE

BENEFICIAR : SORESCU GABRIEL
SORESCU CONSTANTINA CATALINA

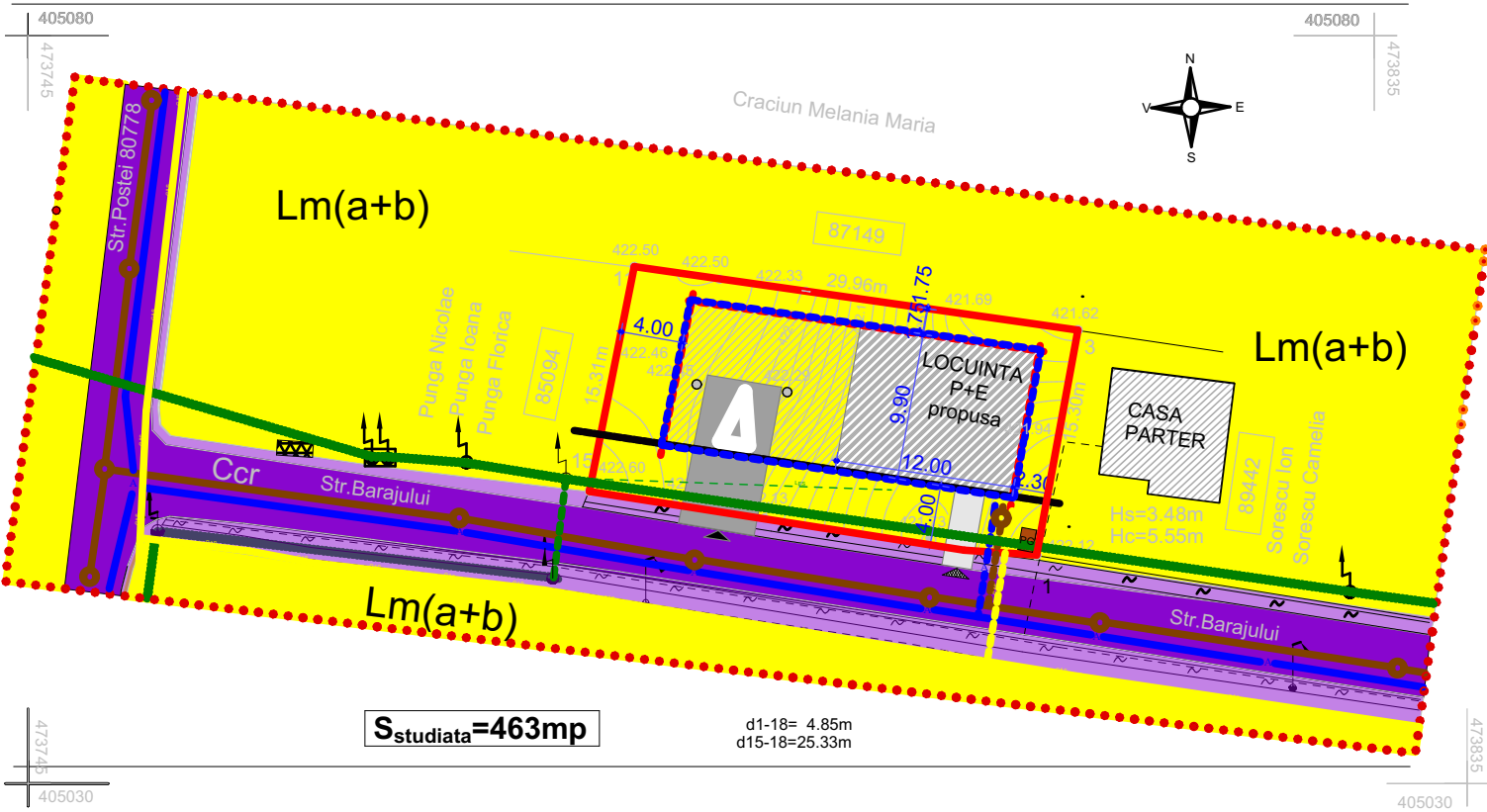
B.I.A. 13/2002
arh. FLORIN SCARLATESCU TNA 745

Sef proiect :	arh. Florin Scarlatescu	Scara:	1:500
Proiectat :	arh. Florin Scarlatescu		
Desenat :	ing. George Sava		

Beneficiar:	SORESCU GABRIEL	Nr. proiect :	02.04
Denumire lucrare:	LOCUINTA P+E	Faza:	PUZ
Amplasament lucrare:	Mun. Curtea De Argres, Str. Barajului Nr.8 Pct."Acasa- Peste Strada "	Data:	2024
Denumire planse:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Nr. planse :	U.07

PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE

Scara 1: 500



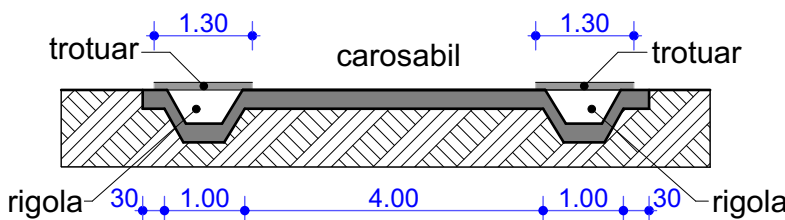
LEGENDA:

- RETELE TEHNICO-EDILITARE:**
- stalp electric
 - transformator electric
 - stalp iluminat stradal
 - gaze
 - gaze bransament
 - canalizare menajera
 - canalizare menajera bransament
 - apa
 - apa bransament
 - L.E.A
 - L.E.S bransament
 - rigola-canal scurgere apa pluviala

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

PROFIL TRANSVERSAL MODERNIZAT
STRADA BARAJULUI

scara 1:100



BILANT TERITORIAL:

SUPRAFATA CONSTRUITA	118,80 mp	25,65%
SUPRAFATA BETONATA ACCES PIETONAL	58,96mp	12,75%
SUPRAFATA BETONATA PARCARE AUTO	12,50mp	2,70%
SPATII VERZI	272,74mp	58,90%
TOTAL SUPRAFATA	463,00mp	100,00%

Suprafata teren = 463,00mp
Surafata construita propusa =118,80mp
Suprafata construita desfasurata = 207,90mp
P.O.T = 35%
C.U.T. =0,50
Regim inaltime propus : P+ E
H maxim propus = +8,70m

LEGENDA :

- LIMITE**
- zona studiata
 - limita de proprietate teren studiat
 - limita edificabil
- CIRCULATII SI ACCESE**
- carosabil privat
 - pietonal privat
 - circulatii auto publice Ccr
 - acces pietonal/ acces auto
 - sectiune strada

- REGLEMENTARI**
- constructii existente
 - constructie propusa
 - areal constructibil
 - aliniament minim
 - retrageri minime

**PLAN
URBANISM
ZONAL**

CONSTRUIRE LOCUINTA P+E

**AMPLASAMENT: Mun. CURTEA DE ARGES,
str. Barajului Nr. 8
Pct. "Acasa- Peste Strada"- CF 89441**

- ZONE FUNCTIONALE**
- Lm(a+b) - Locuinte cu regim mic de inaltime
 - Ccr - Cai comunicatie rutiera

- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- locuinte cu regim mic de inaltime Lm(a+b)
 - circulatii pietonale publice
 - garduri existente adiacente drumuri
 - punct gospodaresc

PROPUNERE MOBILARE

**BENEFICIAR : SORESCU GABRIEL
SORESCU CONSTANTINA CATALINA**

**B.I.A. 13/2002
arh. FLORIN SCARLATESCU TNA 745**

Sef proiect :	arh. Florin Scarlatescu	Scara:	1:500
Proiectat :	arh. Florin Scarlatescu		
Desenat :	ing. George Sava		

Beneficiar:	SORESCU GABRIEL	Nr. proiect :	02.04
Denumire lucrare:	LOCUINTA P+E	Faza:	PUZ
Amplasament lucrare:	Mun. Curtea De Argres, Str. Barajului Nr.8 Pct."Acasa- Peste Strada "	Data:	2024
Denumire planse:	PROPUNERE MOBILARE	Nr. planse :	U.08



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **89022**, UAT Curtea de Argeș /
ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Albești, Nr. 30F

Nr. cerere	6806
Ziua	08
Luna	04
Anul	2025

Teren: 5.591 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosință (mp): Curti Construcții 5591mp
Plan detaliu



Legenda

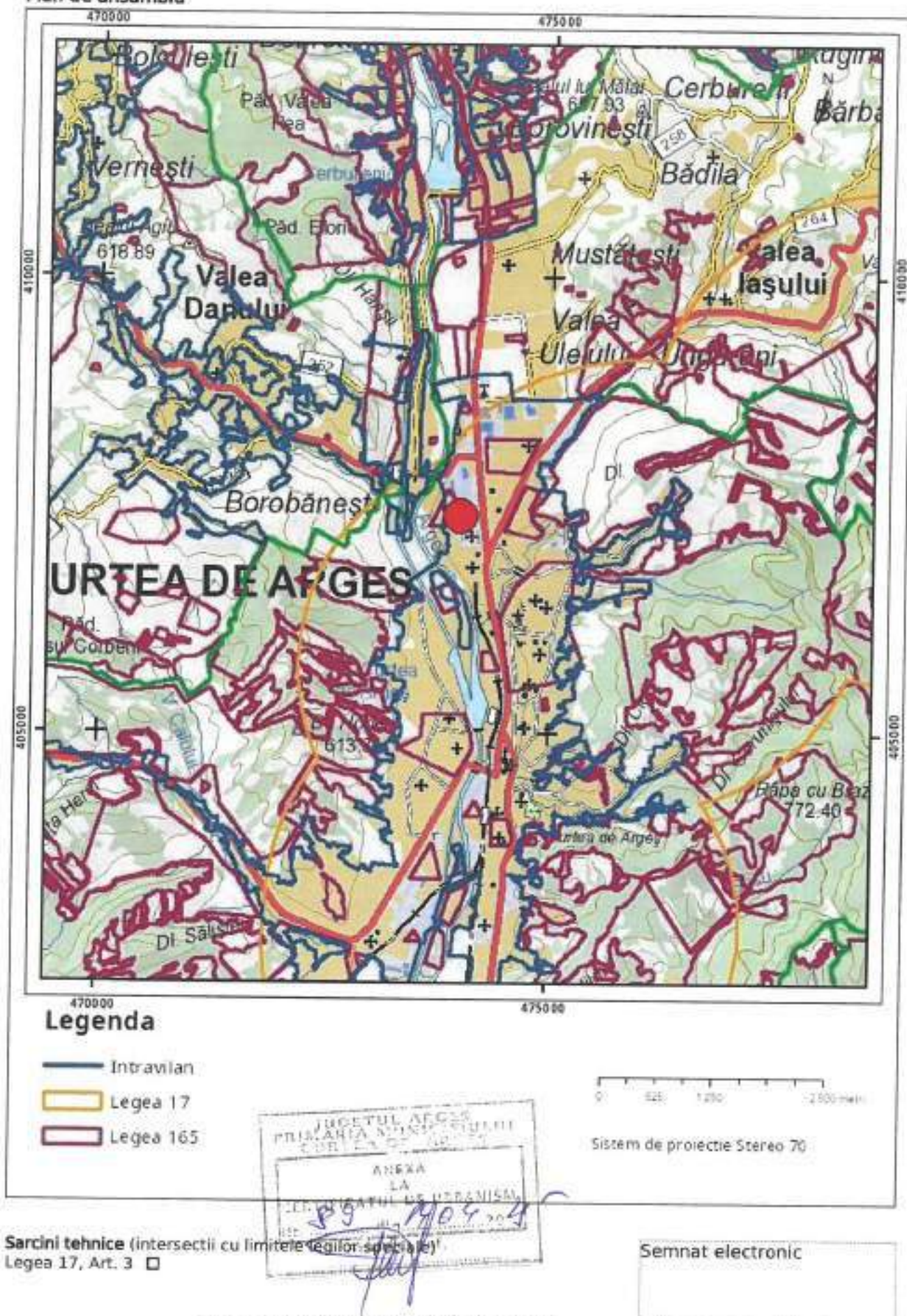
- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165



0 12.5 25 50 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

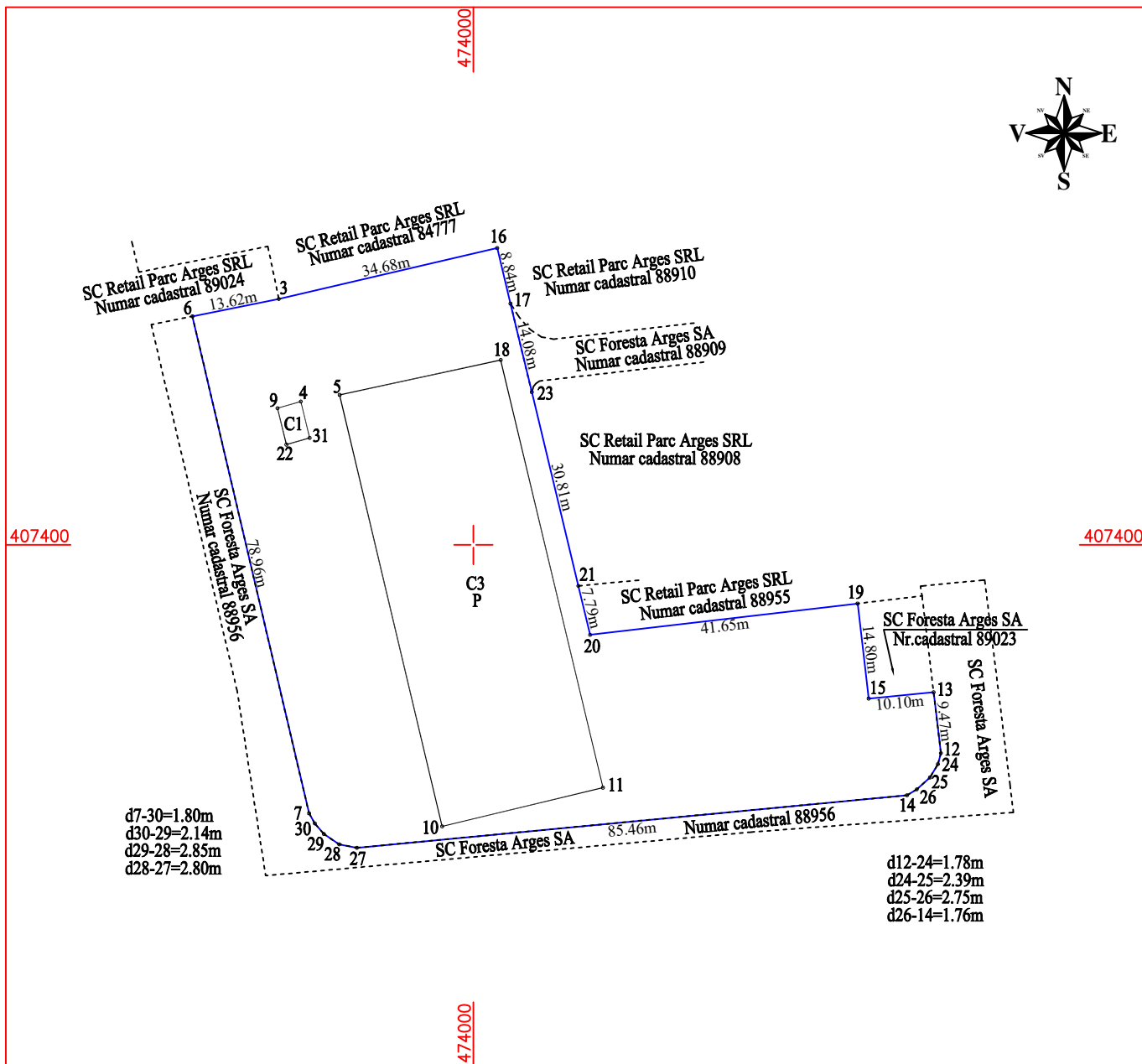
Plan de ansamblu



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Numar cadastral:	Suprafata masurata:	Adresa imobilului:
89022	5591mp	Mun.Curtea de Arges,Strada Albesti,Nr.30F Jud.Arges-Intravilan
Cartea Funciara nr.		UAT CURTEA DE ARGES



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	MENTIUNI
1	Cc	5591	
Total		5591	Teren neimprejmuit.

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	MENTIUNI
C1	CIE	22	Supraf.constr.desf.=22mp-Construita din caramida cu o singura incapere
C3	CIE	1744	Supraf.constr.desf.=1744mp-Construita din metal cu o singura incapere
Total		1766	

Suprafata totala masurata a imobilului=5591mp
Suprafata din act=5591mp

EXECUTANT,
PFA Ing. Nica Ana-Maria
Autorizatie categoria B
Seria RO-AG-F, Nr.0189

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii actului de cadastru si corespondenta acestuia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila:
Data:25.07.2024

ANA-MARIA
NICA
Semnat digital de ANA-MARIA NICA
13:11:21 +03'00'

INSPECTOR 22376/30.08.2024

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si in cartea funciara

GRUPUL DE CADASTRU si PUBLICITATE IMOBILIARA
Arges
MARIUS CALIN
Cantaregarii 14

Stampila BCP

Digitally signed by Marius-Calin Malancu



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Curtea de Argeș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 89022 Curtea de Argeș

Nr. cerere	16463
Ziua	13
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191583909



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str ALBEȘTI, Nr. 30F

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89022	5.591	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	89022-C1	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str ALBEȘTI, Nr. 30F	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:22 mp; Construita din caramida cu o singura incapere
A1.3	89022-C3	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str ALBEȘTI, Nr. 30F	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1744 mp; S. construita desfasurata:1744 mp; Construita din metal cu o singura incapere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
19318 / 08/11/2021			
Act Notarial nr. 2186, din 04/11/2021 emis de Namolosanu Mihaela;			
B1	Se infiinteaza cartea funciara 89022 a imobilului cu numarul cadastral 89022 / UAT Curtea de Arges, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 88954 inscris in cartea funciara 88954;		A1
Act Notarial nr. 2265, din 16/09/2021 emis de Granciu Aurel;			
B2	Se infiinteaza cartea funciara 88954 a imobilului cu numarul cadastral 88954 / UAT Curtea de Arges, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 88854 inscris in cartea funciara 88854;		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021;			
Act Notarial nr. 1689, din 21/07/2021 emis de Granciu Aurel;			
B3	Se infiinteaza cartea funciara 88854 a imobilului cu numarul cadastral 88854 / UAT Curtea de Arges, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 87950 inscris in cartea funciara 87950;		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 88854/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 11620 din 22/07/2021;			
Act Notarial nr. 4259, din 10/12/2019 emis de Granciu Aurel;			
B4	Se infiinteaza cf. 87950 a imobilului cu nr. cad. 87950/Curtea de Arges ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.85725\cf.85725; ~~ nr.cad.85729\cf.85729;		A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 88854/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 11620 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 87950/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 15665 din 11/12/2019;			
Act Notarial nr. 1512, din 31/05/2016 emis de GRANCIU AUREL;			
B5	Se infiinteaza cartea funciara 85725 a imobilului cu numarul cadastral 85725/Curtea de Arges, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 84790 inscris in cartea funciara 84790;		A1, A1.1, A1.3
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 88854/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 11620 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 87950/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 15665 din 11/12/2019; pozitie transcrisa din CF 85725/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 5581 din 01/06/2016;			
Act Notarial nr. 3058, din 28/11/2014 emis de GRANCIU AUREL;			

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	Se infiinteaza cartea funciara 84790 a imobilului cu numarul cadastral 84790/Curtea de Arges, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 82501 inscris in cartea funciara 82501; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 88854/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 11620 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 87950/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15665 din 11/12/2019; pozitie transcrisa din CF 85725/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 5581 din 01/06/2016;</i>	A1, A1.1, A1.3
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 183, din 09/01/2009;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC FORESTA ARGES SA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 88854/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 11620 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 87950/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15665 din 11/12/2019; pozitie transcrisa din CF 85725/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 5581 din 01/06/2016;</i>	A1, A1.1, A1.3
Act Notarial nr. 2368, din 08/09/2017 emis de Pop Monica;		
B8	se notează dreptul de servitute de trecere auto , limitată la maxim 3,5 tone , în favoarea imobilului cu nr. cadastral 85725 înscris în cartea funciară 85725 UAT Curtea de Argeș , asupra imobilelor cu nr. cadastrale 86508 , 83381 , 86499 înscrise în cărțile funciare 86508 , 83381 , 86499 UAT Curtea de Argeș <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 88854/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 11620 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 87950/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15665 din 11/12/2019; pozitie transcrisa din CF 85725/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 10898 din 18/09/2017;</i>	A1, A1.1, A1.3
Act Notarial nr. 1512, din 31/05/2016 emis de GRANCIU AUREL;		
B9	Se infiinteaza cartea funciara 85729 a imobilului cu numarul cadastral 85729/Curtea de Arges, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 84790 inscris in cartea funciara 84790; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 88854/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 11620 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 87950/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15665 din 11/12/2019; pozitie transcrisa din CF 85729/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 5581 din 01/06/2016;</i>	A1
Act Notarial nr. 3058, din 28/11/2014 emis de GRANCIU AUREL;		
B10	Se infiinteaza cartea funciara 84790 a imobilului cu numarul cadastral 84790/Curtea de Arges, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 82501 inscris in cartea funciara 82501; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 88854/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 11620 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 87950/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15665 din 11/12/2019; pozitie transcrisa din CF 85729/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 5581 din 01/06/2016;</i>	A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 183, din 09/01/2009;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC FORESTA ARGES SA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 88854/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 11620 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 87950/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15665 din 11/12/2019; pozitie transcrisa din CF 85729/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 5581 din 01/06/2016;</i>	A1
Act Administrativ nr. 7723, din 20/05/2021 emis de OCPI ARGES; Act Administrativ nr. 16695, din 18/05/2021 emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 14334, din 22/04/2021 emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 8118, din 04/05/2021 emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges;		
B12	se notează actualizarea informațiilor tehnice cadastrale privind desființarea parțială a construcției C4 și desființarea totală a construcției C2 , cu stare de proprietate neschimbată <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 88854/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 11620 din 22/07/2021; pozitie transcrisa din CF 87950/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 7736 din 20/05/2021;</i>	A1, A1.3
Act Administrativ nr. 13782, din 31/08/2021 emis de OCPI ARGES;		
B13	Se notează propunerea de dezmembrare a imobilului cu nr. cadastral 88854 , conform documentației cadastrale avizată sub nr. 13782/31-08-2021 , în imobilele identificate cu nr. cadastrale 88954 , 88955 , 88956 . <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88954/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15039 din 17/09/2021; pozitie transcrisa din CF 88854/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 14415 din 09/09/2021;</i>	A1, A1.1, A1.3
19320 / 08/11/2021		
Act Notarial nr. 2187, din 04/11/2021 emis de Namolosanu Mihaela;		
B15	se notează dreptul de servitute de trecere auto si pietonala,	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B15	neexclusiva, pentru o perioada nelimitata, asupra imobilului cu nr. cadastral 88008, inscris in cartea funciara nr. 88008,	
22376 / 30/08/2024		
Act Administrativ nr. 28110, din 04/10/2024 emis de Primaria Mun.Curtea de Arges; Act Administrativ nr. Inventarul bunurilor SC Foresta SA-Balanta 2024, din 30/08/2024 emis de SC FORESTA SA; Act Notarial nr. 2186, din 04/11/2021 emis de BNP Mihaela Namolosanu; Act Administrativ nr. 7049, din 28/06/2024 emis de SC FORESTA SA; Act Administrativ nr. 14979, din 25/07/2024 emis de Primaria Mun.Curtea de Arges;		
B16	se notează actualizarea informațiilor tehnice cadastrale privind desființarea construcțiilor C2 și C4, cu stare de proprietate neschimbată,	A1

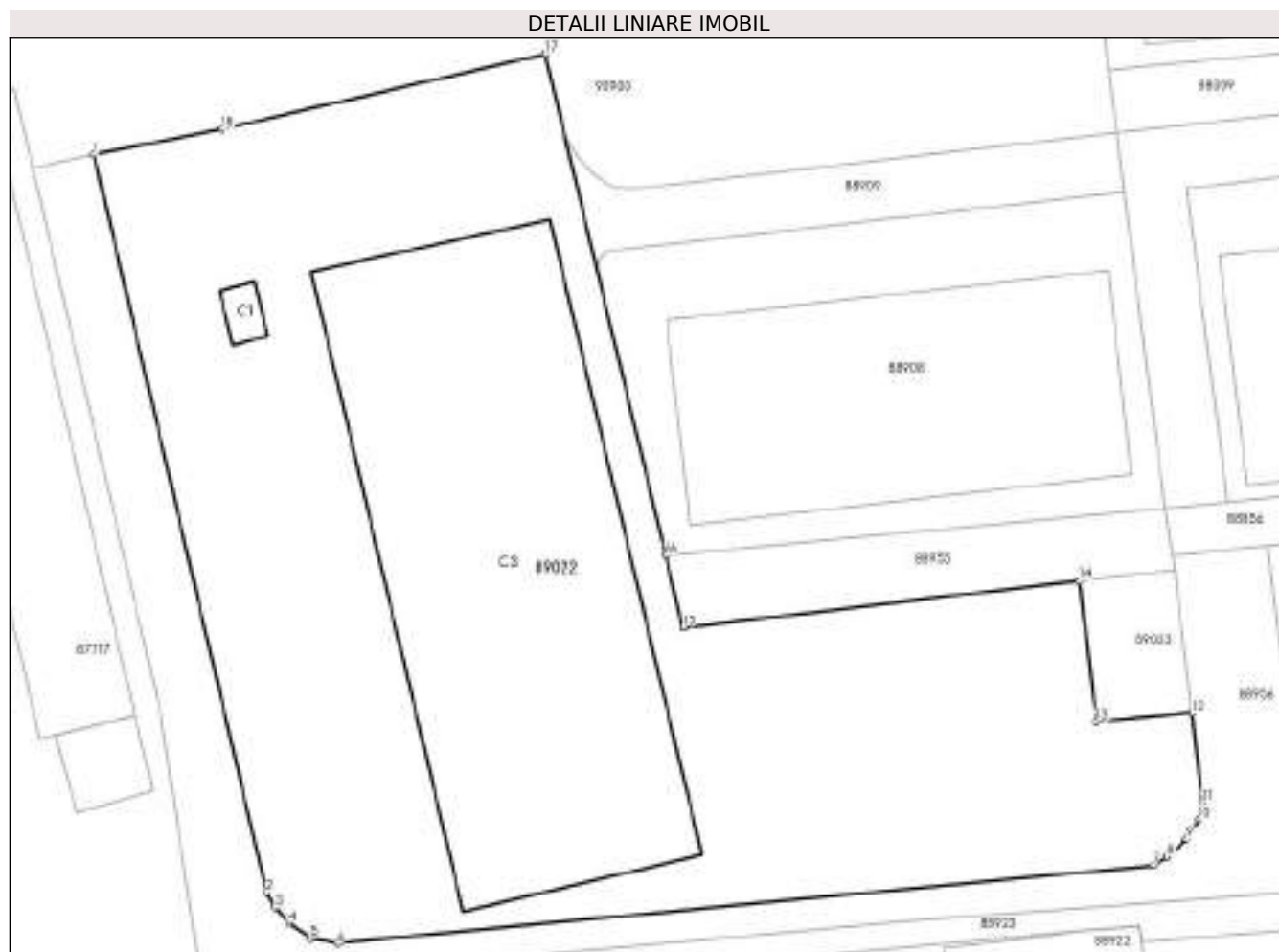
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89022	5.591	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	5.591	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	89022-C1	construcții industriale și edilitare	22	Cu acte	S. construită la sol:22 mp; S. construită desfășurată:22 mp; Construită din caramida cu o singură încăpere
A1.2	89022-C2	construcții industriale și edilitare	417	Cu acte	S. construită la sol:417 mp; S. construită desfășurată:417 mp; Construită din aluminiu cu o singură încăpere
A1.3	89022-C3	construcții industriale și edilitare	1.744	Cu acte	S. construită la sol:1744 mp; S. construită desfășurată:1744 mp; Construită din metal cu o singură încăpere
A1.4	89022-C4	construcții industriale și edilitare	100	Cu acte	S. construită la sol:100 mp; S. construită desfășurată:100 mp; Construită din caramida cu o singură încăpere

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	78.962
2	3	1.804
3	4	2.143
4	5	2.853
5	6	2.801
6	7	85.463
7	8	1.765
8	9	2.751
9	10	2.385
10	11	1.782
11	12	9.469
12	13	10.099
13	14	14.798
14	15	41.65
15	16	7.791
16	17	53.734
17	18	34.676
18	1	13.622

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

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

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

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

Data și ora generării,

13/07/2025, 23:11

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea
realizării investiției:

**“CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI
BIROURI”**

Municipiul Curtea de Argeș, str. Albești nr. 30F, județul Argeș

Număr cadastral 89022



PLAN URBANISTIC ZONAL
schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI"
Beneficiar: S.C. FORESTA ARGEȘ S.R.L.
Amplasament:
Mun. Curtea de Argeș, str. Albești nr. 30F, număr. cadastral 89022



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 imprejurimi

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ID – Zonă pentru industrie (fosta platformă industrială Foresta S.A.)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

M1 – zona mixtă servicii și depozitare



PLAN URBANISTIC ZONAL
schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI"
Beneficiar: S.C. FORESTA ARGEȘ S.R.L.
Amplasament:
Mun. Curtea de Argeș, str. Albești nr. 30F, număr. cadastral 89022



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.

Funcțiunile cuprinse în zona de studiu conform planșelor sunt terenuri curți-construcții libere, căi de comunicare rutieră, hale pentru depozitare și producție și comerț (galerii comerciale).

Proprietarul terenului, S.C. FORESTA ARGEȘ SRL, dorește construirea unei hale multifuncționale și construirea unui mic birou pentru servicii de cadastru.

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:



PLAN URBANISTIC ZONAL
schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI"
Beneficiar: S.C. FORESTA ARGEȘ S.R.L.
Amplasament:
Mun. Curtea de Argeș, str. Albești nr. 30F, număr. cadastral 89022



Nr. certificat : 5309
ISO 9001:2015

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 **Sud** de limita nordică a terenului, rest proprietate, identificat cu nr. cad. 88922, la **Est** de teren proprietate identificate cu numerele cadastrale 88955, 88908, 88008 și 88910, la **Nord** de teren proprietate privată, identificat cu nr. cad. 84777, la **Vest** de teren proprietate privată, identificat cu nr. cad. 89024.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru schimbare zonă funcțională, dezmembrare stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este suprafața terenului cu nr. cad. 89022 ce are o suprafață de 5 591,00mp.

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 răspunde astfel necesităților din zona studiată. Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare, detalii asupra materialelor și modului de alcătuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare.

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

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate sunt: **M1 – zonă mixtă pentru servicii și depozitare**

- retragerea minimă obligatorie față de limita din partea de NORD – minim 1,00 m;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de VEST – se amplasează pe limita de proprietate. Această propunere de amplasare pe limita de proprietate din partea de VEST, se susține și justifică prin faptul că pe această latură este o cale de acces și este tot în proprietatea beneficiarului prezentei lucrări.
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de EST – minim 0,60 m față de postul de transformare și minim 11,00 m față de clădirea existentă.;
- retragerea minimă față de limita din partea de SUD – minim 18,00 m.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul principal în zona studiată se face din strada Albești – domeniu public, iar mai departe prin circulații carosabile din interiorul zonei comerciale, astfel:

- Acces prin partea de SUD a terenului propus pentru reglementare prin terenul identificat cu NC 88923, mergând prin terenul identificat cu NC 88956 care are limită de proprietate

comună cu terenul propus pentru reglementare, și, astfel terenul are deschidere la circulație de acces pe latura de SUD și latura de vest din NC 88956

- Pe latura VEST, terenul studiat are acces prin terenul identificat cu NC 88956;
- Pe latura de EST, terenul studiat are acces direct prin terenul identificat cu NC 88909 și prin parcare existentă, identificată cu NC 88910 și tot pe latura de EST, în interiorul lotului propus pentru reglementare, a clădirii propuse, între clădirea propusă și cea existentă (C3), are acces printr-o circulație carosabilă cu lățimea de 6,90 m – între C3 și P.T. – C1 și 7,00 m spre SUD până la intersecția cu NC 88956;
- Pe latura de NORD, pe terenul identificat cu NC 89024, se va amenaja un loc de întoarcere.

În concluzie, terenul propus pentru reglementare are acces și în cazul intervențiilor în situații de urgență, pe 3 dintre laturi. În plus pe latura de EST, există un hidrant funcțional, care face parte din rețeaua de hidranți existentă pe toată suprafața zonei comerciale, atât existentă, cât și în dezvoltare și regenerare urbană.

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 prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 89022, intabulat în CF 89022 a UAT Curtea de Argeș, în suprafață totală de 5591,00mp.

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 minim obligatoriu este de 20%.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Se dorește construirea unei clădiri tip hală multifuncțională, mai exact să poată fi amenajat în interiorul ei, zonă de logistică și depozitare, birouri sau, după caz, să poată funcționa, doar ca și depozitare, funcție de cerințele pieții. Regimul de înălțime maxim propus PARTER ÎNALT pentru Hală Rh. maxim propus = 8,00 m (de la cota terenului amenajat - trotuarul de gardă al clădirii).

Totodată, se dorește construirea unui mic birou, care va adăposti activitatea de cadastru, iar regimul de înălțime maxim propus PARTER pentru Birou Rh. maxim propus = 4,00 m (de la cota terenului amenajat - trotuarul de gardă al clădirii) cu o amprentă la sol de 100,00 mp, realizarea unor spații de parcare și de alei pietonale.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, **se propune ca zonă funcțională:**

M₁ – zonă mixtă pentru servicii și depozitare

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

M₁ – zonă mixtă pentru servicii și depozitare

4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE

Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- birouri, servicii administrative, logistică;
- sediul companiei, servicii pentru activitatea beneficiarului care realizează investiția;
- anexe necesare în desfășurarea activității propuse;
- depozitare en-gros și mic-gros de tranziție;
- parcaje la sol pentru autoturisme mici;
- spații libere pietonale, spații verzi amenajate.

Utilizări admise cu condiționări

- realizarea rețelilor edilitare necesare funcționării obiectivelor propuse, cu condiția respectării normelor pentru sănătatea populației și retragerile sanitare aferente;
- platforme pentru depozitarea deșeurilor în sistem selectiv, cu condiția respectării retragerilor sanitare aferente;

- se admite extinderea construcțiilor, dacă pentru funcțiunea propusă este necesară, prin alipirea pe una sau mai multe laturi la construcția existentă cu respectarea legislației în domeniul stingerii incendiilor, în vigoare;
- se admite amenajarea unui spațiu destinat supravegherii și păzirii terenului (după caz).

Utilizări interzise

- se interzice amplasarea locuințelor;
- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește normele admise conform legislației în vigoare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin studiul de oportunitate sunt: **M1 – zonă mixtă pentru servicii și depozitare**

- retragerea minimă obligatorie față de limita din partea de NORD – 1,00 m;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de VEST – se amplasează pe limita de proprietate. Această propunere de amplasare pe limita de proprietate din partea de VEST, se susține și justifică prin faptul că pe această latură este o cale de acces și este tot în proprietatea beneficiarului prezentei lucrări.
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de EST – minim 0,60 m față de postul de transformare și minim 11,00 m față de clădirea existentă.;
- retragerea minimă față de limita din partea de SUD – minim 18,00 m.

4.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul principal în zona studiată se face din strada Albești – domeniu public, iar mai departe prin circulații carosabile din interiorul zonei comerciale, astfel:

- Acces prin partea de SUD a terenului propus pentru reglementare prin terenul identificat cu NC 88923, mergând prin terenul identificat cu NC 88956 care are limită de proprietate comună cu terenul propus pentru reglementare, și, astfel terenul are deschidere la circulație de acces pe latura de SUD și latura de vest din NC 88956
- Pe latura VEST, terenul studiat are acces prin terenul identificat cu NC 88956;
- Pe latura de EST, terenul studiat are acces direct prin terenul identificat cu NC 88909 și prin parcare existentă, identificată cu NC 88910 și tot pe latura de EST, în interiorul lotului propus pentru reglementare, a clădirii propuse, între clădirea propusă și cea existentă (C3), are acces printr-o circulație carosabilă cu lățimea de 6,90 m – între C3 și P.T. – C1 și 7,00 m spre SUD până la intersecția cu NC 88956;

- Pe latura de NORD, pe terenul identificat cu NC 89024, se va amenaja un loc de întoarcere.

În concluzie, terenul propus pentru reglementare are acces și în cazul intervențiilor în situații de urgență, pe 3 dintre laturi. În plus pe latura de EST, există un hidrant funcțional, care face parte din rețeaua de hidranți existentă pe toată suprafața zonei comerciale, atât existentă, cât și în dezvoltare și regenerare urbană.

4.6.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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

ALIMENTARE CU APĂ: pe terenul propus pentru reglementare există rețea interioară pentru alimentare cu apă din rețeaua orașului. Totodată există și o rețea de hidranți.

CANALIZARE MENAJERĂ: pe terenul propus pentru reglementare există rețea interioară pentru evacuarea apelor uzate menajere în rețeaua de canalizare a orașului.

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 terenul propus pentru reglementare există rețea interioară pentru alimentare cu energie electrică. Totodată, pe teren sunt mai multe posturi de transformare care asigură alimentarea cu energie electrică.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE. Pe terenul propus pentru reglementare există rețea interioară pentru alimentare cu apă din rețeaua orașului.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ. Prin Planul urbanistic zonal se va studia și asigurarea încălzirii, după caz.

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.

4.8.SPATII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI.

Amenajările exterioare ale construcțiilor

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 înnierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor



PLAN URBANISTIC ZONAL
schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI"
Beneficiar: S.C. FORESTA ARGEȘ S.R.L.
Amplasament:
Mun. Curtea de Argeș, str. Albești nr. 30F, număr. cadastral 89022



realiza trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea accesului și circulației în interiorul parcelei și, a accesului la garaj.

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

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. Suprafață teren Nr. cad. 89022 = 5 591,00 mp

Suprafață construită imobil existent cu funcțiune de magazin comercial = 1686,60,00mp

Suprafață desfășurată construcție existentă cu funcțiune de magazin comercial = 1686,60mp.

P.O.T.existent = 30,58 %

C.U.T.existent = 0,35

Regimul de înălțime imobil existent cu funcțiune de magazin comercial este Parter înalt – 8,00 m.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI

Suprafață construită propusă - hală = 562,78 mp.

Suprafață construită birou = 100,00 mp.

Suprafață totală desfășurată totală - propusă = 662,78 mp

Suprafață totală construită totală - propusă = 662,78 mp

P.O.T. maxim = 50 %

C.U.T. maxim = 0,9



PLAN URBANISTIC ZONAL
schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI"
Beneficiar: S.C. FORESTA ARGEȘ S.R.L.
Amplasament:
Mun. Curtea de Argeș, str. Albești nr. 30F, număr. cadastral 89022



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;
- Schimbarea funcțiunii pentru terenul cu numărul cadastral 89022;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime;
- Reglementarea urbanistică a întregului teren studiat ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și 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.).

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.

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

Întocmit

urbanist diplomat
Adela – Georgeta GHEORGHÎĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

"CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI"



- TERENUL CE FACE OBIECTUL DE STUDIU
- ACCES PRINCIPAL DIN STRADA ALBEȘTI - circulație domeniu public
- VARIANTELE DE ACCES ÎN INTERIORUL ZONEI COMERCIALE CĂTRE TERENUL CE FACE OBIECTUL DE STUDIU - proprietate privată cu circulație publică

 URBADESIGN srl Petrochiștilor 13, Pitești, Argeș CUI RO42151440; J3/115/2020, 0753 118 797 e-mail: urba@urbadesign.net			 MC Managementul Construcțiilor ISO 9001:2015		Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI"	Proiect nr.: CPS 65/2025
Denumire	Nume si Prenume	Semnatura	Scara:	Beneficiar / Adresă amplasament : S.C. FORESTA ARGES S.R.L. municipiul curtea de Arges, jud. Arges, str. Albești nr. 30F nr.cad. 89022		Faza:
Șef proiect	urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ		1:			P.U.Z.
Proiectat	urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ		Data:	Denumire planșă:		Plansa nr.:
Desenat	urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ		2025	PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		U 01



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică,
în vederea realizării investiției

“CONSTRUIRE HALĂ MULTI FUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI”

LEGENDĂ

LIMITE:

- Limita terenului propus pentru reglementare prin PUZ
- Limite cadastrale din zona studiată
- Limita zonei studiate la care se raportează terenul reglementat

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Clădiri existente (galerii comerciale, hale, anexe)
- Zonă pentru servicii și depozitare, existentă
- Spațiu verde existent amenajat în interior
- Platforme betonate existente
- Post transformare (P.T.)
- Teren parte din fosta platformă industrială
- Zona pentru locuire colectivă

CIRCULAȚII:

- Circulație carosabilă și parcare în interiorul terenului propus pentru reglementare și zona studiată
- Circulație carosabilă domeniul public - strada Albești (DN7C - Transfăgărașan) și str. Fabricii

DATE TEREN:

SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘ PENTRU REGLEMENTARE:
S = 5 591 mp

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI:
P.O.T._{existent} = 30,58%
C.U.T._{existent} = 0,35

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT pentru nr. cad. 89022:

EXISTENT				PROPUȘ			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața (m²)	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 89022	Zon(e) spaț(i) construcții propuse		
Zona studiată					Suprafața (m²)	Procent (%)	
Nr. cad. 89022	intravilan, cf. extras CF nr. 89022	5 591,00	Curți construcții	ID - zonă pentru industrie și depozitare, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	Suprafața construcțiilor existente	1 709,75	30,58
					Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje, platforme betonate)	3 484,06	62,32
					Suprafața spațiilor verzi	397,19	7,10
					TOTAL	5 591,00 m²	5 591,00 m²

LEGENDA PLAN TOPOGRAFIC:

- 439.97 - cota teren
- 89022 - rigola
- 89022 - număr cadastral
- 89022 - Stalp metalic
- 89022 - Capac camin canalizare
- 89022 - Hidrant
- 89022 - s.v. - spatiu verde
- 89022 - P.B. - platforma betonata

ELABORATOR DOCUMENTAȚIE DE URBANISM:		Denumire proiect:	
S.C. URBADDESIGN SRL J3/115/2020/ CUI RO42151440 PITEȘTI, ARGEȘ, Tel. 0753 118 797 urba@urbadesign.net		PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică, în vederea realizării investiției “CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI”	
Șef Proiect Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ		Beneficiar / Adresă amplasament : S.C. FORESTA ARGEȘ SRL Municipiul Curtea de Argeș, Str. Albești nr. 30F, Nr.cad.89022, Județul Argeș	
Proiectat urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ		Data : 2025	
Desenat urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ		Denumire planșă: ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	
Proiect nr.: CPS64/ 2025		Faza : P.U.Z.	
		Planșa nr.: U 02	

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică, în vederea realizării investiției

"CONSTRUIRE HALĂ MULTI FUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI"

LEGENDĂ

LIMITE:

- Limita terenului propus pentru reglementare prin PUZ
- Limite cadastrale din zona studiată
- Limita edificabilului maxim propus
- Limita de studiu la care se raportează terenul reglementat

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Clădiri existente (galerii comerciale)
- Zonă pentru servicii și depozitare existentă
- Zonă mixtă pentru servicii și depozitare propusă
- Post transformare (P.T.) existent
- Teren, parte din fosta platformă industrială

CIRCULAȚII:

- Circulație carosabilă în interiorul terenului propus pentru reglementare și zona studiată
- Circulație pietonală propusă

DATE TEREN:

SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘ PENTRU REGLEMENTARE:
S = 5 591 mp

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI:

P.O.T._{existent} = 30,58%
C.U.T._{existent} = 0,35

P.O.T._{maxim propus} = 43%
C.U.T._{maxim propus} = 0,6

Regimul de înălțime maxim propus **PARTER ÎNALT** pentru Hală **Rh. maxim propus = 8,00 m** (de la cota terenului amenajat - trotuarul de gardă al clădirii)

Regimul de înălțime maxim propus **PARTER** pentru Birou **Rh. maxim propus = 4,00 m** (de la cota terenului amenajat - trotuarul de gardă al clădirii)

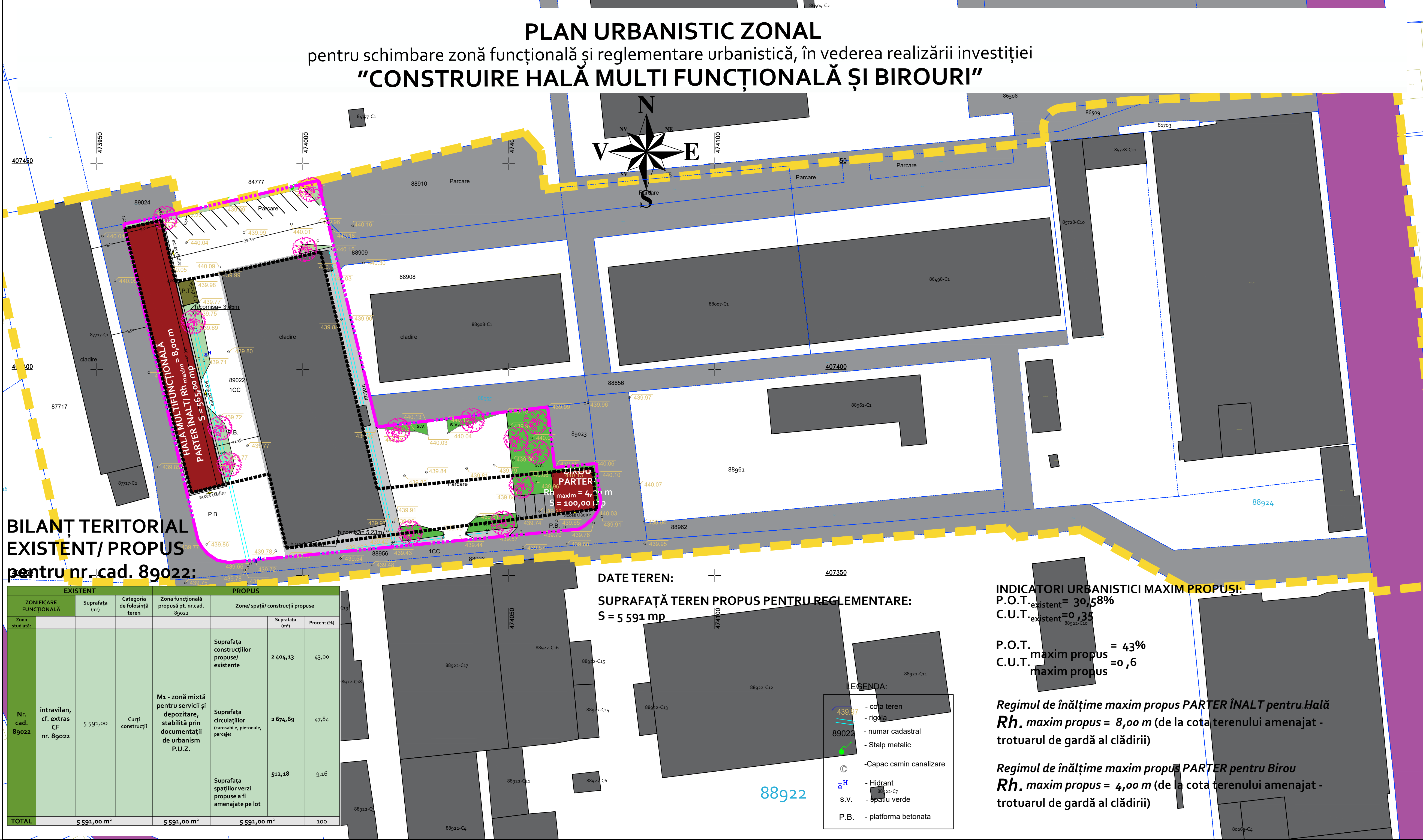
LEGENDA:

- cota teren
- rigola
- număr cadastral
- Stalp metalic
- Capac camin canalizare
- Hidrant
- spațiu verde
- platforma betonată

BILANȚ TERITORIAL
EXISTENT/PROPUȘ
pentru nr. cad. 89022:

EXISTENT			PROPUȘ		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața (m²)	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr.cad. 89022	Zona/ spații/ construcții propuse	
Nr. cad. 89022	intravilan, cf. extras CF nr. 89022	5 591,00	Curți construcții	M1 - zonă mixtă pentru servicii și depozitare, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	Suprafața construcțiilor propuse/ existente
					Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje)
					Suprafața spațiilor verzi propuse a fi amenajate pe lot
TOTAL		5 591,00 m²		5 591,00 m²	5 591,00 m²
					100

ELABORATOR DOCUMENTAȚIE DE URBANISM:		 Nu contracta! 1.500 ISO 9001:2015	Denumire proiect	PLAN URBANISTIC ZONAL		Proiect nr.
S. C. URBADESIGN SRL 13/15/2020/ CUI RO42151440 PITEȘTI, ARGEȘ, Tel. 0753 118 797 urba@urbadesign.net			pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică, în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI"		CP564/ 2025	
Șef Proiect	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ	Scara: 1:500	Beneficiar/ Adresă amplasament : S. C. FORESTA ARGEȘ SRL Municipiul Curtea de Argeș, Str. Albești nr. 30F, Nr.cad.89022, județul Argeș	Faza : P. U. Z. obținere avize		
Proiectat	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ			Data : 2025	Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Planșa nr.: U 03
Desenat	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ					



- LEGENDĂ**
- LIMITE:**
- Limita terenului propus pentru reglementare prin PUZ
 - Limite cadastrale din zona studiată
 - Limita edificabilului maxim propus
 - Limita de studiu la care se raportează terenul reglementat
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- Clădiri existente (galerii comerciale)
 - Spațiu verde existent
 - Spațiu verde propus
 - Construcții propuse (hală multifuncțională și birou cadastru)
- CIRCULAȚII:**
- Circulație publică (stradă în localitate)
 - Circulație carosabilă și parcare în interiorul terenului propus pentru reglementare și zona studiată
 - Circulație pietonală/ Alei și platforme betonate în interiorul terenului propus pentru reglementare și zona studiată
- ECHIPARE EDILITARĂ:**
- Post transformare (P.T.) - existent
 - Rețea interioară pentru alimentare cu apă - existentă
 - Rețea interioară pentru evacuarea apelor uzate menajere - existentă
 - Rețea interioară de hidranți - existentă

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI:

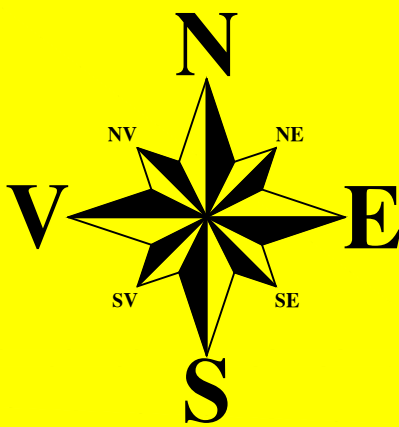
P.O.T. existent = 30,58%
C.U.T. existent = 0,35

P.O.T. maxim propus = 43%
C.U.T. maxim propus = 0,6

Regimul de înălțime maxim propus PARTER ÎNALT pentru Hală
Rh. maxim propus = 8,00 m (de la cota terenului amenajat - trotuarul de gardă al clădirii)

Regimul de înălțime maxim propus PARTER pentru Birou
Rh. maxim propus = 4,00 m (de la cota terenului amenajat - trotuarul de gardă al clădirii)

 ELABORATOR DOCUMENTAȚIE DE URBANISM: S.C. URBADESIGN SRL J3/115/2020/ CUI RO42151440 PITEȘTI, ARGEȘ, Tel. 0753 118 797 urba@urbadesign.net		 Nr. certificat 5308 ISO 9001:2015	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică, în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE HALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI"		Proiect nr.: CP564/ 2025	
Șef Proiect	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ	Scara: 1:500	Beneficiar / Adresă amplasament : S.C. FORESTA ARGEȘ SRL Municipiul Curtea de Argeș, Str. Albești nr. 30F, Nr.cad.89022, Județul Argeș		Faza : P.U.Z	
Proiectat	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ		Data : 2025	Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARĂ		Planșa nr.: U 04
Desenat	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ					



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică,
în vederea realizării investiției

”CONSTRUIRE HALĂ MULTI FUNCȚIONALĂ ȘI BIROURI”

LEGENDĂ

LIMITE:

- Limita terenului propus pentru reglementare prin PUZ
- Limite cadastrale din zona studiată
- Limita zonei studiate la care se raportează terenul reglementat

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:

- Clădiri existente (galerii comerciale, hale, anexe)
- Proprietate publică
- Proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice
- Post transformare (P.T.)

CIRCULAȚIA TERENURILOR:

- Terenuri private cu circulație publică (căi de acces
ocazional carosabile/ pietonale și parcaje, care asigură
circulația în interiorului ansamblului)

DATE TEREN:

SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘ PENTRU REGLEMENTARE:
S = 5 591 mp

INDICATORI URBANISTICI MAXIM PROPUȘI:
P.O.T. existent = 30,58%
C.U.T. existent = 0,35

LEGENDA PLAN TOPOGRAFIC:

- cota teren
- rigola
- număr cadastral
- Stalp metalic
- Capac camin canalizare
- Hidrant
- s.v. - spatiu verde
- P.B. - platforma betonata

ELABORATOR DOCUMENTAȚIE DE URBANISM:		Denumire proiect:	
 S.C. URBADESIGN SRL J3/115/2020/ CUI RO42151440 PITEȘTI, ARGEȘ, Tel. 0753 118 797 urba@urbadesign.net		 Nr. certificat : 5009 ISO 9001:2015	
Șef Proiect	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ	Scara: 1:500	Beneficiar / Adresă amplasament : S.C. FORESTA ARGEȘ SRL Municipiul Curtea de Argeș, Str. Albești nr. 30F, Nr.cad.89022, județul Argeș
Proiectat	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ	Data : 2025	Denumire planșă: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Desenat	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ		
			Proiect nr.: CPS64/ 2025
			Faza : P.U.Z.
			Planșa nr.: U 05