



# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 1145 / 16.01.2025

Data publicarii la sediu si pe pagina de internet: 16.01.2025

## ANUNT

In temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, și al Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaboarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul dezvoltarii Regionale si Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Arges supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN"** generat de terenul din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Postei, Nr. 33B, teren intravilan, in suprafata totala 695,00mp.

Proiectul poate fi consultat pe site-ul institutiei la adresa: [www.primariacurteadearges.ro](http://www.primariacurteadearges.ro) si la sediul institutiei, Directia Arhitect Sef, camera 28/29.

Persoanele interesate, asociatiile de afaceri, alte entitati, pot trimite in scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-mentionat, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Biroul Registratura sau in format electronic pe adresa de e-mail a institutiei [primariacurteadearges@yahoo.com](mailto:primariacurteadearges@yahoo.com) pana la data 31.01.2025, ora 16,30.

**Dezbaterea publica pentru faza curenta, propuneri finale si aprobare, va avea loc in data 05.02.2025, ora 10,30, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Sala Mare (Sala Consiliul Local).**

Primar

Ing. PANTURESCU CONSTANTIN

**HOTĂRÂRE nr. \_\_\_\_\_ / 2025**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 33B, Nr. Cad./Nr. CF 88937, suprafață imobil 695,00mp  
-proiect-

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 1137/16.01.2025;
  - Raportul de specialitate nr. 1140/16.01.2025;
  - Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 1130/16.01.2025;
  - Avizul Arhitectului Șef nr. 01/37353/15.01.2025;
  - Raportul informării și consultării publicului nr. 23939/29.08.2024;
  - Prevederile art. 27<sup>1</sup> alin. (1) lit. c), art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
  - Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;
- În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. 3 lit. e și art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 33B, Nr. Cad./Nr. CF 88937, suprafață imobil 695,00mp, conform proiectului prezentat în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

**Inițiator**  
Primar  
Constantin Panturescu





# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 1137 / 16.01.2025

## REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**" pentru imobilul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 33B, Nr. Cad./Nr. CF 88937, suprafata imobil 695,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **BLAGOE LUMINITA**, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 1051 din 15.01.2025, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 27<sup>1</sup> alin. (1) lit. c), art. 47 si art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**" Str. Postei, Nr. 33B, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 23939/29.08.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a **Blagoe Georgel si Blagoe Luminita**, cu incadrarea in subzona functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm (a+b)-Locuinte existente cu posibilitate de indesire, cu regim mic de inaltime si functiuni complementare, in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR6-Zona de Locuinte Marina, definit ca Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M,D+P,P+1 si P+2) de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 si mentinut de documentatiile ulterioare (Lm(a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M)). Parcela care face obiectul P.U.Z. este inregistrata in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 88937 si are categoria de folosinta faneata.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Nord: Proprietate Privata persoana fizica Nr. cad 26/1-zona locuire; Vest: proprietate privata persoane fizice Nr. cad. 3233/17 -zona locuire; Est: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. 3233/16-zona locuire; Sud: proprietate privata -drum acces Nr. Cad. 3233/48, imobil in coproprietate, asupra cotei indivize corespunzatoare din teren fiind transmis initiatorilor dreptul de proprietate impreuna cu dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul documentatiei de urbanism.de unde se face accesul pe lot atat din Str. Postei cat si din Str. Rimnicu Vilcea.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN" Str. Poștei, Nr. 33B, Curtea de Argeș, județul Argeș, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 1130 / 16.01.2025 al Direcției Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.01/ 37353 / 15.01.2025 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

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

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

PRIMAR,  
Ing. CONȘTANTIN PANTURESCU





# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 1140 / 16.01.2025

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**" pentru imobilul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 33B, Nr. Cad./Nr. CF 88937, suprafata imobil 695,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **BLAGOE LUMINITA**, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 1051 din 15.01.2025, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**" Str. Postei, Nr. 33B, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal inregistrat sub nr. 23939/29.08.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a **Blagoe Georgel si Blagoe Luminita**, cu incadrarea in subzona functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm (a+b)-Locuinte existente cu posibilitate de indesire, cu regim mic de inaltime si functiuni complementare, in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR6-Zona de Locuinte Marina, definit ca Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M,D+P,P+1 si P+2) de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 si mentinut de documentatiile ulterioare (Lm(a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M)). Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 88937 si are categoria de folosinta faneata.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Nord: Proprietate Privata persoana fizica Nr. cad 26/1-zona locuire; Vest: proprietate privata persoane fizice Nr. cad. 3233/17 –zona locuire; Est: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. 3233/16-zona locuire; Sud: proprietate privata -drum acces Nr. Cad. 3233/48, imobil in ccoproprietate, asupra cotei indivize corespunzatoare din teren fiind transmis initiatorilor dreptul de proprietate impreuna cu dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul documentatiei de urbanism,de unde se face accesul pe lot atat din Str. Postei cat si din Str. Rimnicu Vilcea.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**" Str. Postei, Nr. 33B, Curtea de Arges, judetul Arges, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 1130 / 16.01.2025 al Direcției Arhitect-Sef.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 09.07.2024 – 19.08.2024.

Nu au fost înregistrate sesizări cu privire la propunerile documentației de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent propus. Etapa informării publicului privind propunerile finale și de aprobare se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (r1) și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.01/ 37353 / 15.01.2025 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1<sup>a</sup>), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local, după care s-a întocmit Raport de specialitate al Arhitectului Șef nr. 1140 / 16.01.2025.

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

În baza prevederilor art. 47 , art. 56 alin. (4), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, precum și ale art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.c), alin.(14) și art.139 , coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, propunem prezentarea și dezbateră proiectului de hotărâre, atât publicului interesat, cât și ulterior în ședința Consiliului Local al municipiului Curtea de Argeș în vederea aprobării.

Arhitect - Sef,  
Arh. ~~ALEXANDRU~~ AZARESCU



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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea realizarii investitiei "**CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**" generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Postei, Nr. 33B, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 88937, teren intravilan in suprafata de 695,00mp in scopul reglementarii temeiului de emitere a autorizatiei de construire in lipsa unui PUG in valabilitate, teren situat in subzona functionala Lm - locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P, P+1 si P+2),

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta prin instiintarea vecinilor directi, prin intermediul trimitenilor postale cu confirmare de primire, si prin afisarea panourilor de informare la imobil, precum si dezbateri publice. In urma informarilor antementionate, precum si a afisarilor panourilor de proiect si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a anunturilor in cotidian de circulatie locala, conform Documentului de planificare **15616/17.06.2024**, nu au fost inregistrate solicitari sau clarificari, obiectiuni ori alte adrese cu privire la documentatie si la obiectivul acesteia.

Procedura de informare referitoare la propunerea finala a documentatiei, care include toate observatiile avizatorilor si avizele aferente, in vederea aprobarii documentatiei, se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (r1) și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Funcțiunea solicitată, cea de locuire, este funcțiunea dominantă a zonei.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. **23939 / 29.08.2024**, publicat pe site-ul institutiei cu aceeași dată.

Se reglementează parcela în cauză, în vederea construirii, fiind menținută încadrarea specifică în subzona de locuire de mică înălțime - Lm (a+b) - Locuinte existente cu posibilitate de indesire, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, având în vedere că Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, actualizat, nu mai este în vigoare, ca urmare a anularii hotărârii Consiliului Local Curtea de Arges nr. 165/26.11.2018 pentru aprobarea Documentației de urbanism nr. -, faza PUG, iar Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, aprobat prin hotărârea Consiliului Local Curtea de Arges nr. 18/27.12.2001 nu este în valabilitate; investiția propusă continuă profilul funcțional al vecinătăților, și, prin realizarea ei, nu va prezenta incompatibilități funcționale, precum nu este cazul de viitoare conflicte funcționale.

Arhitect - Sef,  
Arh. **ALEXANDRU LAZARESCU**



# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 23939 / 29.08.2024  
Data publicarii 29.08.2024

Aprobat,  
PRIMAR  
Ing. Constantin PANTURESCU

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA P.U.Z SI R.L.U "CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN" Str. Postei, Nr. 33B, punct "Marina", Nr. Cad 3233/17, Nr. CF 88937

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN” pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 33B, Nr. Cad 3233/17, Nr. CF 88937, Județul Arges au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Direcția Arhitect Șef prin Compartiment Urbanism și Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relații cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Curtea de Arges, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

### I. Date generale:

a) Obiectiv: Stabilire reglementari în vederea construirii, având în vedere restricțiile aplicabile în lipsa unui PUG în valabilitate/vigoare, corespunzătoare zonificării L – subzona Lm-locuințe cu regim mic de înălțime (P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M), cu funcțiunile complementare admise aferente;

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 695,00mp, fiind situat în intravilanul municipiului Curtea de Arges, în vecinătatea Str. Postei, accesul realizându-se pe un drum proprietate privată, cota indiviză corespunzătoare fiind transferată în proprietatea inițiatorului la momentul transferului dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul documentației, în zona exclusiv rezidențială, locuire individuală de mică înălțime, cu acces din drum privat pe latura de sud a imobilului, în zona de Vest a municipiului, în UTR 6– ZONA DE LOCUINTE MARINA. Zona este caracterizată de reglementare aferentă locuirii individuale de mică înălțime, cu posibilități de indesire cu locuințe de medie înălțime de tip urban, cu inserții ocazionale de instituții



si servicii, echipare tehnico-edilitara, gospodarie comunală terenul fiind proprietate privata a beneficiarilor identificati in Cartea Funciara nr. 88937 Curtea de Arges;

c) Initiator documentatie: Blagoe Georgel si Blagoe Luminita;

d) Elaborator documentatie: S.C. RAUM PROIECT S.R.L. Str. Viisoarei nr. 6A, Bucuresti, Sector 1;

e) Competente de aprobare:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

f) Responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului:

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei Municipiului Curtea de Arges : Arhitect Sef Arh. Alexandra Lazarescu –Directia Arhitect Sef, Camelia Varzaru-Birou Relatii cu Publicul, telefon 0248.721.033, interior 125 sau 131, respectiv 118, din sediul primariei Municipiului Curtea de Arges, Blvd. Basarabilor, nr. 99, Judetul Arges, e-mail [urbanism@primariacurteadearges.ro](mailto:urbanism@primariacurteadearges.ro), [primariacurteadearges@yahoo.com](mailto:primariacurteadearges@yahoo.com).

Persoana responsabila din partea proiectantului/initiatorului cu informarea si consultarea publicului- **Arh. Mircea radu N. Savu, S.C. RAUM PROIECT S.R.L. Str. Viisoarei nr. 6A, Bucuresti, Sector 1, [raumproiect@gmail.com](mailto:raumproiect@gmail.com).**

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:

Certificat de Urbanism nr. 182/08.09.2023 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges;

Avizul de Oportunitate nr. 14/15376/26.06.2024;

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 15616/17.06.2024 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN", Str.Postei, Nr. 33B, punct "Marina", Nr. Cad 3233/17, Nr. CF 88937, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z în perioada **09.07.2024 – 26.07.2024** (prelungita fiind afisarea fata de perioada initiala **09.07.2024 – 23.07.2024**).

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism* (publicat in data de 09.07.2024) Anuntul nr. 18727 / 09.07.2024 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, respectiv la limita de proprietate adicenta drumului de acces in vecinatatea Str. Postei, panoul de informare specific.

-Au fost transmise doua anunturi in presa, in cotidianul Arges Expres in perioada 11-14.07.2024 si respectiv perioada 15-17.07.2024.



Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN”, în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **09.07.2024 – 23.07.2024** prin:

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

- comentarii la adresele de email [urbanism@primariacurteadearges.ro](mailto:urbanism@primariacurteadearges.ro), [primariacurteadearges@yahoo.com](mailto:primariacurteadearges@yahoo.com), [raumproiect@gmail.com](mailto:raumproiect@gmail.com);

- scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de trimitere în perioada indicată).

În perioada menționată au fost/nu au fost înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă.

La finalizarea etapei I, la data de 26.07.2024, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 20800 / 26.07.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 26.07.2024 prin:

-afisare la sediul institutiei conform PV 20802/26.07.2024 si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

În perioada specificată nu au fost primite propuneri sau observații.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada **02.08.2024– 19.08.2024**.

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism* (publicat in data de 02.08.2024) anuntul nr. 21484 / 02.08.2024 privind

propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN", respectiv 4 publicari in cotidianul Arges Expres in perioada 05-07.08.2024 si respectiv perioada 12.08-17.08.2024, si Actualitatea Argeseana in data de 02.08.2024 si in data de 08.08.2024;

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizării, nr. 21484 / 02.08.2024 in copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire corespunzatoare.

Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Botos [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 07.08.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
2.	Ene [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 07.08.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.	Dinu [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 07.08.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii



-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, respectiv la limita de proprietate adiacenta drumului de acces si Str. Postei, panoul de informare specific.

Publicul a fost invitat sa transmita observatii si propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN”, in municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, in perioada **02.08.2024– 19.08.2024** prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relatii cu Publicul si registratura (in perioada indicata);

- comentarii la: adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com, rauproiect@gmail.com;

- scrisori prin posta pe adresa institutiei (cu data de trimitere in perioada indicata).

In perioada mentionata au fost/nu au fost inregistrate observatii si propuneri cu privire la intentia de elaborare a documentatiei de urbanism P.U.Z. propusa.

La dezbaterea publica organizata in data de 14.08.2024 nu s-a prezentat nicio persoana afectata ori potential interesata, fiind incheiat Procesul verbal nr. 22603/14.08.2024.

La finalizarea etapei II, la data de 21.08.2024, s-a intocmit rezultatul informarii si consultarii publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z. „CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN” nr. 23061 / 21.08.2024 si pus la dispozitia publicului incepand cu data de 21.08.2024 prin:

-publicare pe pagina de Internet a institutiei primariacurteadearges.ro sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism*, si afisare la sediu conform PV 23121/21.08.2024;

**Etapa III – Implicarea publicului in etapa propunerii finale care include toate observatiile avizatorilor si aprobarea documentatiei.**

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

Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata (r1) si a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se va anunta perioada de minimum 10 zile in care se pot transmite observatii si propuneri asupra propunerilor de hotarare pentru aprobare a Planului Urbanistic Zonal, proiectul fiind insotit de documentatia aferenta, inclusiv de Raportul Informarii Publicului, care va fi afisata pe pagina specifica a institutiei, va fi publicat un anunt intr-un ziar local, precum se va planifica, organiza si anunta data dezbaterii publice aferenta fazei propunerilor finale si de aprobare.

**Etapa IV – Implicarea publicului in etapa de monitorizare a implementarii documentatiei de urbanism P.U.Z.**

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

Aceasta etapa se desfasoara dupa aprobarea prin H.C.L. a Planului Urbanistic Zonal si se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare. In acest sens, vor fi furnizate si puse la dispozitie in urma solicitarilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare, planşa de reglementari urbanistice si regulamentul local de urbanism care reprezinta informatii de interes public.

Acest raport a fost intocmit in conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau

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

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei municipiului Curtea de Arges la adresa: [www.primariacurteadearges.ro](http://www.primariacurteadearges.ro), secțiunea *Cetateni*, subsecțiunea *Informare documentatii de urbanism*.

ARHITECT SEF  
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU





# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF  
Nr. 37353/ 15.01.2025

Ca urmare a cererii adresate de **BLAGOE LUMINITA** cu domiciliul/sediul în județul ARGES,

Municipiului Curtea de Argeș cu nr.37353 din 24.12.2024, completata cu chitanta nr. 6750/08.01.2025,

in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite prezentul:

## AVIZ

Nr. 01 din 15.01.2025

Pentru documentatia de urbanism si amenajarea teritoriului **Plan Urbanistic Zonal** pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei

### **"CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN"**

generata de imobilul situat in județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Postei, Nr. 33B, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 88937, teren intravilan, S=695.00mp;

**Initiatori: Blagoe Georgel si Blagoe Luminita**

**Proiectant: S.C. RAUM PROIECT S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnatura R.U.R.: Arh. Mircea Radu N. Savu,D, E.**

**Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.:** imobilul este amplasat in intravilan, in partea de Vest a municipiului, facand parte din U.T.R. 6 Zona de Locuinte Marina cu acces din Str. Postei, avand vecinatatile:

- Nord: Proprietate Privata persoana fizica Nr. cad 26/1-zona locuire;
- Vest: proprietate privata persoane fizice Nr. cad. 3233/17 -zona locuire;
- Est: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. 3233/16-zona locuire;
- Sud: proprietate privata -drum acces Nr. Cad. 3233/48, imobil in coproprietate, asupra cotei indivize corespunzatoare din teren fiind transmis initiatorilor dreptul de proprietate impreuna cu dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul documentatiei de urbanism, de unde se face accesul pe lot atat catre Str. Postei cat si spre Str. Rimnicu Vilcea;

**Se reglementeaza terenul detinut de proprietarii din Cartea Funciara: Blagoe Georgel si Blagoe Luminita**, in suprafata de 695,00mp, identificat prin numar Carte Funciara/numar Cadastral 88937, conform plansei de Reglementari urbanistice U-06.

**Suprafata reglementata este de 695,00mp.**

**Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:**

Conform PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 precum si P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 teren intravilan incadrat in subzona Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P,P+1 si P+2), respectiv Lm(a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M ), in cele doua documentatii.

-UTR-6 ZONA DE LOCUINTE MARINA

-regim construire-discontinuu, izolat pe lot

-functiuni predominante:locuire

-POT max-conform Art. 15 si anexa 2 din RGU-35% (30% conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

-CUT max- conform cu Art.31 din RGU (0,9% conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

-retragerea minima fata de aliniment-conform art.23 din RGU

-retrageri minime fata de limitele laterale-conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (distanța minima necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m fata de una din limitele laterale ;Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere -distanța de minimum 2,00 m între fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate)

- retrageri minime fata de limitele posterioare-fara prevederi pentru PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 (fara prevederi specifice pentru P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

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

-UTR : se mentine reglementarea existenta

-regim de construire:discontinuu, izolat pe lot

Se reglementeaza parcela in cauza, in vederea construirii, fiind mentinuta incadrarea specifica in subzona de locuire de mica inaltime, avand in vedere ca Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, actualizat, nu mai este in vigoare, ca urmare a anularii hotărârii Consiliului Local Curtea de Arges nr. 165/26.11.2018 pentru aprobarea Documentatiei de urbanism nr. -, faza PUG, iar Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, aprobat prin hotărârea Consiliului Local Curtea de Arges nr. 18/27.12.2001 nu este in valabilitate; investitia propusa continua profilul functional al vecinatatilor, acestea fiind definite de asemenea de constructii locuinte si, prin realizarea ei, nu va prezenta incompatibilitati functionale.

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

-Functiuni propuse predominante: Lm (a+b)-Locuinte existente cu posibilitate de indesire, cu regim mic de inaltime si functiuni complementare

P.O.T. maxim =35%

C.U.T. maxim 0.9

Retragerea minima fata de limita corespunzatoare accesului la imobil (imobil delimitat pe toate laturile de proprietati private)-limita sud, propusa: 6,00m.

Retragerea minima fata de limita corespunzatoare accesului la imobil (imobil delimitat pe toate laturile de proprietati private)-limita sud admisa: 6,00m.

Retrageri minime fata de limitele laterale: 3,00m limita Vest, 2,00m limita Est (cu conditia ca fatada corespunzatoare sa nu fie tip calcan, volumetria se va realiza in asa fel incat sa se asigure deschideri si retrageri in plan vertical in vederea minimizarii impactului vizual asupra vecinatatilor).

Retrageri minime fata de limita posterioara-nord: 9,00m, cu exceptia anexelor gospodaresti tipmagazie, foisor, spatii gratar, care pot fi amplasate in afara edificabilului, dar la minimum 3,00 fata de limita de nord, cu conditia ca suprafata acestora san u depaseasca 20,00mp suprafata individuala, 50mp suprafata cumulata a corpurilor distincte.

Regim de inaltime solicitat= P+1E+M



Regim de înălțime maxim permis= S+P, S+P+E, P+E, D+P+E, P+M, D+P+M, P+1E+M (se permite funcționalizarea podurilor existente, cu condiția înscrierii acestora în volumul acoperisului și în înălțimea maximă la cornisă);

Hmax cornisă solicitată=8,00m

Hmax cornisă permis=8,00m (de la cota cea mai de jos a terenului amenajat, pentru locuințe cu demisol, cu respectarea Hmax măsurată raportat la latura amplasată în punctul mai înalt al terenului), și 3,00m pentru anexe;

Retragerile și edificabilul conform planșei Reglementări urbanistice Zonificare Funcțională – U-05.

Suprafața de spații verzi plantate amenajate și subzonele funcționale în ansamblu au fost avizate de Agenția pentru Protecția Mediului Argeș-Decizia etapei de încadrare nr. 774 din 19.11.2024, **Suprafața de spații verzi va fi întreținută și amenajată periodic.**

Circulații și accese: **accesele auto și pietonale se vor realiza în conformitate cu planșa anexă la aviz; necesarul de parcaje minim va fi asigurat în conformitate cu Art. 33 și Anexa 5 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG Nr. 525 din 27 iunie 1996;**

**-se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor;**

-se vor respecta condițiile de acces reglementate până la corectarea profilelor stradale;

-se vor respecta condițiile de acces solicitate corespunzătoare retragerii împrejuririi în vederea realizării unei alveole în zona accesului auto pe parcelă, necesară staționării autovehiculelor în afara domeniului public ori privat, destinat circulațiilor auto și pietonale.

**-se vor respecta condițiile privind retragerile împrejuririlor în vederea unei viitoare corecții a profilului stradal al drumului de acces, respectiv interzicerea realizării oricărui construcții permanente inclusiv împrejuriri în zona rezervată; pot fi realizate platforme betonate pentru acces.**

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, pe cheltuielă beneficiarului. Zona beneficiază de echipare tehnico edilitară în ceea ce privește alimentarea cu energie electrică, gaze, apă.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de rețele și utilități publice.

În urma ședinței **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism** din data de 15.01.2025, înființată în baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, constituită prin H.C.L. 62/2016 și actualizată prin H.C.L. 41/2021, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

-Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin avizele care fac parte integrantă din documentația P.U.Z;

**Prezentul aviz este valabil numai cu planșa de "Reglementări urbanistice- U-06" anexată și vizată spre neschimbare.**

Semnarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului atârge responsabilitatea fiecărei persoane din colectivul de specialiști care a elaborat documentația, pentru veridicitatea și corectitudinea din punct de vedere tehnic a acesteia.

Avizul Arhitectului-Sef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local/Consiliului Județean, după caz, (conform legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37(1<sup>3</sup>), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Documentatia tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii (D.T.A.C.) se poate intocmi numai dupa aprobarea P.U.Z. si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 182 din 08.09.2023, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respectiv pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 15.01.2025

ARHITECT SEF  
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU





ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 26280 din 08.09.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 182 din 08.09.2023

**În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN**

Ca urmare a Cererii adresate de **BLAGOE LUMINITA** cu domiciliul/sediul în

și/sau construcții -, situat în județul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal 115300, str. **POSTEI**, nr. **33B**, pct. « **Marina** », bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin sau identificat prin PLAN CADASTRAL NR. 3233/17 ,EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 88937.

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

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1.Regimul juridic:

Terenul se afla in intravilanul municipiului si apartine solicitantului impreuna cu **BLAGOE GEORGEL** conform Act notarial nr. 2213 din 14.09.2021 emis de **Consiliul Municipal de Proprietate-bun comun**, dobandit prin conventie, forma de pr





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

Stiind ca parcelele adiacente nu sunt toate construite, frontul nefiind definit, neputand deci fi aplicate exceptiile prevazute de lege, conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 coroborat cu art. 65 alin (1), **este necesara întocmirea unei documentatii tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de Urbanism Local aferent**, documentatie ce va fi supusa analizei si aprobarii Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges, in baza Avizului de Oportunitate obtinut in baza unui studiu de initiere a documentatiei de urbanism solicitata, conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32, alin(3) si alin (4). Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, precum si prevederile Codului Civil.

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, privind distanta minima obligatorie 1/2H fata de cladirea cea mai inalta dar nu mai putin de 3,0m.

In conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin hotararea 525/1996:

**Orientarea fata de punctele cardinale.**

Conform Anexa 3 din RGU.

**Amplasarea fata de drumurile publice.**

Conform Art. 18 din RGU.

**Amplasarea fata de aliniament**

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

**Amplasarea in interiorul parcelei.**

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

**Accese carosabile**

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

**Accese pietonale**

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

**Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

Conform Art. 27 din RGU. Se vor avea in vedere normele de extindere retele ori de bransare la retelele existente, in functie de amplasarea acestora pe domeniul public al municipiului, sau pe domeniul privat. Nu este cazul pentru investitia propusa.

**Realizarea de retele edilitare**

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

**Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Conform Art. 29 din RGU

**Inaltimea constructiilor.**

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

**Aspectul exterior al constructiilor**

-noile constructii sau modificarea celor existente trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei si sa se armonizeze cu constructiile inconjuratoare.

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

**Parcaje**

**Se vor respecta prevederile art. 33 din RGU. Se vor asigura cel putin doua parcare.**

### **Spatii verzi si plantate**

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

### **Imprejmuiri**

**Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilități existente în zona : curent electric, apă, canalizare, gaze naturale

Accesul se face din strada Postei și din Str. Rm. Vilcea prin drum acces în diviziune nr cad 3233/48, nr. CF 80756 (proprietate privată)

### **4.Regimul de actualizare/modificare documentații de urbanism:**

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

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

Avizele și acordurile aferente PUZ se vor transmite prin Avizul de Oportunitate. Pentru eliberarea documentației necesare emiterii autorizației de construire se va solicita un nou Certificat de urbanism, ulterior aprobării PUZ.

În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012. - Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Constr



Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~intreprinde~~ **CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN - ELABORARE PUZ**

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

#### **4.Obligatii ale titularului Certificatului de Urbanism:**

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

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

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

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

În aceste condiții:

**DUPĂ PRIMIREA PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM, TITULARUL ARE OBLIGAȚIA DE A SE PREZENTA LA AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ÎN VEDEREA EVALUĂRII INIȚIALE A INVESTIȚIEI ȘI STABILIRII DEMARĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ȘI/SAU A PROCEDURII DE EVALUARE ADECVATĂ. ÎN URMA EVALUĂRII INIȚIALE A NOTIFICĂRII PRIVIND INTENȚIA DE REALIZARE A PROIECTULUI SE VA EMITE PUNCTUL DE VEDERE AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTI**

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

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

**5. Cererea de emitere a Autorizației de Construire/Desființare va fi însoțită de următoarele documente:**

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

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> canalizare
<input type="checkbox"/> gaze naturale	<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică
<input type="checkbox"/> telefonie	<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică
<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> transport urban

Alte avize/acorduri :

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu     protecția civilă       sănătatea populației

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

**Aviz Oportunitate** (prin conținutul caruia se vor transmite necesare la faza PUZ).

**Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ**



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

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de Urbanism**

de la data de ..... până la data de .....

**PRIMAR**

**ING.CONSTANTIN PANTURESCU**

**SECRETAR GENERAL AL**

**MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES**

**ISABEL JANINA ZARIOIU**

**ARHITECT SEF,**

**ARH. ALEXANDRA LAZARESCU**

**Editat,verificat,**

**Insp.LIVIU ENACHE**

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

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de: .....lei, conform chitanței nr. ....din .....

Transmis solicitantului la data de .....direct/prin poștă

**Raportul Informarii si Consultarii Publicului.**

**Hotarare de aprobare in Consiliul Local al documentatiei PUZ.**

**Plansa de reglementari urbanistice vizata spre neschimbare.**

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

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

e)punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

g)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- taxa Autorizatie de Construire       taxa timbru de arhitectura  
 taxa R.U.R

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

**PRIMAR**  
**ING.CONSTANTIN PANTURESCU**

**SECRETAR GENERAL AL**  
**MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES**  
**ISABEL JANINA ZARIOIU**

**ARHITECT SEF**  
**ARH. ALEXANDRA LAZARESCU**

**Editat,verificat,**  
**Insp. LIVIU ENACHE**

Achitat taxa de: 14,00lei, conform chitanței nr. 0025299 din 31.08.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ....., contine 8 pagini.





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

Nr. cerere	89
Ziua	08
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare  
100184640990



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 88937 Curtea de Argeș

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:5258  
Nr. cadastral vechi:3233/17

**Adresa:** Loc. Curtea de Argeș, Str RM VILCEA, Jud. Argeș, pct. Marina

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	88937	695	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>15049 / 17/09/2021</b>		
Act Notarial nr. 2213, din 14/09/2021 emis de Granciu Aurel;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>BLAGOE GEORGEL</b> 2) <b>BLAGOE LUMINIȚA</b> , soti	A1
<b>23593 / 06/09/2024</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. -, din 25/06/2024 emis de Autorizat Drăghici Petre-Victor - Documentație tehnică cadastrală;		
B4	se notează re poziționarea imobilului, conform documentației tehnice cadastrale avizată de OCPI Argeș - Serviciul Cadastru sub nr. 23593/06.09.2024, cu stare de proprietate neschimbată,	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

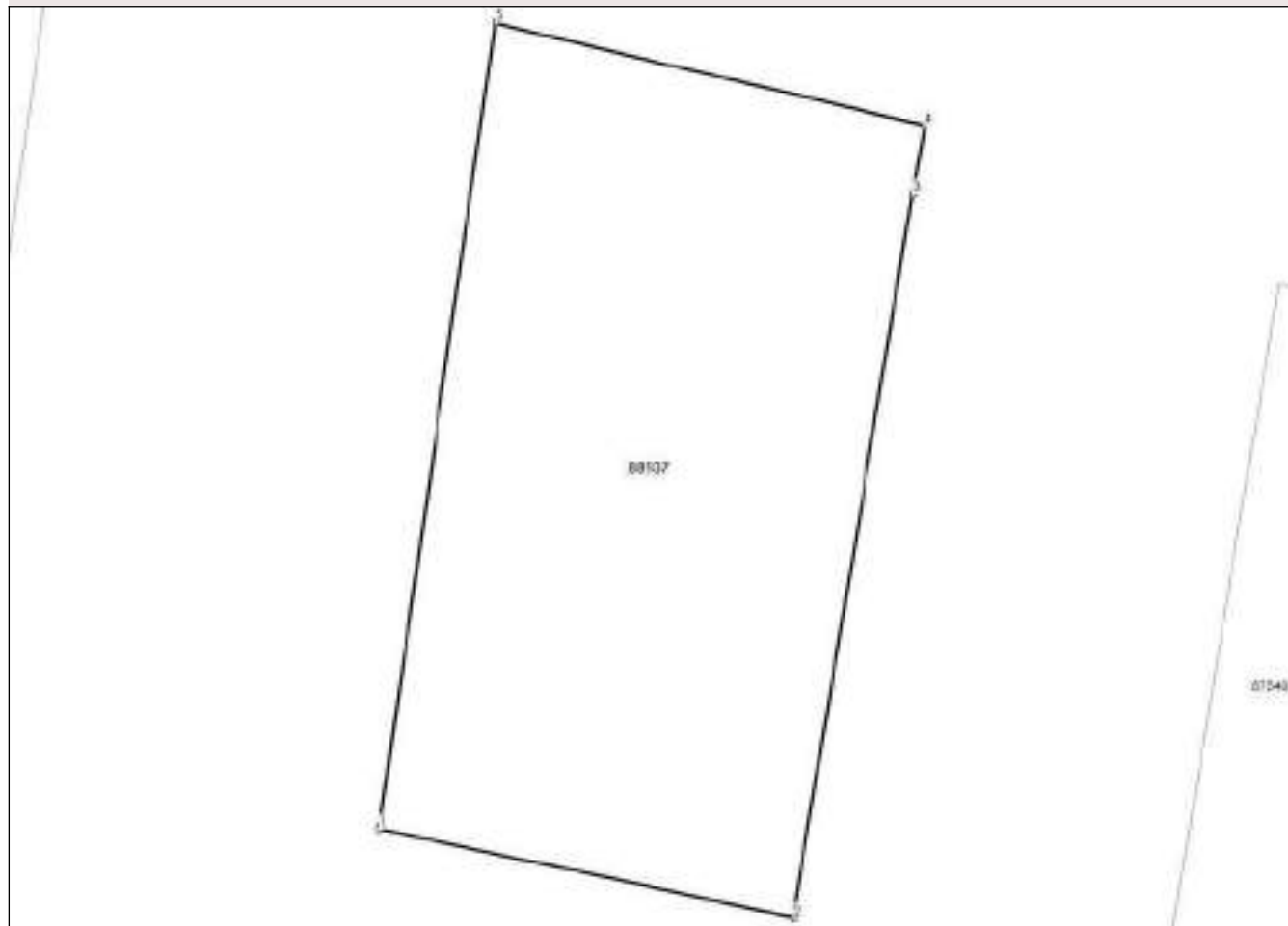
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
88937	695	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	695	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.915
2	3	32.752
3	4	3.09
4	5	19.701
5	1	36.346

\*\* 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](http://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,**

08/01/2025, 15:58

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA nr.10

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
88937	695	Punctul "Marina", Str. Râmnicu Vâlcea, Mun. Curtea de Argeș - intravilan - Lot17
Cartea Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		CURTEA DE ARGHEȘ, Județul Argeș



Legendă:

Limită proprietate ———

A. Date referitoare la teren

Nr. parcellă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	695	- Parcelă fânețe intravilan;
Total			Teren neîmprejmuit

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol ( mp )	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului=695 mp

Suprafața din acte=695 mp

Executant, ing. Drăghici Petre -Victor  
 Autorizație categoria B  
 Seria RO-AG-F, Nr.0161

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.

Semnătura,



Digitally signed  
 by DRAGHICI  
 PETRE-VICTOR

Date:  
 2024.09.10  
 11:59:19 +03'00'

Data : 06.2024

Inspector,

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura,

23593 din data 06-09-2024



Digitally signed by  
 Diana-Mirabela  
 Grecu-Vrabie

Data :

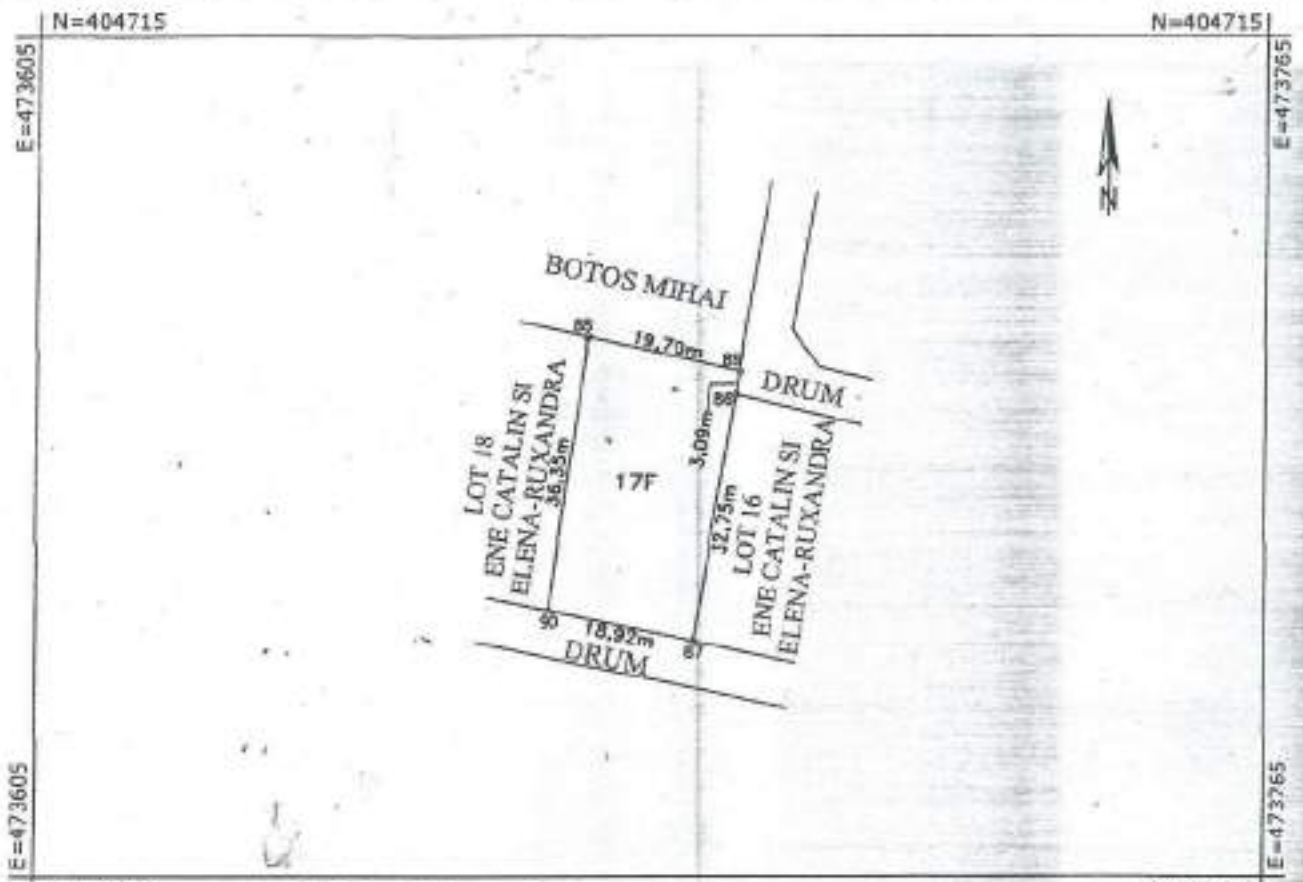


**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
SCARA 1:1000**

Proprietari: ENE CATALIN si ELENA-RUXANDRA

cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
1233/17	695 mp	Mun.Curtea de Arges, Str.Rm. Valcea, Pct.Marina - intravilan - LOT17

Cartea funciara nr.	UAT	CURTEA DE ARGES
---------------------	-----	-----------------



N=404605

**A. Date referitoare la teren**

N=404605

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
17	F	695	6950	Imobilul este neimprejmut
Total		695	6950	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod (constr.)	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
Total			

**INVENTAR DE COORDONATE**

Sistem de proiectie: STEREO 1970

Pct.	E(m)	N(m)
88	473676.692	404747.645
89	473695.853	404743.061
86	473695.352	404740.009
87	473690.045	404707.690
90	473671.552	404711.664

Executant, CADASTRU OFFICE S.R.L. *(Stampa)*  
 Semnatura si stampila *(Semnatura)*  
 MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR *(Stampa)*  
 S.C. CADASTRU OFFICE S.R.L. *(Stampa)*  
 Casa nr. 537 *(Stampa)*  
 Serv. B. nr. 537 *(Stampa)*  
 DE AUTORIZARE *(Stampa)*  
 CERTIFICAT *(Stampa)*

Data:

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date Parafa

Semnatura si data

Oficiul de Cadastre si Publicitate Imobiliara  
 Arges  
 GEORGESCU ADINA  
 Subinginer gr. I A

Suprafata totala masurata = 695 mp din  
 Suprafata din act = 33893 mp

*(Semnatura)*

6626 / 05.IUL 2007

Directia Arhitect Sef  
NR.15376 / 26.06.2024

Aprobat,  
Primar,  
ING. CONSTANTIN DANTIRESCU

Ca urmare a cererii adresate de **BLAGOE LUMINITA** cu domiciliul/sediul în județul ARGES,

30.05.2024,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 14 din 26.06.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției " **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**"

cu respectarea următoarelor condiții:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației **PUZ –REGLEMENTARI URBANISTICE** pentru " **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**", generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Postei, Nr. 33B , intravilan, în proprietatea privată a beneficiarului documentației de urbanism Blagoe Gecrgel și Blagoe Luminita, în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice.

#### 1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:**

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de 695mp, conform documentației cadastrale, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 88937.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord: Proprietate Privata persoana fizica Nr. cad 26/1-zona locuire;
- Vest: proprietate privata persoane fizice Nr. cad. 3233/17 –zona locuire;
- Est: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. 3233/16-zona locuire;
- Sud: proprietate privata -drum acces Nr. Cad. 3233/48, imobil în coproprietate, asupra cotei indivize corespunzătoare fiind transmis initiatorului dreptul de proprietate împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul documentației de urbanism, de unde se face accesul pe lot atât către Str. Postei cât și spre Str. Rimnicu Vilcea;

Conform reglementărilor urbanistice aprobate ale documentației PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit și reglementat țesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în valabilitate conform Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, suprafața de teren în cauză este situată în țesut urban preexistent destinat funcțiunii de locuire în cadrul U.T.R. 6 Zona de Locuințe Marina, definită de subzone Lm de locuire de mică înălțime, respectiv locuințe existente cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime (P,P+M,D+P,P+1 și P+2), ocazional IS-instituiții și servicii, inclusiv subzone comerciale, Da unități de depozitare existente. Se reglementează parcela în cauză, în vederea reglementării funcțiunii de locuire individual cu scopul contruirii, funcțiunea dominantă a vecinătăților fiind aceea de locuire, având în vedere imposibilitatea aplicării



prevederilor Art. 32 alin. (1) lit e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la posibilitatea de construire fără elaborarea unei documentații de urbanism în situația încadrării într-un front preexistent a parcelei în cauză. Teren liber de construcții.

Accesul la parcelă se realizează indirect din domeniul public, din Str. Postei și Str. Rimnicu Vlcea, prin intermediul drumului de acces privat Nr. Cad. 3233/48, imobil în coproprietate, asupra cotei indivize corespunzătoare fiind transmis inițiatorului dreptul de proprietate împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul documentației de urbanism.

Se admite reglementarea urbanistică a parcelei în cauză, în vederea realizării de construcții, având în vedere că solicitarea se încadrează în specificul zonei și în funcțiunea dominantă caracteristică a tesutului în care este încadrată.

## **2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti**

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin. (20) lit. a) prin Documentația de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCPI/OCPI, terenul fiind intravilan, situat în zona vestică a municipiului, în cadrul UTR 6- **ZONA DE LOCUINTE MARINA**. Zona predominantă în această unitate teritorială de referință, o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, cu inserții compacte ocazionale de subzone de locuire colectivă și instituții și servicii.

**Tipurile de subzone, functionale** care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt -Lm (a+b) – locuințe existente cu posibilități de indesire, cu regim mic de înălțime (P,P+M, D+P,P+1,P+2), Da-unități de depozitare și desfacere; GCa-gospodărie comună, Lm(a+b) și ISb-subzona cu locuințe și funcțiuni complementare-instituții și servicii publice;

**Funcțiunea dominantă a zonei : locuirea.** Zona este compusă din locuințe de tip urban de-a lungul str. Rimnicu Valcea (DN 73C), iar în rest întâlnim locuințe cu regim mic de înălțime. Zona este definită ca zona de locuințe regim mic de înălțime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabilit pentru zona exclusiv rezidențială, aferentă aliniamentului de Est al Str. Postei, POT max= 35 %.

**Funcțiunea studiată/propusă** –locuire (funcțiune dominată) - se dorește reglementarea urbanistică pe parcelă, având în vedere interdicția temporară privind autorizarea directă, care, în lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat, în vigoare, poate fi realizată, cu excepții, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, în vederea stabilirii reglementărilor aferente, în special CUT, ținând cont că Regulamentul general de urbanism nu prevede coeficienți specifici în legătura cu acest indicator urbanistic, iar parcela nu se încadrează într-un front preexistent, unul din loturile adiacente fiind liber de construcții. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu **zona funcțională –Lm(a+b) – subzona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime**, cu funcțiunile complementare admise aferente.

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

**Se impune retragerea de la aliniament a împrejuririi cu cel puțin 1,50m, pe toată lungimea proprietății la limita de sud în scopul ulterior al corecției profilului stradal, precum și realizarea unei alveole pentru staționarea autovehiculelor în afara domeniului public, precum și pentru realizarea supralargirilor aferente drumului de acces, după caz.**

## **3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)**

Pentru locuințe cu regim mic de înălțime situate în subzona exclusiv rezidențială Lm- POT maxim 35 % POT minim 20%; CUT maxim 0,9, CUT minim 0,2. Acești indicatori pot fi depășiți printr-un PUZ ulterior, cu respectarea prevederilor aplicabile, până în limita a 20%.

Regim de înălțime maxim admis P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M, cu respectarea Art. 31 din RGU. Înălțime maxim 10m la cornișă pentru locuințe și 2,50m pentru anexe gospodărești.

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

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

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

Conform anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență;

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislației, minim 20% din suprafața terenului;

Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei;

Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoririi conform OMS nr.119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii;

Parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor urbanistice în vigoare privind numărul acestora. Astfel se impune realizarea împrejmuirii în așa fel încât să fie prevăzută o alveolă în zona de acces auto pe parcela, pentru staționarea sau oprirea autovehiculelor.

Privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, este obligatoriu a păstra servitutea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate). Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Se va mai ține cont de asigurarea respectării normelor de însorire iluminat natural, asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților (în cazul în care locuința se învecinează cu surse de poluare, construcții cu riscuri tehnologice, unități de alimentație publică, etc). Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Retragerile față de limitele laterale va fi de minimum 2,00m, iar față de limita posterioară de 5,00m. Retragerile față de limita de Sud, considerată viitor posibil aliniament va fi de cel puțin 1,50m pentru construcțiile necesare împrejmuirilor, totalizând cel puțin 6,00 pentru restul construcțiilor.

Este permisă alinierea unei singure construcții dintre cele propuse la aliniament, și retragerea edificabilului în rest.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de energie electrică și apă. **În zona există echipare tehnico-edilitară, respectiv apă, canalizare gaze și energie electrică, locuințele de pe loturile vecine, precum și din zona, fiind deja racordate la rețelele existente. Astfel, nu se impune necesitatea avizării documentației de urbanism PUZ din punct de vedere a furnizorilor de utilități, întrucât, în situația în care Planul Urbanistic General ar fi fost în vigoare, parcela permitea autorizarea directă din acest punct de vedere, nefiind necesară analizarea investiției cu privire la consumuri suplimentare ori extinderi de rețele.** Beneficiarii se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizată publică în conformitate cu condițiile impuse de avizele care se vor solicita la faza DTAC. În situația în care nu se poate realiza racordarea la rețeaua de canalizare publică, se va realiza echiparea în sistem individual.

Extinderile de rețele sau marile de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime dacă este cazul. Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării parcarilor necesare în afara domeniului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se interzic: ruperile de pantă, cornisele false și duble sau triple, materiale precare la învelișoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustră la balcoane și scări, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

#### **5. Capacitățile de transport admise**

Accesul la teren se face pe un drum existent, respectiv Str. Postei, prin drum acces practicat în prezent în interiorul zonei parcelate. Exploatarea investiției propuse nu presupune afectarea capacității de transport a infrastructurii existente în zona prin atragerea unui trafic suplimentar. Aprobarea documentației PUZ nu



constituie obligativitate pentru municipiu si Consiliul Local de a realiza investitii in infrastructura rutiera, acestea realizandu-se strict in conformitate cu planurile de investitii aprobate.

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

Aviz Mediu

Aviz Arhitect Sef

Aviz Politie-Biroul Rutier

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizata OCPI

Aviz Geotehnic preliminar

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

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

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

Initiatorul va duce la indeplinire obligatiile ce ii revin conform legii, acestea urmand a fi enuntate in cadrul unui Document de Planificare a informarii si Consultarii Publicului.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 182 din 08.09.2023. emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges

Achitat taxa de 171 lei, conform Chitanței nr.0019452 din 03.06.2024

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

Arhitect - Sef,  
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

# STUDIU DE OPORTUNITATE

## CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 33B, Curtea de Arges, Arges

U-06



### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

S totala parcele = 695 mp  
(suprafata ce a generat PUZ)

ZONA UTR Lm (a+b)  
Subzona locuintelor individuale

PROPUS PRIN PUZ :

Rh = P+1E +M

Hmax. = max. cornisa 8.00ml

POT max. = 35%

CUT max. = 0,9

Spatii verzi amenajate - min. 30%

Primăria Municipiului Curtea de Arges  
Județul Argeș

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

Anexă la AVIZUL

Nr. 14/15376, 26.06.2024

### LEGENDA:

- LIMITA P.
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA
- ALINERE MINIM IMPUSA
- RETRAGERE MINIM IMPUSA
- EDIFICABIL PROFUS - CONSTRUCTIE PROPUȘA
- 5 RETRAGERI MINIME PROPUȘE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- REGIM MAXIM DE INALTIME
- Rh max = P+1E+M, H max in cornisa = 8.00m

### ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE

### REGLEMENTARI

- TEREN REZERVAT UNEI CORECTII ULTERIOARE A PROFILULUI STRADAL

- ALINERE MINIM IMPUSA
- RETRAGERE MINIM IMPUSA

- EDIFICABIL PROFUS - CONSTRUCTIE PROPUȘA
- 5 RETRAGERI MINIME PROPUȘE

- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

- REGIM MAXIM DE INALTIME
- Rh max = P+1E+M, H max in cornisa = 8.00m



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Sanctor: **BLAGOE LUMINITA SI GEORGEL**

Proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE**  
Mun. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 33B

Scara: **PLAN PROPUNERE REGLEMENTARI URBANISTICE**

Cod: **U349/ 2024**

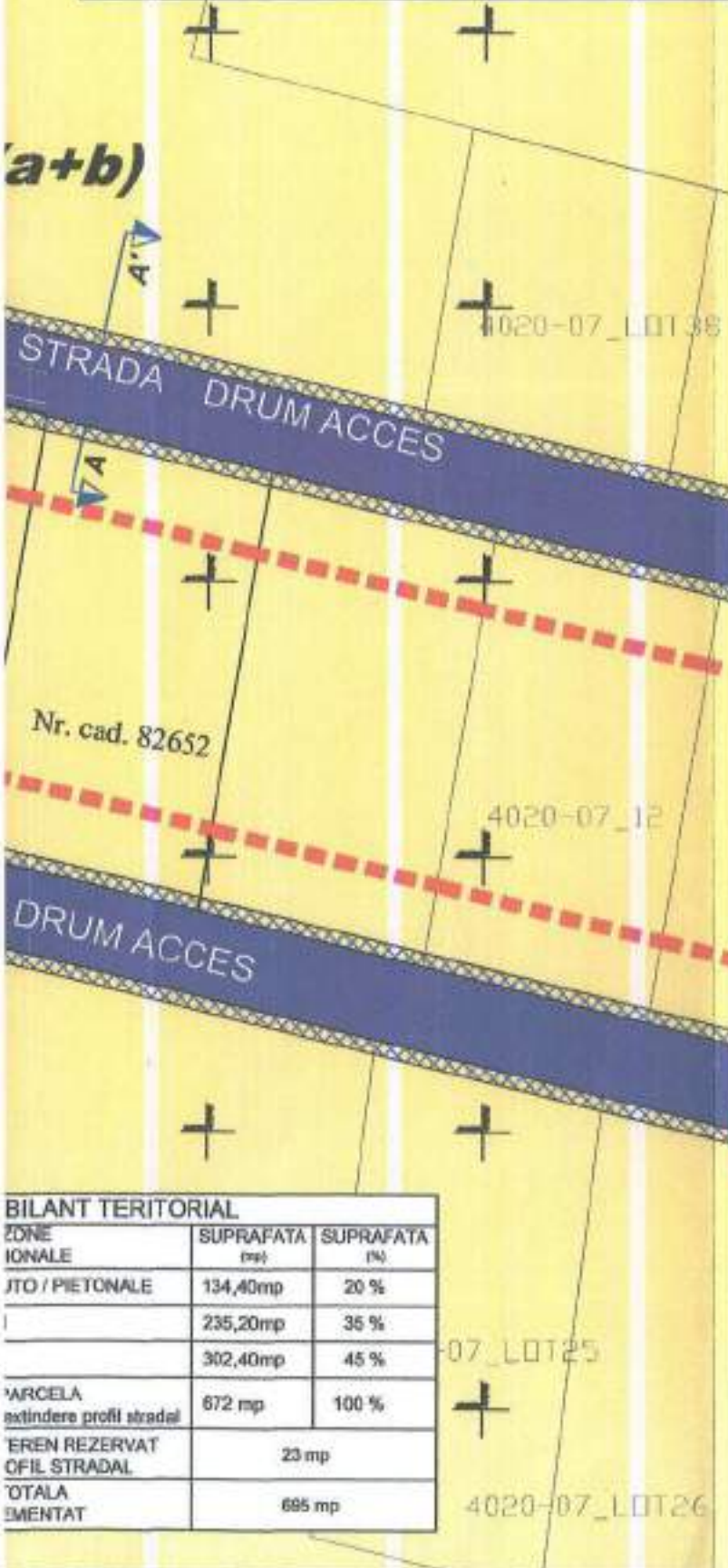
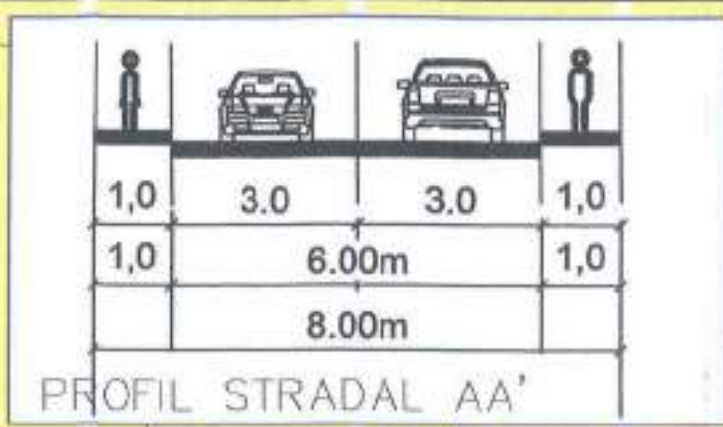
Contract: **629 / 2024**

Faza: **ST. OPORTUNITATE**

Data: **06. 2024**

Scara: **1 / 500**

Plansa nr. **U-06**



BILANT TERITORIAL		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
JTO / PIETONALE	134,40mp	20 %
	235,20mp	35 %
	302,40mp	45 %
PARCELA extindere profil stradal	672 mp	100 %
TEREN REZERVAT PROFIL STRADAL	23 mp	
TOTALA AMENAT	695 mp	





## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

### DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 774 din 19.11.2024

Ca urmare a notificării adresate de **BLAGOE LUMINITA** cu domiciliul în municipiul Curtea de Argeș, str. Episcop Nichita, bl.A20, sc.F, et.3, ap.95, jud.Argeș, privind planul „PUZ: „Construire locuinta și împrejurime teren”, propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Postei, nr.33B, pct.,„Marina”, județul Argeș, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr.21133/10.10.2024, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acestora;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;

### Agencia pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 28.10.2024;
- în conformitate cu prevederile art.11, alin. (3) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

### decide:

Planul „PUZ: „Construire locuinta și împrejurime teren”-propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Postei, nr.33B, pct.,„Marina”, județul Argeș, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

### AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

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

Tel. 0248 213 099; Fax 0248 243 200; e- mail: [office@apmrag.arges.ro](mailto:office@apmrag.arges.ro); website: <http://apmrag.arges.ro>;

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





1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:  
a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

- planul permite dezvoltarea zonei prin valorificarea resurselor naturale și umane existente;

Prin PUZ se dorește reglementarea urbanistică pe parcelă, având în vedere interdicția temporară privind autorizarea directă, care, în lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat, în vigoare, poate fi realizată, cu excepții, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, în vederea stabilirii reglementărilor aferente, în special CUT, ținând cont că Regulamentul general de urbanism nu prevede coeficienți specifici în legătură cu acest indicator urbanistic, iar parcela nu se încadrează într-un front preexistent, unul din loturile adiacente fiind liber de construcții. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu zona funcțională - Lm(a+b) - subzona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime, cu funcțiunile complementare admise aferente.

funcțiuni

Zona este compusă din locuințe de tip urban de-a lungul str. Râmnicu Valcea (DN 73C), iar în rest întâlnim locuințe cu regim mic de înălțime. Zona este definită ca zona de locuințe regim mic de înălțime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabiliți pentru zona exclusiv rezidențială, aferentă aliniamentului de Est al Str. Postei, POT max = 35 %.

Accesul la parcelă se realizează indirect din domeniul public, din Str. Postei și Str. Râmnicu Valcea, prin intermediul drumului de acces privat Nr. Cad. 3233/48, imobil în coproprietate, asupra cotei indivize corespunzătoare fiind transmis initiatorului dreptul de proprietate împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul documentației de urbanism.

- terenul cu suprafața de 695 mp ce a generat PUZ, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, str. Postei, nr. 33B, pct., „Marina”, Jud. Argeș

Indicatorii urbanistici existenți: POT maxim = 35% CUT maxim = 0,35

Hmaxim la coama = 8.00 ml Rh = P+E+M

- se interzice circulația autovehiculelor în afara drumurilor trasate pentru funcționarea șantierului (drumuri de acces, drumuri tehnologice).

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

- terenul încadrat în zona de studiu, se află situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, str. Postei, nr. 33B, pct., „Marina”, Jud. Argeș, aparține solicitantului Blagoe Luminita împreună cu Blagoe Georgel conform Act notarial nr. 2213/14.09.2021. Documentația conține Certificatul de urbanism nr. 182/08.09.2023, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș, Jud. Argeș;

Prin PUZ se urmărește:

Prin PUZ se propune reglementarea urbanistică a suprafeței de 695 mp, aflați în proprietatea titularului în vederea constituirii unei locuințe și împrejurire teren, stabilind pentru aceasta suprafața reglementată caracteristică pentru - Lm (a+b) - SUBZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLTĂIME .

Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoțirii

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislației, minim 20% din suprafața terenului;

Decizie etapă de încadrare nr. 774 din 19.11. 2024

Titular proiect - BLAGOE LUMINITA

Amplasament - municipiul Curtea de Argeș, str. Postei, nr. 33B, Punct. „Marina”, județul Argeș



Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei; Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Retragera față de limitele laterale va fi de minimum 2,00m, iar față de limita posterioară de 5,00m. Retragera față de limita de Sud, considerată viitor posibil aliniament va fi de cel puțin 1,50m pentru construcțiile necesare împrejurimilor, totalizând cel puțin 6,00 pentru restul construcțiilor.

Este permisă alinierea unei singure construcții dintre cele propuse la aliniament, și retragera edificabilului în rest.

-Accesul se va realiza la parcelă se realizează indirect din domeniul public, din Str. Postel și Str. Rimnicu Vilcea, prin intermediul drumului de acces privat Nr. Cad. 3233/48, imobil în coproprietate. Capacitatea cumulată a parcajului propus va fi de 2 locuri.

Spatiile verzi se vor amenaja pe parcelă și vor avea un procent de minim 20%.

Bilant teritorial propus:

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULAȚII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	134,40	20
SUBZONA CONSTRUCȚII	235,20	35
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	302,40	45
SUPRAFATA rezultata fara corectia de profil stradal	672	100
SUPRAFATA rezervata corectiei de profil stradal	23	
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	695	

Indicatori urbanistici propusi:

POT maxim= 35%

C.U.T. maxim = 0,35

Regim de înălțime maxim admis: P+E+M ( H= 8,00 m la coama)

Rezervarea unei zone pe toată lungimea aliniamentului și pe 1m adâncime, pentru corectarea profilului stradal în etape ulterioare de dezvoltare ale zonei.

- o retras față de aliniament - sud - la o distanță de - minimum 6,00ml ;
- o retras față de limita laterală vest - la o distanță de - minim 3,00ml ;
- o retras față de limita laterală est - la o distanță de - minim 2,00ml ;
- o retras față de limita posterioară nord - la o distanță de - minim 9,00ml.

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- Nord: Proprietate Privată persoană fizică Nr. cad 26/1-zona locuire;
- Vest: proprietate privată persoane fizice Nr. cad. 3233/17 -zona locuire;
- Est: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. 3233/16-zona locuire;
- Sud: proprietate privată -drum acces Nr. Cad. 3233/48, imobil în coproprietate

Decizie etapă de încadrare nr. 774 din 19.11. 2024

Titular proiect - BLAGOE LUMINITA

Amplasament - municipiul Curtea de Argeș, str. Postel, nr.33B, Punct.„Marina”, județul Argeș





c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile-planul permite aplicarea unui sistem modern și eficient în gestionarea deșeurilor;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program- nu este cazul deoarece planul analizat se fundamentează pe protejarea mediului;

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

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

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

•reglementarea urbanistică a suprafeței de 695 mp, aflați în proprietatea titularului în vederea constituirii unui locuințe și împrejmuire teren, stabilind pentru această suprafață reglementarea caracteristică pentru - Lm (a+b) - SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME .

•realizarea extinderii și traseele rețelelor pentru echipare tehnico-edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de construibilitate, Indicatorii urbanistici și reglementarea urbanistică pentru terenul identificat cu nr. cad. 3233/17 care face obiectul PUZ.

b) natura cumulativă a efectelor:

- amplasamentul care generează prezentul plan este în proprietatea privată a titularului BLAGOE LUMINITA

c) natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;

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

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

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Terenul care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal în suprafața totală de 695 mp. (nr.cad.3233/17) amplasat în intravilan municipiului Curtea de Argeș:

Regimul de înălțime propus pentru zona de locuire, va respecta regimul maxim P+E+M ( H= 8,00 m la coama);

Indicatorii urbanistici propusi: POT=35%, CUT=0,35

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

### Descrierea sumară a propunerilor planului:

Prin PUZ se propune reglementarea urbanistică a suprafeței de 695 mp, aflați în proprietatea titularului BLAGOE LUMINITA în vederea constituirii unui locuințe și împrejmuire teren, stabilind pentru această suprafață reglementarea caracteristică pentru - Lm (a+b) - SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME .

Accesul se va realiza la parcela se realizează indirect din domeniul public, din Str. Postei și Str. Rimnicu Vilcea, prin intermediul drumului de acces privat Nr. Cad. 3233/17, imobil în coproprietate. Capacitatea cumulată a parcajului propus va fi de 2 locuri.

Decizie etapa de încadrare nr. 774 din 19.11. 2024

Titular proiect - BLAGOE LUMINITA

Amplasament - municipiul Curtea de Argeș, str. Postei, nr.33B, Punct „Marina”, județul Argeș



Indicatori urbanistici propusi:

POT maxim= 35%

C.U.T. maxim = 0,35

Regim de înălțime maxim admis: P+E+M ( H= 8,00 m la coama)

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- Nord: Proprietate Privata persoana fizica Nr. cad 26/1 -zona locuire;
- Vest: proprietate privata persoane fizice Nr. cad. 3233/17 -zona locuire;
- Est: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. 3233/16-zona locuire;
- Sud: proprietate privata -drum acces Nr. Cad. 3233/48, imobil in coproprietate

#### Echiparea tehnico- edilitara

- **Alimentarea cu apa** - alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare existent in zona;
- **Evacuarea apelor uzate menajere**- apele uzate menajere se va realiza prin conducte la rețeaua de canalizare existent in zona;
- **Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burhanse de unde se scurg liber la suprafata terenului.**
- **Alimentarea cu energie electrica**- se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distributie de medie tensiune din zona
- **Alimentare cu gaze naturale** - pentru alimentarea cu gaze naturale se va executa racordare la rețeaua de gaze naturale din zona;
- **Gospodaria comuna**la-deseurile si resturile menajere se vor colecta selectiv in pubele tip; Colectarea deșeurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va incheia cu firme specializate.

Documentatia contine:

- Notificare întocmită de titular.
- Prima versiune a planului întocmită de arh. Mircea Savu;
- Certificat de urbanism nr.182/08.09.2023 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Arges;
- Contract de vanzare cumparare nr.2213/14.09.2021;
- Aviz de oportunitate nr. 14/26.06.2024 emis de Primaria municipiului Curtea de Arges;
- RLU -PUZ
- Punct de vedere nr.22280/29.10.2024 emis de Consiliul Judetean Arges;
- Plan de situație și Plan de încadrare în zonă;

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu in vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. - lui.
- Respectarea tuturor avizelor/actelor de reglementare emise de alte autoritati.
- Gestionarea deșeurilor se va realiza conform legislației in vigoare - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu completările și modificările ulterioare.
- Pentru autorizațiile de construire emise de primarie, in cazul executarii lucrarilor la distante mai mici de 50 m de limita fondului forestier, se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul Garzii Forestiere Ploiesti, conform legislației in vigoare.

Decizie etapa de încadrare nr. 774 din 19.11. 2024

Titular proiect - BLAGOE LUMINITA

Amplasament - municipiul Curtea de Arges, str. Postel, nr.33B, Punct. „Marina”, judetul Arges



- Aceșele și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu.
- Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

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

A.P.M. Argeș a asigurat accesul liber al publicului la informare prin:

- anunțuri de mediu publicate în ziarul „Actualitatea” în data de 10.10.2024 și 14.10.2024, privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagina de internet a APM Argeș în data de 05.11.2024;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul de plan în data de 06.11.2024, în ziarul „Actualitatea”.

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

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
ing. Cristiana Elena SURDU



Sef serviciu,  
Avize, acorduri, autorizatii  
ecolog Georgeta / - Denisa MARIA

Intocmit,

ing. Veronica Minodora BADULESCU

Decizie etapa de încadrare nr. 774 din 19.11. 2024

Titular proiect – BLAGOE LUMINITA

Amplasament – municipiul Curtea de Argeș, str. Postei, nr.33B, Punct „Marina”, Județul Argeș





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

*Operator de date cu caracter personal 775*

NESECRET  
Nr.541224/24.12.2024  
Nr. exemplare 1/2

**CĂTRE,**

Doamna Blagoe Luminita

*Municipiul Curtea de Argeș, str. Episcop Nichita, Bl. A20, sc. F, et. 3, apt. 95, jud.  
Argeș*

Urmare solicitării dvs. din data de 24.12.2024, vă comunicăm **Avizul favorabil** al instituției noastre privind realizarea investiției „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**” pentru imobilul amplasat în municipiul Curtea de Argeș, str. Postei, nr. 33B, cadastral 88937, județul Argeș.

Lucrările vor fi efectuate în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 182/08.09.2023 emis de Primăria Mun. Curtea de Argeș.

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

*Cu stimă,*

  
SEFUL POLIȚIEI,

  
ȘEF BIROU RUTIER,  
Comisar șef  
MUNICIPALITATEA CURTEA DE ARGES

  
ROMANIA



SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL  
J13/2204/2006; CUI : 19795560  
Cămin de Argeș, Str. Poștei, nr. 80 B  
[Stalutucom@yahoo.com](mailto:Stalutucom@yahoo.com)  
Tel : 0144.68.46.18

# **AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR**

**FAZA : PUZ**

**OBIECTIV : PUZ - construire locuință (P)**

**AMPLASAMENT : Mun. Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 33 B, Jud. Argeș**

**BENEFICIAR : BLAGOE LUMINITA  
BLAGOE GEORGEL**

**Proiectant de specialitate :**  
SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL  
Administrator,

Ing. Petrescu Ion



- august 2024 -



SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL  
J03/2204/2006; CUI : 19795560  
Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 80 E  
[Suelligro@yaho.com](mailto:Suelligro@yaho.com)  
Tel : 0744 68 46.18

- 2 -

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

#### 1. Date generale

- 1.1. Denumirea și amplasarea lucrării
- 1.2. Investitor/Beneficiar
- 1.3. Proiectant general
- 1.4. Proiectant de specialitate pentru AGP
- 1.5. Investigatii teren / laborator
- 1.6. Date privind investiția

#### 2. Date privind terenul din amplasament

- 2.1. Date obținute din literatura de specialitate
- 2.2. Date obținute prin investigații pe teren și din încercări în laborator
- 2.3. Date preliminare asupra condițiilor geologice, hidrogeologice și geotehnice

#### 3. Recomandări din punct de vedere geotehnic pentru următoarele etape de proiectare

### PIESE DESENATE

1. planul de situație cu investigațiile geotehnice (poziția forajului FG executat)
2. fișa complexă a forajului FG cu rezultatele încercărilor





SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL  
J03/2204/2006; CUI : 19795560  
Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 80 E  
[Studiogenij:vahco.com](http://Studiogenij.vahco.com)  
Tel. 0744.68.46.18

- 3 -

## 1. DATE GENERALE

### 1.1. Denumirea lucrării : **"PUZ - construire locuință (P) "**

Amplasamentul lucrării : **"Mun. Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 33 B, Jud. Argeș"**

### 1.2. Investitor/beneficiar: **BLAGOE LUMINITA, BLAGOE GEORGEL**

### 1.3. Proiectant general : **SC RAUM PROIECT SRL; Arh. Mircea SAVU**

### 1.4. Proiectant de specialitate pentru AGP : **SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL**

### 1.5. Investigații de teren : **SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL**

Investigații de laborator : **Laborator geotehnic grad II OPTIMUM GEOTEHNIC SRL**

### 1.6. Date privind investiția : conform temei de proiectare, pe amplasamentul menționat mai sus, se solicită întocmirea documentației **PUZ pentru construire locuință (P)**, în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice și condițiilor de construire.

## 2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

Prezentul aviz geotehnic preliminar (AGP) este elaborat în conformitate cu NP 074/2022, la cererea beneficiarului în baza certificatului de urbanism nr. 182 din 08.09.2023 și a avizului de oportunitate nr. 14 din 26.06.2024, emise de Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

Lucrările de cercetare geotehnică s-au efectuat în faza de investigare preliminară, cu consultarea documentațiilor specifice, recunoașterea și cartarea geologico-tehnică și hidrogeologică a terenului. Investigarea preliminară se realizează preponderent pe baza lucrărilor de documentare și de recunoaștere a amplasamentului și a unui volum restrâns de lucrări de prospectare și de încercări, care să permită caracterizarea calitativă a condițiilor geotehnice în zona de influență a construcției preconizate.

În scopul obținerii de date privind terenul din amplasament și în conformitate cu cerințele temei de proiectare, s-a executat o documentare de specialitate, o cartare geologică generală și o investigare prin 1 focaj geotehnic, cu prelevare de probe pentru încercări în laborator.

Programul de investigații propus a urmărit acoperirea întregului amplasament, pentru obținerea de date preliminare asupra condițiilor de teren, condițiilor hidrogeologice și condițiilor geotehnice ce ar putea interveni în modul de organizare urbanistică.

### 2.1. Date obținute din literatura de specialitate

#### Date geologice generale

Amplasamentul este situat în municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 33 B, Jud. Argeș. Din punct de vedere geografic, depresiunea Curtea de Argeș este situată în sudul Subcarpaților Argeșului, la contactul acestora cu Podișul Getic, unități care din punct de vedere geologic alcătuiesc ceea ce se cunoaște sub numele de Depresiunea Getică, aceasta constituind unitatea geosucturală cea mai externă din ansamblul arhitectural al Carpaților Meridionali.



Depresiunea Getică s-a format în urma mișcărilor Iaramice, de la sfârșitul Cretacicului și începutul Paleogenului, ca urmare a ridicării zonei cristalino-mezozoice, respectiv masivele muntoase din Carpații Meridionali, când în fața acestora s-a format o depresiune premontană cu rol de avanfosă, care a funcționat ca atare în Paleogen și Neogen. Formațiunile sedimentare ale Depresiunii Getice corespund astfel, intervalului Paleogen-Cuaternar, au un fundament mixt, au grosimi mari, de mii de metri și includ depozite foarte eterogene : conglomerate, gresii, nisipuri, argile, marne, etc. Depozitele Paleogene sunt bine dezvoltate și sunt constituite în bază din depozite de molasă greso-conglomeratică urmate de depozite mammoase. Depozitele Neogene au avut predominant caracter detritic grosier, rezultate în urma eroziunii catenei carpatice, iar depozitele Cuaternare, care cuprind formațiunile cele mai recente reprezentate prin soluri și alte depozite continentale, în special de origine fluvială, ocupă suprafețe importante în Depresiunea Getică și sunt reprezentate prin depozite torențiale și fluvio-lacustre : conglomerate, gresii, argile.

Formațiunile geologice care alcătuiesc perimetrul studiat sunt depozite Neogene și Cuaternare. Depozitele Neogene sunt Pliocene și aparțin Dacianului și Ponțianului și parțial *Levantinului*. *Dacianul (dc)* are un caracter detritic și se dispune concordant peste depozitele Ponțiene. Succesiunea daciană începe printr-un pachet de nisipuri gălbui micacee, care alternează cu argile mammoase cenușii. La partea superioară a acestui nivel apare un banc de nisipuri gălbui micacee medii la grosiere cu intercalații subțiri de marne brune și nisipuri cu pietrișuri cu stratificație încrucișată. Urmează marne, argile nisipoase cenușii verzui, micacee și cu spărtură concoidală, iar la partea superioară a seriei daciene apare o stivă de cca. 100 m de nisipuri gălbui, fine, micacee cu intercalații de marne cenușii gălbui care conțin în treimea lor terminală o succesiune cărbunoasă.

Depozitele *Ponțiene (p)* sunt bine dezvoltate la nord de confluența Văii Iașului cu râul Argeș, au grosimi de peste 400 m, iar din punct de vedere litologic și faunistic sunt constituite din trei orizonturi : orizontul bazal argilos nisipos (constituit din marne și argile cu intercalații de nisipuri slab argiloase și nisipuri fine subțiri), orizontul intermediar nisipos-argilos (constituit dintr-o alternanță de marne cenușii verzui cu două straturi de cărbuni și nisipuri fine până la argiloase cu treceri gradate de la un tip litologic la altul) și orizontul superior nisipos slab argilos (reprezentat prin depozite mammoase-argiloase în bază, nisipuri și pietrișuri mărunte la partea superioară).

Depozitele *Levantine (Lv) / (Romanian)* afloră la limita sudică a depozitelor de vârstă Daciană, stau concordant peste acestea, fiind dezvoltate în fașes continental-lacustru și prezintă în bază un nivel de pietrișuri mărunte cu  $\Phi = 1-2$  cm și nisipuri gălbui micacee, peste care urmează un pachet gros de argile nisipoase, cenușii verzui, micacee și nisipuri fine cenușii-gălbui-micacee. Urmează apoi o alternanță de nisipuri cenușii, argile nisipoase gălbui și pietrișuri cu stratificație încrucișată în masa cărora apar benzi colorate ruginiu.

**Cuaternarul** este formațiunea cea mai nouă și cuprinde depozite *Pleistocene* și *Holocene*.

*Pleistocen superior (qps)* – cuprinde depozite reprezentate prin proluviile de pe terasa veche (prafuri nisipoase, nisipuri argiloase gălbui roșcate necoezive, cu concrețiuni calcaroase), acumulările aluvionare ale terasei înalte (pietrișuri, bolovănișuri, nisipuri), proluviile de pe terasa înaltă (prafuri nisipoase, nisipuri argiloase gălbui roșcate cu concrețiuni calcaroase), acumulările aluvionare ale terasei superioare (pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri), proluviile de pe terasa superioară (nisipuri argiloase de tip loessoid, cu concrețiuni calcaroase) și acumulările aluvionare ale terasei inferioare (bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri).



*Holocenul superior (qh<sub>z</sub>)* – cuprinde depozitele loessoide ce acoperă acumulările aluvionare ale terasei joase și acumulările lunții, constituite din pietrișuri și nisipuri, cu grosime de 10 – 20 m.



Harta geologică

#### **Cadrul general geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic, date climatologice**

Înainte de începerea investigațiilor de teren s-a realizat o documentare privind arealul pe care urmează a se desfășura prospecțiunile geotehnice și a fost efectuată o vizită pe teren pentru evaluarea vizuală, din punct de vedere geotehnic a amplasamentului. S-au obținut date referitoare la : morfologia zonei studiate, geologia regiunii, caracteristicile climatice ale zonei, hidrologia și hidrogeologia locală.

Din punct de vedere geografic, amplasamentul este situat în municipiul Curtea de Argeș, în depresiunea intracolinară omonimă. Municipiul CURTEA DE ARGES, s-a dezvoltat pe terasele și versanții văii Argeșului, în depresiunea subcarpatică Curtea de Argeș, între următoarele limite altitudinale : 430 m în lunca Argeșului și 772 m în Dealul Râpa cu Brazi.

Curtea de Argeș este singurul oraș din depresiunea Curtea de Argeș, depresiune situată în sudul Subcarpaților Argeșului, la contactul acestora cu Podișul Getic. Ea face parte din " Depresiunea celor șapte muscele " alături de depresiunea Tigveni la V și depresiunea Mușărești la E.

Relieful depresiunii Curtea de Argeș reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză și vârstă : interfluvii, versanți, culoarul râului Argeș, lunți și terase. Ca urmare a originii sale acumulative, a vârstei recente, a mișcărilor epirogenetice din cuaternar și a denudației manifestată mai ales în adâncime, aspectul general al zonei este acela al unei câmpii piemontane înălțată din ce în ce mai mult spre nord și scăzând în trepte spre sud.

Relieful major - cel mai impunător îl reprezintă dealul, cu poala, versantul și culmea sa. În partea de nord a municipiului Curtea de Argeș, dealurile, a căror cotă altimetrică oscilează între 600 și 700 m, au o morfologie teșită, cu punte accentuate și cu declivități mari care au general procese gravitaționale de versant mai ales pe înălțimi. În partea de sud dealurile au un aspect mai domol și coboară până la 400 m.





În zonă, în lungul râului Argeș au fost separate mai multe nivele de terasă : terasa I (cu altitudine de 2-5 m, cu dezvoltare redusă, care s-a degradat în urma amenajărilor hidroenergetice și alcătuită din depozite aluvionare: bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri), terasa a II-a (are o altitudine relativă de 5-8 m este alcătuită din depozite loessoide: nisipuri și argile de tip loessoid cu concrețiuni calcaroase și depozite aluvionare: bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri), terasa a III-a (cu o altitudine între 12 și 15 m, dezvoltată mai mult pe partea stângă a râului Argeș și alcătuită din depozite loessoide de tip deluvial-proluvial: nisipuri argiloase de tip loessoid cu concrețiuni calcaroase și depozite aluvionare: pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri) și terasa a IV-a ( de 25-30 m dezvoltată numai pe stânga Argeșului și pe versanții neafecțați de procese geomorfologice actuale).



Unseta de relieful - amplasament studiat

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se încadrează în zona de terasă de pe partea dreaptă a râului Argeș. Depozitele sedimentare ce apar la zi sunt recente (Holocene) : nisipuri, pietrișuri, argile, prafuri, iar roca de bază este reprezentată în zonă prin argile, marnă, argile marnoase, pietrișuri, nisipuri și bolovănișuri.

Din punct de vedere topografic, terenul studiat prezintă o morfologie relativ uniformă, cu mici denivelări și pantă redusă, cu înclinare generală a reliefului înspre E.

Din punct de vedere hidrografic, perimetrul face parte din bazinul râului Argeș, bazin cu o densitate a rețelei de 0,35 km/kmp în această zonă. Principalul curs de apă este râul Argeș, cu direcția de curgere NV-SE și a cărui albie naturală a fost amenajată antropic prin lucrări hidroenergetice complexe. Râul Argeș colectează, pe teritoriul orașului, apele pâraielor Valea Iașului, Valea Dicului, Valea Izvorului, Valea Stanislav, Valea Târgului, Valea Căpreștilor, Valea Negri, Valea Surlicești, Valea Mușă, Valea lui Gan și Valea Sasului - pe stânga, și văile : Săliște, Heriei, Calului, Rușaga, Pârăul lui Stricaiul, Pârăul Frasinului și Pârăul Duțului – pe dreapta.

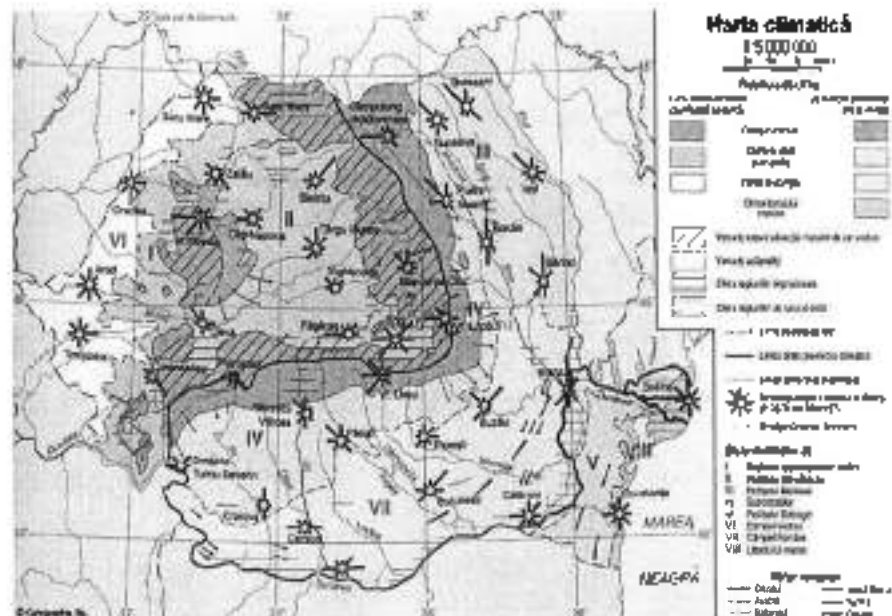


Din punct de vedere hidrogeologic, apele freactice sunt reprezentate prin strate acvifere care sunt drenate natural către văile râurilor și care ies la zi sub formă de izvoare.

Stratele acvifere sunt de adâncime (captive) și strate libere. În zona dealurilor subcarpatice, nivelul piezometric al acviferului freatic din lunca și terasele Argeșului variază între 2 (în zona de luncă) – 5 m (în zona de terasă).

Din punct de vedere climatic, zona se află în etajul cliimei de dealuri înalte de peste 500 m, cu temperaturi medii anuale în jur de 8°C, cu minime medii anuale de -2,9°C în luna ianuarie și maxime medii anuale de +19,7°C în luna iunie. Precipitațiile medii anuale înregistrează valori de 758 mm, sub 45 mm în lunile secetoase (ianuarie-februarie-martie) și 85-115 mm în lunile cu ploi abundente (mai-iunie-iulie).

Regimul eolian : au pondere vânturile de NV cu frecvență 7.7 %, de V 5.1% și NE 4,5%. Situația într-o zonă depresionară are ca rezultat o climă favorabilă, caracteristică versanților adăpostiți, cu temperaturi moderate tot timpul anului și precipitații relativ abundente. Toamna și primăvara sunt frecvente cețurile, iernile sunt mai puțin aspre decât la câmpie, iar verile sunt în general plăcute, cu zile însorite.



### Date geotehnice generale

Adâncimea 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 -90 și -100 cm de la cota terenului natural fără strat de zăpadă protector.

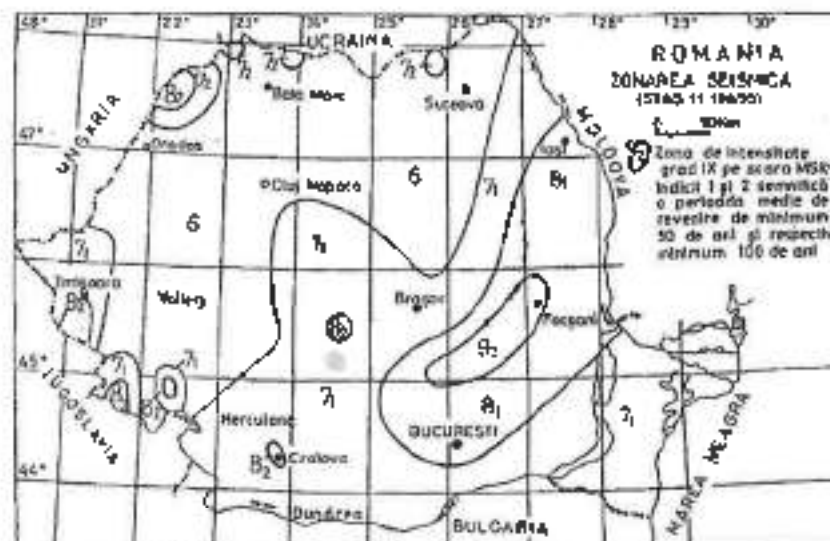


### Seismicitatea

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează, conform SR 11 100 / 1-93, în zona de intensitate grad 7 pe scara MSK, cu perioada medie de revenire de minimum 50 de ani.

Potrivit prevederilor de proiectare antisismică stabilite prin normativul P 100-1/2013, pentru perimetrul care face obiectul prezentului studiu se cunosc parametrii :

- Perioada de colț :  $T_c = 0,70$  s
- Accelerația terenului pentru proiectare :  $a_g = 0,25g$



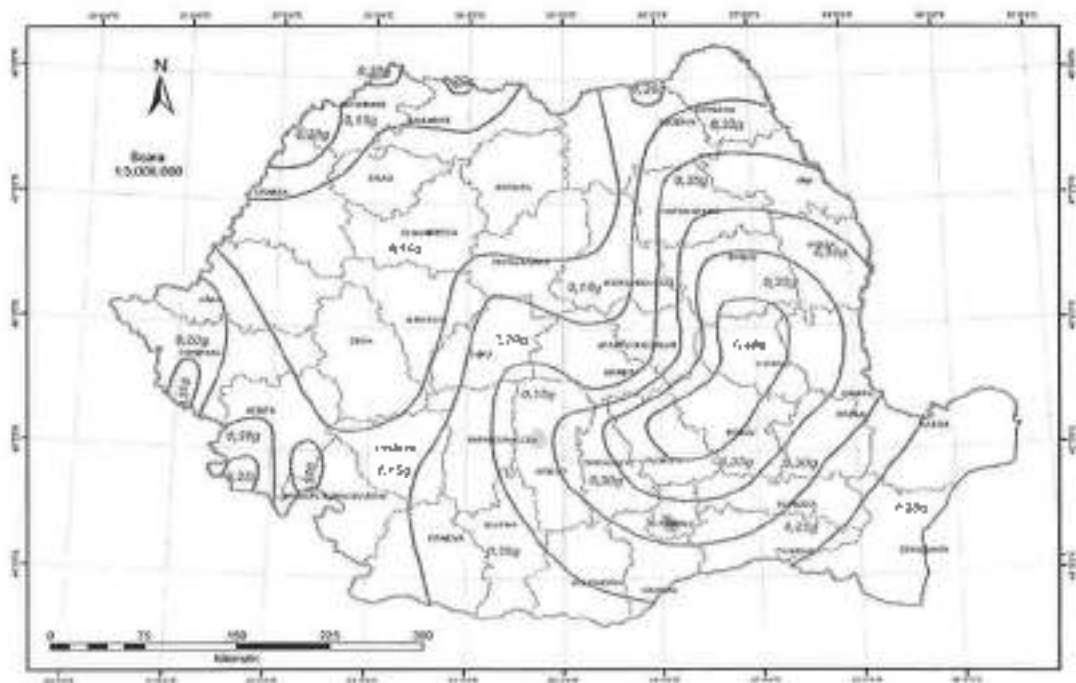




SC EMYON GEOPOR CONSTRUCT SRL  
 JO3/2204/2006; CUI : 19795560  
 Cămin de Argeș, Str. Peșterii, nr. 80 E  
[Studios@valhoor.com](mailto:Studios@valhoor.com)  
 Tel . 0744.68.46.18



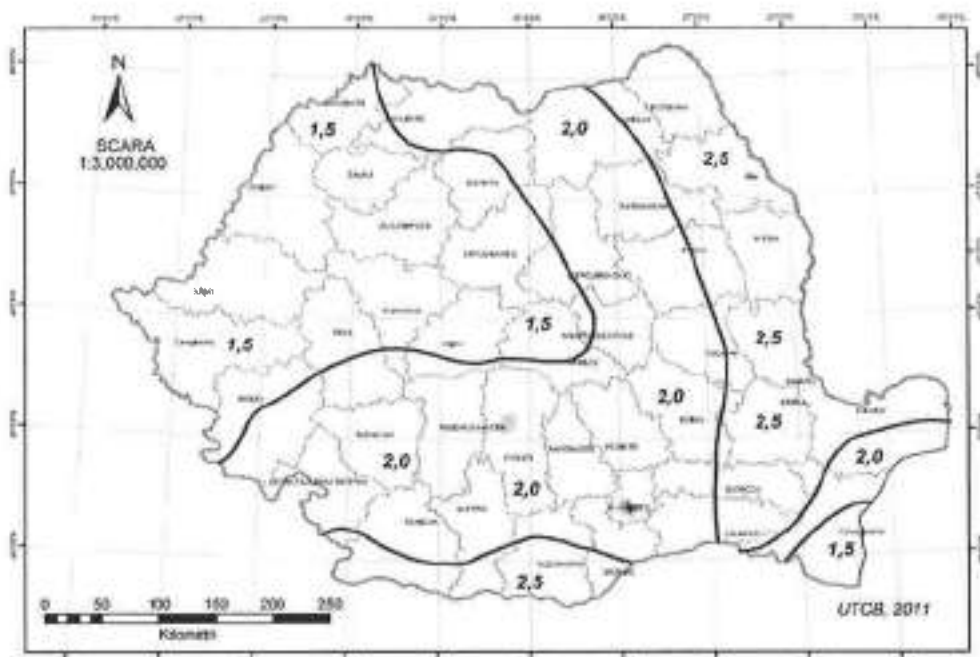
Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (coll).  $T_C$  a spectrului de răspuns



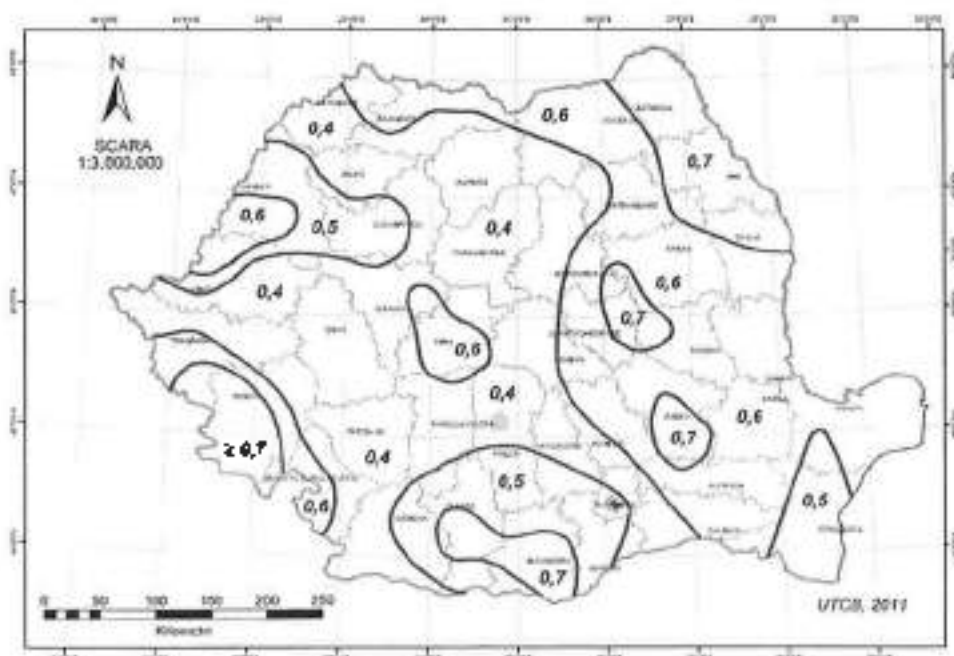
România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 arc și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



**Acțiunea zăpezii** Conform CR 1-1-3/2012, pentru perimetrul în studiu se recomandă ca valoare caracteristică a încărcării din zăpada pe sol  $s_s = 2,0 \text{ kN/m}^2$ .



**Acțiunea vântului** Conform CR 1-1-4-2012, pentru perimetrul în studiu se recomandă :  
 ■ Presiunea vântului :  $q_s = 0,4 \text{ KPa}$ ; ■ Viteza vântului :  $V_b = 25 \text{ m/s}$





### **istoricul amplasamentului și situația actuală, condiții referitoare la vecinătăți**

La vizita în teren s-a inspectat zona amplasamentului pentru identificarea acelor aspecte ce țin de ordin geologic-geotehnic și care pot influența implementarea proiectului definit prin tema de proiectare. Nu au fost identificate elemente ale unor alunecări de teren sau tasări care să pună în pericol desfășurarea proiectului. Nu se cunosc antecedente ale terenului.

Vecinătățile din cadrul amplasamentului studiat, sunt reprezentate de terenuri private și strada de acces pe amplasament. Terenul este liber de construcții. Există construcții vecine.



### **Încadrarea obiectivului în ZONE DE RISC NATURAL**

Încadrarea în zone de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei studiate se face în conformitate cu L. 575 / 2001 Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a V-a : zone de risc natural. Factorii de risc avuți în vedere sunt :

- Cutremure de pământ : zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7) cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;
- Inundații : municipiul Curtea de Argeș se încadrează în zone cu cantități de precipitații cuprinse între 100 – 200 mm în 24 de ore;
- Alunecări de teren : municipiul Curtea de Argeș se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicat, cu probabilitate de alunecare “mare”.





### Încadrarea preliminară a lucrării într-o anumită categorie geotehnică

Conform NP 074/2022 s-a procedat la încadrarea preliminară a lucrării în categoria geotehnică. Pentru stabilirea exigențelor proiectării geotehnice se stabilește categoria geotehnică funcție de grupele de factori :

- a). condițiile de teren pot intercepta un tip de teren mediu de fundare reprezentat de pământul cu consistență medie.....PUNCTAJ 3
- b). din punct de vedere al prezenței apei subterane pe amplasament, în corelare cu soluția de fundare, excavația nu coboară sub nivelul apei subterane, nu sunt necesare epurizamente.....PUNCTAJ 1
- c). clasificarea construcției după categoria de importanță - categorie redusă.....PUNCTAJ 2
- d). din punct de vedere al vecinătăților - categoria fără risc .....PUNCTAJ 1
- PUNCTAJ PARȚIAL .....7
- PUNCTAJ ZONĂ SEISMICĂ ( $a_g = 0,25g$ ).....3
- PUNCTAJ TOTAL.....10

În funcție de punctajul obținut, se estimează că lucrarea se încadrează preliminar în CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1.

## 2.2. Date obținute prin investigația pe teren și prin încercări în laborator

### Lucrări de teren efectuate

Investigarea geotehnică a terenului a urmărit stabilirea stării pământurilor și prezența apei subterane, precum și determinarea proprietăților pământurilor și colectarea informațiilor relevante asupra terenului.

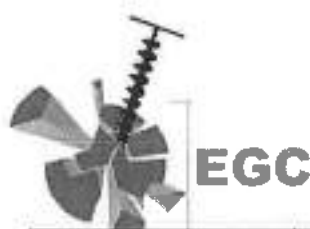
Lucrările de teren s-au efectuat în perioada 09.06.2024 – 10.06.2024.

Investigarea terenului cu prelevarea de eșantioane s-a realizat prin 1 foraj geotehnic (notat FG) cu diametrul de  $\Phi = 80$  mm executate cu forță semi-mecanizată, cu prelevare de probe tulburate și netulburate.

Pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor s-au folosit metode ce corespund principiilor tehnice din standardele relevante aplicabile, potrivit nivelului de detaliu solicitat. Lucrările pentru investigarea terenului de fundare s-au executat fără adăos de apă, pentru a nu se modifica regimul hidric al terenului. Prelevarea probelor de pământ s-a realizat de către aceeași echipă care a executat forajul geotehnic

### Stratificația pusă în evidență

Studierea literaturii de specialitate și datele obținute în urma efectuării lucrărilor de investigație geotehnică au furnizat informații privind formațiunile geologice ale terenului din amplasament. Din forajul geotehnic au fost prelevate probe tulburate și netulburate, care au fost analizate în laborator, în conformitate cu standardele în vigoare. Forajul FG (a cărui poziție în plan este marcată pe planul de situație anexat prezentului AGP) a pus în evidență următoarea succesiune litologică :



Strat	Adâncime strat (m)	Grosime strat (m)	Descriere litologică
1	0,00 – 0,20	0,20	sol vegetal
2	0,20 – 1,10	0,90	praf nisipos argilos, cafeniu, slab micaceu, plastic vârtos
3	1,10 – 1,80	0,70	nisip prăfos, maroniu și cafeniu maroniu cu benzi roșcate și fine cenușii, micaceu / slab micaceu, cu îndesare medie
4	1,80 – 2,90	1,10	nisip argilos, maroniu și cafeniu maroniu, slab micaceu, plastic consistent-vârtos
5	2,90 – 5,00	2,10	argilă prăfoasă nisipoasă, cafeniu cu pete brune și cafeniu, slab micaceu, plastic consistentă

Coloana litologică identificată de foraj a pus în evidență o stratificație neomogenă privind alcătuirea litologică, uniformă privind succesiunea stratelor dar neuniformă în ceea ce privește grosimea lor și consistență dintr-un complex detritic alcătuit din pământuri cenzive : psamito-pelitice (*nisipuri argiloase*) și psamito-aleurito-pelitice (*prafuri nisipoase argiloase și argile prăfoase nisipoase*) și din pământuri necenzive psamito-aleuritice (*nisipuri prăfoase*).

### Nivelul apei subterane

Forajul nu a interceptat nivelul hidrostatic al apei subterane până la adâncimea investigată. Însă apa a părut prin capilaritate în culeș, începând cu adâncimea de -4,80 m de la cota terenului investigat.

Succesiunea litologică traversată fiind constituită dintr-un complex detritic alcătuit din strate cimentate, necimentate și slab cimentate, se comportă ca un mediu natural neomogen în ansamblu, fiind alcătuit dintr-o succesiune de strate cu permeabilitate diferită.

În acest context, terenul de fundare a fost caracterizat în principal prin porozitate și granulozitate, iar proprietățile acvifere (permeabilitate, capilaritate, infiltrație) ale terenului de fundare de care trebuie să se țină seama sunt cele determinate de prezența apei subterane, luate din punct de vedere al curgerii apei prin rocă, posibilității propagării schimburilor hidraulice în cadrul terenului și a înmagazinării de apă.

Litologia interceptată este alcătuită din strate slab cimentate : *praf nisipos argilos și nisip argilos (strate slab permeabile)*, strate cimentate : *argilă prăfoasă nisipoasă (strate foarte slab permeabile)* și din strate necimentate : *nisip (strate permeabile)*. În funcție de coeficientul de permeabilitate :

◆ stratul de praf nisipos argilos și/sau nisip argilos este un pământ puțin permeabil cu  $K = 0,001 - 0,00001 \text{ cm/s}$  și cu rată medie-mică de infiltrație;



• stratul de argilă prăfoasă nisipoasă este un pământ puțin permeabil cu  $K = 0,00001 - 0,000001$  cm/s și cu rată mică de infiltrație;

• stratul de nisip este un pământ permeabil cu  $K = 0,1 - 0,001$  cm/s și cu rată mare-medie de infiltrație.

Se specifică, de asemenea, că în perioadele cu precipitații abundente, apa de suprafață are posibilități de stagnare pe suprafața terenului.

#### **Lucrări de laborator efectuate**

Lucrările de laborator s-au efectuat în perioada 25.06.2024 - 28.06.2024, de către Laboratorul GTF Grad II OPTIMUM GEOTEHNIC SRL cu autorizația ISC 3646/24.08.2020, cu punctul de lucru în Rânnicu Vâlcea, str. Doru Popian, nr. 11-13-15-17-19, bloc B10, Ap. 1, jud. Vâlcea.

Parametrii geotehnici determinați pentru straturile de pământ analizate sunt prezentați în fișă complexă a forajului FG, cu rezultatele încercărilor, anexată prezentului AGP.

#### **Analiza și interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator**

Studierea literaturii de specialitate și datele obținute în urma efectuării lucrărilor de investigație geotehnică au furnizat informații despre formațiunile geologice și parametrii geotehnici ai terenului din amplasament.

Pământurile interceptate în forajele executate au fost identificate preliminar în momentul execuției și apoi corelate cu rezultatele analizelor de laborator. Pe baza valorilor parametrilor geotehnici rezultați în urma încercărilor de laborator pe probele prelevate din forajul FG, terenul de fundare în zona de influență a fundațiilor se poate caracteriza astfel :

*din punct de vedere granulometric, pământurile ce alcătuiesc terenul de fundare se încadrează în grupa nisipurilor prăfoase; (clasificare și denumire conform diagramei termațe din NP 074-2022, Anexa N)*

*- după starea de îndesare (în funcție de  $e$ =indicele porilor) se încadrează în grupa nisipurilor cu îndesare medie ( $0,60 < e < 0,80$ )*

*- după compresibilitate ( $M_{200-100}$ ), se încadrează în grupa pământurilor cu compresibilitate medie și mare.*

*Ca natură, terenul din amplasamentul studiat, este alcătuit din :*

- pământuri necoezive de îndesare medie
- pământuri coezive cu plasticitate mare ( $I_p \geq 20\%$ ) și medie ( $10\% < I_p < 20\%$ ) și având consistență mare ( $I_c \geq 0,75$ ) și medie ( $I_c < 0,75$ )





Conform NP 074/2022, acest tip de teren se încadrează în condiții de teren pentru

• **terenuri medii :**

- pământuri fine cu  $10\% < I_p < 20\%$  : nisipuri argiloase, prafuri nisipoase-argiloase, având  $e < 1,0$  și  $I_c < 0,75$ , în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale

- pământuri fine cu  $I_p > 20\%$  : argile prăfoase nisipoase, având  $e < 1,1$  și  $I_c < 0,75$ , în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale

- pământuri nisipoase, inclusiv nisipuri prăfoase, de îndesare medie.

• **terenuri bune :**

- pământuri fine cu  $10\% < I_p < 20\%$ : nisipuri argiloase, prafuri nisipoase-argiloase, având  $e < 1,0$  și  $I_c \geq 0,75$ , în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale

- pământuri fine cu  $I_p > 20\%$  : argile prăfoase nisipoase, având  $e < 1,1$  și  $I_c \geq 0,75$ , în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale

**Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament**

*La data efectuării observațiilor, terenul este fără potențial de risc de instabilitate.*

Pe teren nu au fost identificate elemente ale unor alunecări de teren sau tasări care să pună în pericol desfășurarea proiectului.

Stabilitatea amplasamentului studiat este corespunzătoare; la data efectuării observațiilor, pe locația propusă pentru edificarea construcției, nu se constată procese geomorfologice active (proces mecanice - eroziune, procese gravitaționale - prăbușiri, alunecări de teren, solifluxiune).

Pe baza observațiilor vizuale din etapa de cartare, se poate aprecia că amplasamentul are stabilitate asigurată în contextul actual, iar lucrările ce se vor proiecta nu vor afecta parametrii geotehnici ai terenului.

**2.3. Date preliminare asupra condițiilor geologice, hidrogeologice și geotehnice**

**Condițiile geologice**

Amplasamentul este situat în *municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 33 B, Jud. Argeș.*

Din punct de vedere geografic, depresiunea Curtea de Argeș este situată în sudul Subcarpaților Argeșului, la contactul acestora cu Podișul Getic, unități care din punct de vedere geologic alcătuiesc ceea ce se cunoaște sub numele de Depresiunea Getică, aceasta constituind unitatea geostructurală cea mai externă din ansamblul arhitectural al Carpaților Meridionali. Depresiunea Getică s-a format în urma mișcărilor laramice, de la sfârșitul Cretacicului și începutul Paleogenului, ca urmare a ridicării zonei cristalino-mezozoice, respectiv masivele muntoase din Carpații Meridionali, când în fața acestora s-a format o depresiune piemontană cu rol de avanfosă, care a funcționat ca atare în Paleogen și Neogen.

Formațiunile geologice care alcătuiesc perimetrul studiat sunt depozite Cuaternare : *Pleistocene (Pleistocen superior - qp3) și Holocene (Holocenul superior - qh2).*



**COLOANA STRATIGRAFICĂ**

PROFUNDIME (m)	PROFUNDITATE (m)	PROFUNDITATE (m)	PROFUNDITATE (m)	PROFUNDITATE (m)	PROFUNDITATE (m)	PROFUNDITATE (m)	PROFUNDITATE (m)	PROFUNDITATE (m)	PROFUNDITATE (m)
0-0.5	0.5-1.0	1.0-1.5	1.5-2.0	2.0-2.5	2.5-3.0	3.0-3.5	3.5-4.0	4.0-4.5	4.5-5.0
<p>Se observă existența unor straturi de nisipuri și argile cu cantități mici de pietriș și pietre în straturile inferioare. În unele straturi sunt prezente și pietre de dimensiuni mici (până la 2-3 cm).</p>									
<p>În unele straturi sunt prezente și pietre de dimensiuni mici (până la 2-3 cm).</p>									
<p>Straturile inferioare sunt compuse din nisipuri și argile cu cantități mici de pietriș și pietre în straturile inferioare.</p>									
<p>Straturile inferioare sunt compuse din nisipuri și argile cu cantități mici de pietriș și pietre în straturile inferioare.</p>									
<p>Straturile inferioare sunt compuse din nisipuri și argile cu cantități mici de pietriș și pietre în straturile inferioare.</p>									
<p>Straturile inferioare sunt compuse din nisipuri și argile cu cantități mici de pietriș și pietre în straturile inferioare.</p>									
<p>Straturile inferioare sunt compuse din nisipuri și argile cu cantități mici de pietriș și pietre în straturile inferioare.</p>									

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se încadrează în zona de terasă de pe partea dreaptă a râului Argeş.

Din punct de vedere topografic, terenul studiat prezintă o morfologie relativ uniformă, cu mici denivelări și pantă redusă, cu înclinare generală a reliefului înspre E.

Stabilitatea amplasamentului studiat este corespunzătoare; la data efectuării observațiilor, pe locația propusă pentru edificarea construcției, nu se constată procese geomorfologice active (proces mecanice - eroziune, procese gravitaționale - prăbușiri, alunecări de teren, solifluxiune).

Pe baza observațiilor vizuale din etapa de cartare, se poate aprecia că amplasamentul are stabilitate locală și generală asigurată în contextul actual, iar lucrările ce se vor proiecta nu vor afecta parametrii geotehnici ai terenului.

***Terenul pentru care se solicită PUZ-ul este fără potențial de risc de instabilitate.***

### Condițiile hidrogeologice

Forajul nu a interceptat nivelul hidrostatic al apei subterane până la adâncimea investigată, însă apa a părut prin capilaritate în culcuș, începând cu adâncimea de -4.80 m de la cota terenului investigat.

Din punctul de vedere al prezenței apei subterane pe amplasamentul propus pentru construire, în corelare cu adâncimea de fundare, se precizează că în acest caz lucrarea nu este influențată de nivelul apei subterane, excavațiile pentru fundații nu coboară sub nivelul apei subterane, caz concret în care nu sunt necesare lucrări de epuizamente.



### Condițiile geotehnice

După efectuarea sondajului necesar proiectării geotehnice, s-a stabilit categoria geotehnică, conform prescripțiilor tehnice ale normativului NP 074/2022, funcție de grupele de factori, astfel :

<i>Factorii de avut în vedere</i>	<i>Categori</i>	<i>Punctaj</i>
Condițiile de teren	Teren mediu	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vicinătăți	Fără risc	1
Zona seismică de calcul	$a_g \geq 0,25g$	3
<b>CATEGORIA GEOTEHNICĂ</b>	<b>2</b>	<b>10</b>

*Cu punctajul total = 10 puncte, investiția se încadrează în categoria geotehnică 2*

Adâncimea de îngheț : -90 și -100 cm de la cota terenului natural fără strat de zăpadă protector

Seismicitatea :  $T_0 = 0,70$  s și  $a_g = 0,25g$

Acțiunea zăpezii :  $s_f = 2,0$  kN/m<sup>2</sup>

Acțiunea vântului :  $q_0 = 0,4$  KPa și  $V_0 = 25$  m/s

Categoria geotehnică : "2"

Vicinătățile din cadrul amplasamentului studiat, sunt reprezentate de terenuri private și strada de acces pe amplasament. Terenul este liber de construcții. Există construcții vecine.

Condiții de teren : *ca natură, terenul din amplasamentul studiat, este alcătuit din :*

- pământuri necoezive de îndesare medie
- pământuri coezive cu plasticitate mare ( $I_p \geq 30\%$ ) și medie ( $10\% < I_p < 20\%$ ) și având consistență mare ( $I_c \geq 0,75$ ) și medie ( $I_c < 0,75$ ).

Conform NP 074/2022, acest tip de teren se încadrează în condiții de teren pentru terenuri medii :

- pământuri fine cu  $10\% < I_p < 30\%$  și  $I_p > 20\%$  având  $e < 1,1$  și  $I_c < 0,75$ , în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale
- pământuri nisipoase, inclusiv nisipuri prăfoase, de îndesare medie.

Valorile măsurate direct (și/sau valori derivate) ale parametrilor geotehnici determinați în laborator, care au definit natura și starea stratului de pământ analizat din componența terenului sunt :

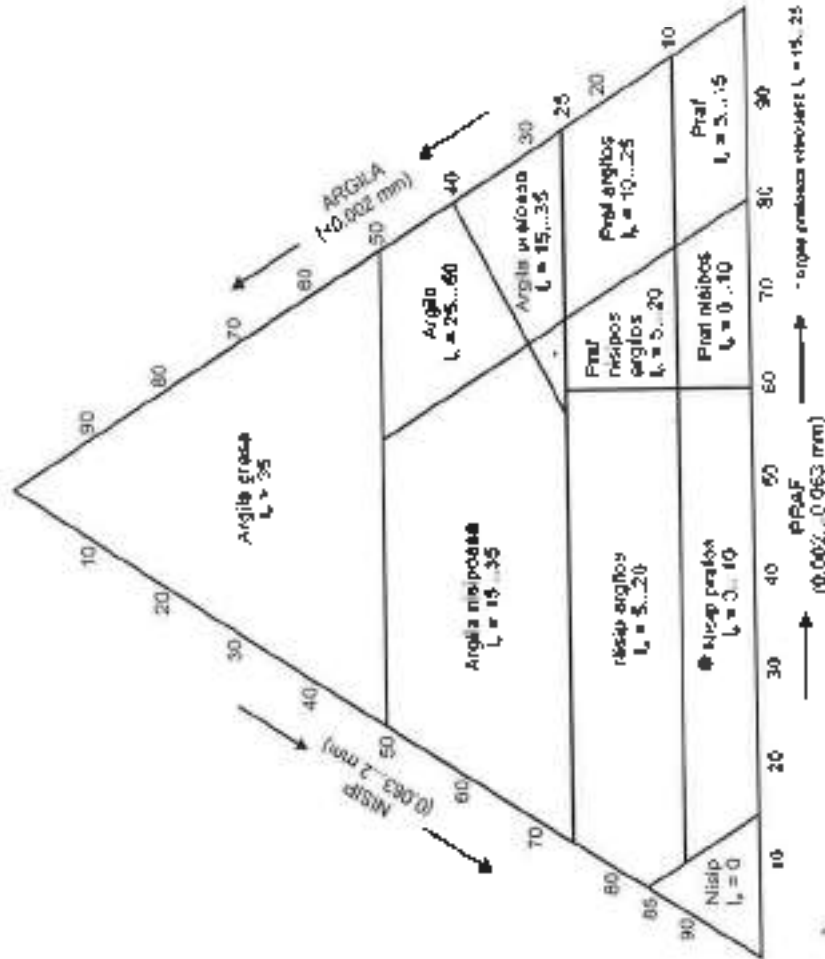




Forajul/Borehole: FG  
 Proba/Sample: N1  
 Adâncimea/Depth: 1.20-1.40m

Amplasament: Blăgoe Georgei - Curtea de Argeș, strada Poștei nr. 33B, județul Argeș

Diagrama Ierama / Ternary diagram



Procentele A, P, N în țara pețită se tabelauază.

Argilă / Clay	6.8	%
Praaf / Silt	27.9	%
Nisip / Sand	65.3	%

Clasificarea conform NP 074-2022, anexa N

Verificat: Șef Lab. Ing. Leura Dănilă PEPTINE

Intocmit: Ing. Valentin CEAUȘESCU

Data: 28.06.2024

Procedura: Cod. ISC-036/2019 / 2020-18 / 2022-03 / 2022-04 / 2022-05 / 2022-06 / 2022-07 / 2022-08 / 2022-09 / 2022-10 / 2022-11 / 2022-12



Parametru geotehnic	Simbol / UM	Valoare măsurată / Valoare derivată
granulozitatea	Gr (%)	A=6,8 P=27,9 N=65,2 Pt=0,1 Bv=0,0
umiditatea	W (%)	13,10
densitatea pământului în stare naturală	$\rho$ (g/cm <sup>3</sup> )	1,810 ... 1,846
densitatea în stare uscată	$\rho_d$ (g/cm <sup>3</sup> )	1,600 ... 1,659
densitatea scheletului mineral	$\rho_s$ (g/cm <sup>3</sup> )	2,67
porozitatea	n (%)	40,1 ... 37,9
indicele porilor	e (-)	0,669 ... 0,609
gradul de saturație	Sr (-)	0,524 ... 0,493
modulul de deformare edometric	E <sub>oed200-300</sub> (kPa)	9174 - 11236
lăsarrea specifică	$\epsilon_{200}$ (%)	3,24
unghiul de frecare internă	$\varphi'$ (°)	24,0

**Din punct de vedere geotehnic, terenul în studiu se încadrează în categoria terenurilor construibile fără condiții speciale sau amenajări.**





### 3. Recomandări din punct de vedere geotehnic pentru următoarele etape de proiectare

Prezenta documentație face parte din studiile de fundamentare necesare realizării proiectului "PUZ - construire locuință (P)"

Prezentul aviz geotehnic preliminar (AGP) nu este un studiu geotehnic ce poate fi folosit pentru proiectarea infrastructurii preconizate, ci a fost elaborat în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice și condițiilor de construire.

Conform *NORMATIVULUI PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII. NP 074/2022* :

- documentația geotehnică *aviz geotehnic preliminar (AGP)* : se întocmește, în principal, pe baza unor informații din literatura de specialitate și a unor date din arhivă, efectuând, dacă este cazul, noi investigații de teren și în laborator
- verificarea documentațiilor geotehnice : documentațiile geotehnice, cu excepția Avizului Geotehnic Preliminar și a Expertizelor Geotehnice, se verifică de către verficatori de proiecte
- *avizul geotehnic preliminar (AGP) nu se substituie studiului geotehnic (SG) necesar la proiectarea lucrărilor*
- la baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa în limitele PUZ-ului propus, vor sta documentațiile geotehnice SG și PG (studiu geotehnic și proiect geotehnic) întocmite și elaborate în conformitate cu cerințele și gradul de detaliu solicitate prin tema de proiectare.

*În acest context, pentru obiectivul ce urmează a se executa în limitele PUZ-ului propus, în faza DTAC, se va întocmi studiu geotehnic (SG) care servește la întocmirea proiectului geotehnic (PG) aferent obiectivului propus prin tema de proiectare și care va furniza informațiile și parametrii geotehnici necesari calculelor de proiectare.*

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **BLAGOE LUMINITA, BLAGOE GEORGEI**, în vederea caracterizării calitative a condițiilor geotehnice pentru obiectivul definit prin tema de proiectare : *PUZ - construire locuință (P), situat în Mun. Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 33 B, Jud. Argeș.*

*Prezentul AGP este valabil numai pentru obiectivul și pentru amplasamentul mai sus menționate.*

Prezenta documentația geotehnică (în special ideile, principiile și interpretarea datelor), este proprietatea intelectuală a SC EGYON GEOPOR CONSTRUCT SRL și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără acceptul prealabil în scris al SC EGYON GEOPOR CONSTRUCT SRL.

Întocmit,

Ing. geolog Emilia Petrescu



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 33B, Curtea de Arges, Arges

U-06

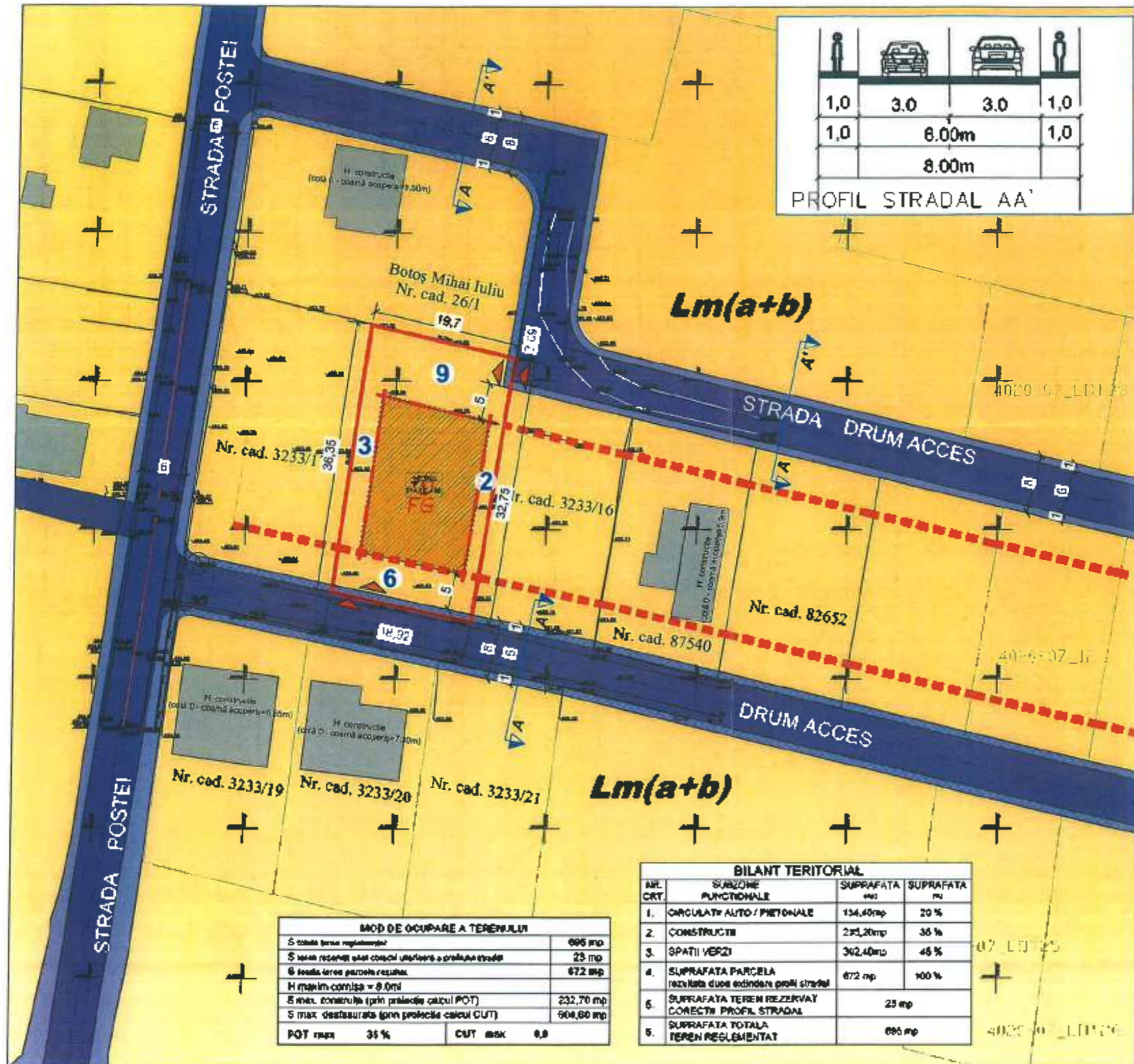
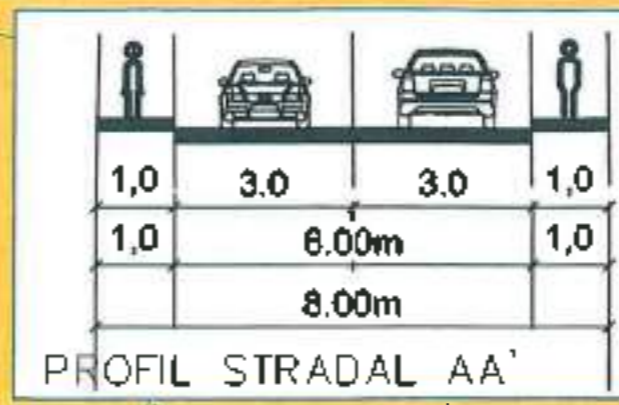


### INDICATORI URBANISTICI PROPUZI:

S totala parcele = 695 mp  
(suprafata ce a general PUZ)

ZONA UTR Lm (a+b)  
Subzona locuintelor individuale  
PROPUS PRIN FUZ :

Rh = P+1E +M  
Hmax = max. comisa 8.00m  
POT max. = 36%  
CUT max. = 0.9  
Spatii verzi amenajate - min. 30%



- ### LEGENDA:
- LIMITE**  
LIMITE PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
  - CIRCULATI SI ACCESE**  
CIRCULATIE PIETONALA  
CIRCULATIE CAROSABLA
  - ZONIFICARI FUNCTIONALE**  
ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM M.C. (L, m, p + e)  
CONSTRUCTII EXISTENTE
  - REGLEMENTARI**  
TEREN REZERVAT LINEI CORECTE UL TERENARE A PROFILULUI STRADAL  
ALMERE la limita de P.U.Z.  
RETRAGERE MINIM IMPUSA  
EDIFICABIL PROPUZ - CONSTRUCTIE PROBABILA  
RETRAGERI MINIME PROPUZE  
ACCES PIETONAL  
ACCES AUTO  
REGIM MAXIM DE INALTIME  
Rh max = P+1E+M; H max. comisa = +8.00m

### MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren reglementat	695 mp
S teren rezervat unei constructii utilizare a profilului stradal	23 mp
S totala teren parcela rezulta	672 mp
H max. comisa = 8.00m	
S max. construita (prin aplicarea cotei POT)	232,70 mp
S max. desaturata (prin aplicarea cotei CUT)	604,80 mp
POT max	36%
CUT max	0,9

### BILANT TERITORIAL

Nr. CRT.	SUBZONA FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	SUPRAFATA %
1.	CIRCULATIE AUTO / PIETONALE	134,40mp	20 %
2.	CONSTRUCTII	232,20mp	36 %
3.	SPATII VERZI	302,40mp	46 %
4.	SUPRAFATA PARCELA rezultata din aplicarea cotei profilului stradal	672 mp	100 %
5.	SUPRAFATA TEREN REZERVAT CORECTII PROFILULUI STRADAL	23 mp	
6.	SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT	695 mp	

**raum proiect**

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Client: **BLAGOE LUMINITA SI GEORGEL**

Proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE**

Plan: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Coordonata: U349 / 2024

Contract: 629 / 2024

Faza: **FUZ**

Data: **06.2024**

Scara: **1 / 500**

Plan nr.: **U-06**



STRATI COTA ABSOLUTA / RELATIVA	ADANCIMEA	GRESIMEA	CULOANA LITOLOGIC	NH - Apt. observant	DESCRIEREA STRATULUI	NUMAR PROBA (TUBURATA / NETULBURATA)	CLASA PROBEI	ADANCIME	GRANULOCUNITATE				W	W <sub>L</sub>	We	D	Ic	P	p	a	e	S <sub>r</sub>	Δ	Tip testcare : compozitia a cationilor	EPa	%	%	EPb	Tip testcare : analiza chimica	REZISTENTA LA PORFECARE	STP	OBS						
									Argila	P. S. P. S.	M. S. M. S.	Partic. Partic.																					Bolovani Bolovani	o	o			
mar. 1	0,2	0,2	====		sol roșcat																																	
mar. 2	1,1	0,9			parazite argila																																	
mar. 3	1,8	0,7	.....		nisip gri/cr	NI		1,20 1,40	6,4 27,9	65,2 0,1																												
mar. 4	2,9	1,1			nisip argilice																																	
mar. 5	5,0	2,1			nisip gri/cr nisipcat																																	



100175400760

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Curtea de Arges**

Dosarul nr. 23593 / 06-09-2024

**INCHEIERE Nr. 23593****Registrator:** IONUȚ ADRIAN PĂUN**Asistent:** ANDREI RĂDULESCU

Asupra cererii introduse de DRAGHICI PETRE-VICTOR privind Rectificare in cartea funciara, in baza:

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.-/25-06-2024 emis de Autorizat Drăghici Petre-Victor - Documentație tehnică cadastrală;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-  
pentru serviciul avand codul 251M  
Vazand referatul asistentului registrator

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 88937, inscris in cartea funciara 88937 UAT Curtea de Argeș avand proprietarii: BLAGOE GEORGEL, BLAGOE LUMINIȚA in cota de 1/1 de sub B.2;
- se notează re poziționarea imobilului, conform documentației tehnice cadastrale avizată de OCPI Argeș - Serviciul Cadastru sub nr. 23593/06.09.2024, cu stare de proprietate neschimbată, asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 88937 UAT Curtea de Argeș;

**Prezenta se va comunica părților:**

DRAGHICI PETRE-VICTOR

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Curtea de Arges, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

11-09-2024

Registrator,

IONUȚ ADRIAN PĂUN

Asistent Registrator,

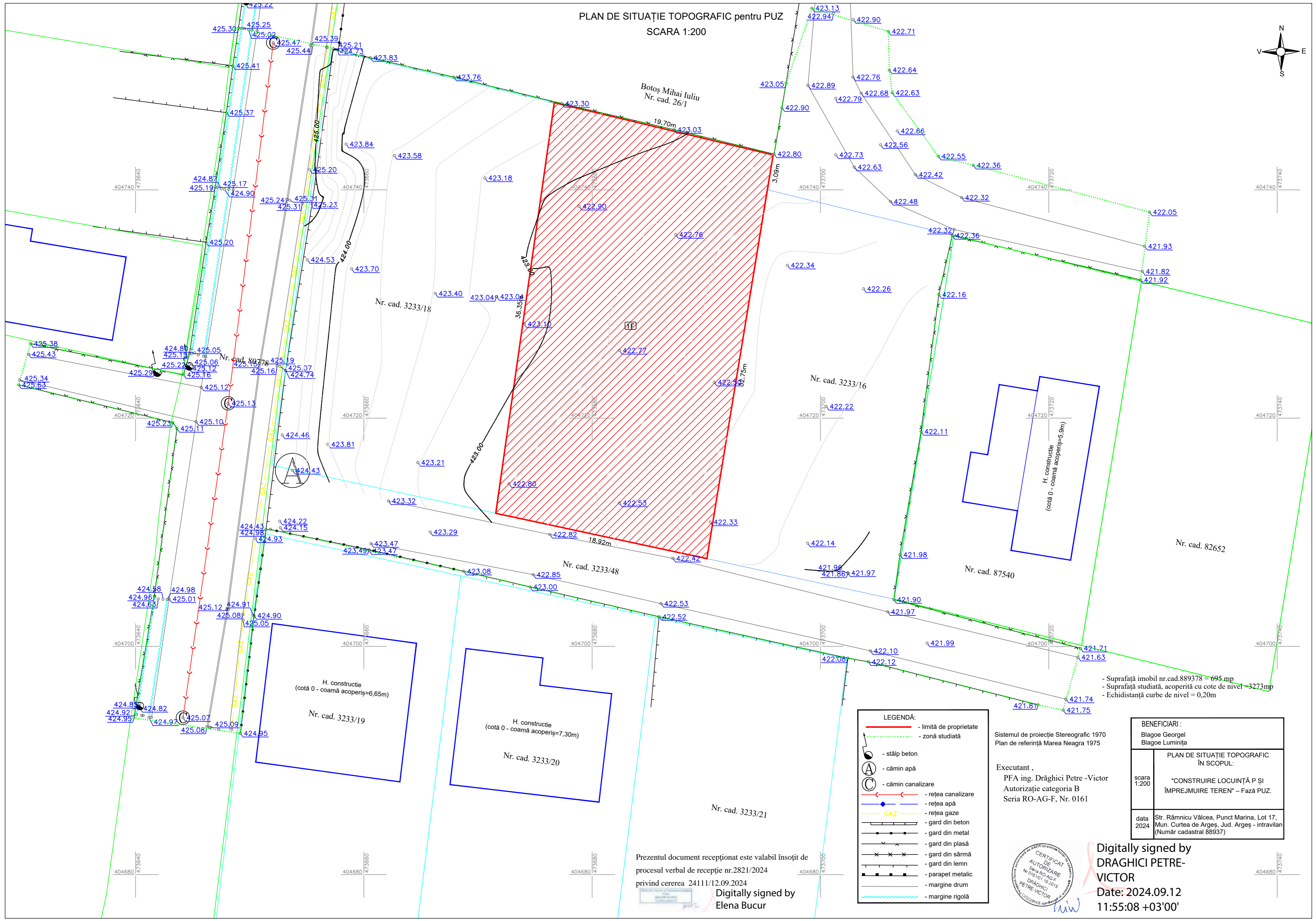
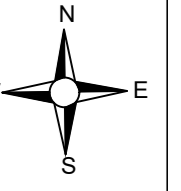
ANDREI RĂDULESCU

**Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>^</sup>1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

*\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*



PLAN DE SITUAȚIE TOPOGRAFIC pentru PUZ  
SCARA 1:200



- Suprafață imobil nr.cad.889378 = 695 mp  
- Suprafață studiată, acoperită cu cote de nivel = 3273mp  
- Echidistanță curbe de nivel = 0,20m

**LEGENDĂ:**

- - limită de proprietate
- - - - zonă studiată
- stâlp beton
- cămin apă
- cămin canalizare
- - rețea canalizare
- - rețea apă
- - rețea gaze
- gard din beton
- gard din metal
- gard din piasă
- gard din sârmă
- gard din lemn
- parapet metallic
- margine drum
- margine rigolă

Sistemul de proiecție Stereografic 1970  
Plan de referință Marea Neagra 1975

Executant ,  
PFA ing. Drăghici Petre -Victor  
Autorizație categoria B  
Seria RO-AG-F, Nr. 0161

BENEFICIARI :	
Blagoe Georget Blagoe Luminița	
scara 1:200	PLAN DE SITUAȚIE TOPOGRAFIC ÎN SCOPUL: "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" – Fază PUZ.
data 2024	Str. Râmnicu Vâlcea, Punct Marina, Lot 17, Mun. Curtea de Argeș, Jud. Argeș - intravilan (Număr cadastral 88937)

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de  
procesul verbal de recepție nr.2821/2024  
privind cererea 24111/12.09.2024  
Digitally signed by  
Elena Bucur



Digitally signed by  
**DRAGHICI PETRE-VICTOR**  
Date: 2024.09.12  
11:55:08 +03'00'

MEMORIU JUSTIFICATIV – P.U.Z.  
CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN  
ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. POSTEI, NR. 33B

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN

Faza proiectare:

P.U.Z.

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. POSTEI, NR. 33B, CF 88937

Beneficiar:

BLAGOE LUMINITA SI GEORGEL

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

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

Şef proiect:

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

IUNIE 2024



## 1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Arges cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de locuința unifamilială, împrejmuire și utilități, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism P.U.Z. – **LOCUINȚA ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN** aferent unei suprafețe de teren **695 mp**, situată, în intravilan – cu folosința **faneeata**. Destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.:6 – **ZONA DE LOCUINȚE 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 Arges 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 695 mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **LOCUINȚE ȘI ÎMPREJMUIREA TERENULUI** cu dotările și amenajările aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat adiacent Strazii Postei.
- Folosința actuală a terenului este de fanete. Conform Certificatului de Urbanism nr.182 din 08.09.2023 destinația actuală a terenului este teren intravilan, locuințe.

### PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 –INCADRARE IN PUG	SC. /
U02 –INCADRARE IN ZONA, IMAGINE SATELIT	SC. 1/2000
U03 –SUPPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U04 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	SC. 1/500
U05 – REGIM JURIDIC	SC. 1/500
U06 – REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/500
U07 – PLAN MOBILARE URBANISTICA	SC. 1/500
U08 – REȚELE TEHNICO - EDILITARE	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 Arges – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 și HCL nr. 165/ 26.11.2018;
- 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 din cadrul Consiliului Județean Arges;
- Date culese de proiectant în teren.



### 1.3.3. Baza topografica

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

### 1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

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

Proiectul are la baza :

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

## 2. SITUATIA EXISTENTA

### 2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

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

### 2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Arges se desfășoară în depresiunea intracolinară cu același nume, între dealurile Subcarpaților Argeșului (Muscelele Argeșului) și la contactul cu Piemontul Getic, pe valea râului Argeș. Ea face parte din "Depresiunea celor 7 muscele" alături de depresiunea Tigveni la vest și Depresiunea Mușătești la est. Relieful Depresiunii Curtea de Arges reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză și vârstă. Interfluviiile, includ nivele de eroziune, terase, și lunci, pe care se dezvoltă o gamă largă de procese de modelare. Sectorul subcarpatic cunoscut sub numele de „muscele” corespunde în cea mai

mare parte unei structuri atipice, monoclinale, de sedimente paleogene, miocene și pliocene, depuse în marginea nordică a Depresiunii Getice, transgresiv față de cristalinelul getic al M.Făgăraș. Stiva de depozite monoclinale este dispusă în benzi paralele, din ce în ce mai noi spre sud și din ce în ce mai puternic redresate spre nord, la contactul cu munții. Caracteristicile structurale și litofaciale atipic subcarpatice se regăsesc și la 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 (consecventă) au sculptat în sedimente mai slabe, marno-argiloase, greso-nisipoase etc. sectoare de vale mai largi (de regulă la confluențe) și asimetrice, cu versanți sudici scurți și puternic înclinați (cuestiformi) iar cei nordici prelungi și mai domoli. În depresiune interfluviale și înșeuările sunt mai înalte, ele fiind numai niște lărgiri ale văilor principale în sedimentarul pliocen friabil. Modelarea fluvială, stimulată atât de nivelul de bază mai coborât, pe care îl reprezintă Argesul, 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

Reteaua hidrografică de pe teritoriul Municipiului Curtea de Arges aparține sistemului hidrografic Arges-Vedea prin raul Arges 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 8m 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 zona 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 Arges în cadrul regiunii. Astfel, la atributele specifice cliimei țării noastre, continental - moderată de tranziție, se adaugă cele de depresiune și de culoar, din care deriva o serie de consecințe.

- Factorii climatici

Municipiul Curtea de Arges 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 Arges, 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 adiacent Strazii Postei.

Suprafața propusă a fi reglementată prin PUZ este de 695 mp.



Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice **BLAGOE LUMINITA si GEORGEL**, imobilul nu este grevat de sarcini si are **numar de carte funciara 88937**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

## 2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul viitoarei locuinte este delimitat de drumul de acces cu legatura catre Strada Postei si strada Ramnicu Vilcea.

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

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 695 mp se afla in intravilanul orasului - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 6 – ZONA DE LOCUINTE MARINA.

## 2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

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

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

### 2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

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

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

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

### 2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

#### Instalatie exterioara de canalizare pluviala

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

#### Instalatie exterioara de canalizare menajera

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

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

Apele uzate menajere provenite de la cladiri se vor deversa in sistemul de canalizare al localitatii.

### 2.6.3. Alimentare cu energie termica

In zona studiată nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic, incalzirea constructiei se va face individual cu centrala termica pe gaze.

### 2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

In prezent in zona exista retea de distributie a gazelor naturale.

Amplasamentul are acces la reseaua de distributie aflata in functiune. Constructia propusa va fi racordata la reseaua de distributie gaze 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 centrala a localitatii). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

In zona amplasamentului studiat exista retea de distributie a energiei electrice , constructiile propuse se vor racorda la retea.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al Municipiului Curtea de Arges este apreciata ca buna, 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 localitatilor, 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 unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport si unitatile cu profil agro-zoo.

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor 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 putin epurate. Pentru a nu afecta calitatea apelor in zona studziata se vor prevedea masuri de epurare a apelor uzate evacuate din zona amplasamentului.

### 2.7.3. Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere :

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (8-10m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35-100m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

### 2.7.4. Calitatea solului

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functionalitatea de locuire, nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atat timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

#### 3.1.1. GENERALITATI amplasamentului

Amplasamentul in suprafata de 695mp este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitorului imobil - Locuinta:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare este de locuire ;
- in imediata vecinatate a amplasamentului exista retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si de telecomunicatii;

#### 3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.:6 – ZONA DE LOCUINTE MARINA.

### 3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

Pe teren sunt necesare lucrari de sistematizare verticala pentru realizarea retelei de colectare a apelor meteorice de pe drumul propus (rigole) si de pe proprietati.

### 3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Postei si Strada Rimnicu Vilcea prin intermediul drumului de acces situat in partea de sud a amplasamentului. De asemenea in coltul de nord est al amplasamentului se poate asigura un acces secundar din drumul de acces situat in acea zona.

De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiei propuse. Capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 2 locuri.

### 3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat in intravilan in suprafata de **695 mp** cu scopul **construirii unei locuinte unifamiliale** functiunea propusa fiind **Lm (a+b) – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME**.

Suprafata terenului – **695 mp** este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	134,40	20
SUBZONA CONSTRUCTII	235,20	35
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	302,40	45
SUPRAFATA rezultata fara corectia de profil stradal	672	100
SUPRAFATA rezervata corectiei de profil stradal	23	
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	695	

#### 3.4.1. Pentru zona Lm (a+b) propusa se recomanda :

- Rezervarea unei zone pe toata lungimea aliniamentului si pe 1m edancime, pentru corectarea profilului stradal in etape ulterioare de dezvoltare ale zonei.
- Edificabil propus:
  - retras fata de **aliniament** – sud- la o distanta de – **minimum 6,00ml** ;
  - retras fata de limita **laterala vest** – **minim 3,00ml** ;
  - retras fata de limita **laterala est** – **minim 2,00ml** ;
  - retras fata de limita **posterioara nord** – **minim 9,00ml**.
- In fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterrane sau subterane cu caracter tehnic.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 2 locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din Str. Postei prin Drum acces;



### 3.4.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

#### 3.4.2.a. Zona $L_m(a+b)$ – Locuinta unifamiliala si imprejurimi

POTmaxim = 35%

CUT maxim = 0,35

Hmaxim la coama= 8.00 ml

Rh = P+E+M

## 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

### 3.5.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru terenul studiat, se propune asigurarea alimentarii cu apa potabila prin racordare la rețeaua de apa potabila din zona.

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa a constructiilor propuse;
- intretinerea spatilor verzi.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in zona se va asigura din rețeaua de distributie din zona.

### 3.5.2. Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la cladiri vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre sistemul de canalizare al localitatii.

### 3.5.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Evacuarea apelor pluviale de pe suprafata parcajelor se va face prin trecere prin separator de hidrocarburi cu deversare la sistemul de canalizare al localitatii.

### 3.5.4. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

Datorita avantajelor pe care le prezinta folosirea gazelor naturale fata de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a imobilelor si dotarilor din zona studiate. Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la rețeaua de distributie de gaze naturale existenta in zona. Se recomanda ca imobilele si dotarile sa fie dotate cu instalatii de incalzire centrala si centrale termice proprii.

### 3.5.5. Alimentarea cu energie electrica

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S., in masura in care rețeaua existenta o permite, cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post de transformare a viitoarei constructii.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

## 3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul constructiei imobilelor propuse;
- Impact ce are loc in timpul exploatarei acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarei, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.



### 3.6.1. Poluarea aerului

#### 3.6.1.a. Faza de constructie a cladirilor

Calitatea aerului va fi foarte putin afectat de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil miroasuri neplacute.

#### 3.6.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

### 3.6.2. Poluarea sonora

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

### 3.6.3. Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice. Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

### 3.6.4. Poluarea solului

#### 3.6.4.a. Faza de constructie a cladirilor

Definitor la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

#### 3.6.4.b. Faza de exploatare

- **ape uzate menajere** – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare catre microstatia de epurare;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada; aceste zone pot pericula siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta cabinetului medical si locuintei;
- **poluarea chimica** : nu se vehiculeaza substante chimice;
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza substante radioactive;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acesti caz folosindu-se retele de canalizare).

### 3.6.5. Deseurile

#### 3.6.5.a. Faza de constructie a cladirilor

In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materiale de constructii ramase.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuiesc evacuate prin firma specializata de salubritata in baza contractului .

#### 3.6.5.b. Faza de exploatare

In timpul exploitarii, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de activitati legate de specificul functiunii.

Deseurile rezultate in timpul exploitarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Municipiului Curtea de Arges in baza unui contract de prestari servicii.

### 3.6.6. Afectarea biodiversitatii

#### 3.6.6.a. Faza de construire a cladirilor

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia magazinului nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a magazinului asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

#### 3.6.6.b. Faza de exploatare

In perioada de exploatare curenta a cladirilor noi concentrarile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate.

### 3.6.7. Arii protejate

In zona afectata de amplasare a imobilelor nu se gasesc arii naturale protejate.

### 3.6.8. Impactul economic si social

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie; pierderii unui fond de locuinte sau servicii; perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala; litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

### 3.6.9. Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii

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

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

### 3.6.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune un procent de minim 40% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiile verzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

## 3.7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate persoanelor private **BLAGOE GEORGEL SI LUMINITA**.

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, dar nu exista reglementari in acest moment pe teren, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de 695 mp, stabilind pentru aceasta suprafata reglementarea caracteristica pentru - **Lm (a+b) – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME**.



Intocmit:  
arh. Mircea Savu



PLAN DE ACTIUNE

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

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



Intocmit:  
 arh. Mircea Savu





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P. U. Z. CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. POSTEI, NR. 33B



## 1. DISPOZITII GENERALE

### 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **695 mp**.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **695 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in intravilanul municipiului **CURTEA DE ARGES**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ. Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN** de pe teritoriul municipiului Curtea de Arges din judetul Arges.

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

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

### 1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

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

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

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

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

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

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;

- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr. 1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr. 50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie;
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT si CUT, prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

## **2.1. REGLEMENTARI PASTRAREA INTEGRITATI MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa de Reglementari**.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. – depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art.8 din R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Arges

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

## **2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 - R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 - R.G.U.

### **INDICATORI URBANISTICI P.O.T. SI C.U.T.**

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara etc.

## **2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR**

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U. si OMS 119/2014

- **Amplasarea fata de drumuri publice**

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 - R.G.U.



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

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Distante minime obligatorii**

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

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la comisa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai putin de 2.00m.

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

### **Drumuri si accese**

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

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

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

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

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

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

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

- **Parcelarea**

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

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

- **Regimul de inaltime**

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

- **Aspectul exterior al constructiilor**

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi-moderne de calitate



superioara, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

## 2.7. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### • Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992-URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

### • Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomanda ca suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin al unui arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 45% din suprafata studiata.

### • Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U.

## 3. REGLEMENTARI URBANISTICE

### 3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea unei suprafete de 695 mp, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind Lm (a+b) – Locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime;**

### 3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Functiunea dominanta a subzonei este locuirea pe fiecare parcela in parte si in fiecare constructie in parte;

### 3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

**Lm (a+b) – LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME;**

#### • Utilizari admise :

- locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit;
- modernizari si reparatii la cladiri existente.

#### Utilizari admise cu conditionari :

- necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate pentru zona respectiva sau cind in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica –elaborare PUZ ;
- in subzonele atentionate de "Studiu geotehnic" este necesar a se lua masuri de fundare si consolidarea constructiei.

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

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

- Ferestrele incaperilor cu functiune de locuit (dormitor, camera de zi, birou) vor fi orientate spre strada si/sau fundul parcelei, pentru ca in aceeași locuinta sa existe un numar minim de incaperi de locuit care sa fie orientate defavorabil;

- **Aliniament**

- Drumul privat in indiviziune va respecta profilul 8,00m;

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele /aliniamentul parcelei.**

In cazul subzonelor compacte locuintele vor fi amplasate la alinierea cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite unde amplasarea fata de aliniament va respecta profilul transversal propus.

Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective / aleii carosabile.

In cazul de fata :

- retras fata de aliniament – sud- la o distanta de – minimum 6,00m ;

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

- In cazul de fata :

- retras fata de limita laterala vest – minim 3,00m ;
- retras fata de limita laterala est – minim 2,00m ;
- retras fata de limita posterioara nord – minim 9,00m.

- **Accese carosabile**

Fiecare parcela trebuie sa se asigure conditii pentru acces din spatiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta astfel:

- a. Accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil (de regula peste trotuar) pe parcela prin portiunea de aliniament care sa permita cuplarea acceselor la doua parcele invecinate.

In cazul de fata :

- accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Postei si Strada Rimnicu Vilcea prin intermediul drumului de acces situat in partea de sud a amplasamentului. De asemenea in coltul de nord est al amplasamentului se poate asigura un acces secundar din drumul de acces situat in acea zona.

- **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 2 locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din drum de acces.

- **Accese pietonale**

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul pietonal al persoanelor,

- a. Accesul pietonal pe parcela, direct, se va asigura prin aliniamentul parcelei.

In cazul de fata :

- accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Postei si Strada Rimnicu Vilcea prin intermediul drumului de acces situat in partea de sud a amplasamentului. De asemenea in coltul de nord est al amplasamentului se poate asigura un acces secundar din drumul de acces situat in acea zona.

- **Rețele tehnico - edilitare**

Construirea pe fiecare parcela se poate face numai atunci cand exista posibilitati de racordare (conditii tehnice de executie si disponibilitati de capacitate ) confirmate prin avizele gestionarilor de utilitati la urmatoarele rețele tehnico – edilitare sau posibilitate de asigurare a acestora in sistem propriu , local.

- a. Apa potabila
- b. Canalizare
- c. Energie electrica
- d. Gaze naturale

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- **Zona Lm (a+b)**

locuinte individuale – maxim P+1E+M – cu inaltimea maxima la cornisa 8.00m

**Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea culorilor astrale si saturate pentru fatadele cladirilor ;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- **Conditii de echipare edilitara**
- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din reseaua de distributie a municipiului Curtea de Arges ;
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare a municipiului Curtea de Arges;
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului; colectarea de pe parcaje se va face prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu deversate la reseaua de canalizare.
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea uneia din retelele de distributie de gaze naturale existente in municipiul Curtea de Arges.
- **Spatii libere si spatii plantate**
- spatii libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- **Imprejmuiri**
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente si se vor raporta la imprejmuirile imediat invecinate.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2,00m.
- catre drumul de acces imprejmuirile se vor amplasa pe viitoarea limita .

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

- a. **POT – Procent maxim de ocupare a terenului** = POT maxim = 35%
- b. **CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului** = CUT maxim = 0,9
- c. **Inaltimea maxima a constructiei este de 8.00 m. la cornisa**

Inaltimea constructiilor se masoara din punctul cel mai coborat al terenului parcelei , pana la planul orizontal generat, dupa caz, de partea superioara a cornisei aticului, partea inferioara a cosorabai, grinda de baza a structurii acoperisului.





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## P. U. Z. CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. POSTEI, NR. 33B

JUDEȚUL ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect-șef

Nr. 01/2433 din 15.01.2025

Arhitect-șef,

SPOZITII GENERALE



### 1.1. 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 amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, în suprafața de **695 mp**.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de **695 mp**, suprafața care a generat PUZ-ul, compusă din teren situat în intravilanul municipiului **CURTEA DE ARGES**.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în PUZ. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINTA P SI IMPREJMUIRE TEREN** de pe teritoriul municipiului Curtea de Argeș din județul Argeș.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă 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 urmat-o și documentația inițială.

### 1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare, ale caror 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. 18/27.12.2001

### 1.3. 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 aprobă 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, împrejuririle 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;



- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr. 1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie;
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT si CUT, prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

## 2.1. REGLEMENTARI PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa de Reglementari**.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. – depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art.8 din R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Arges

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

## 2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 - R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 - R.G.U.

### INDICATORI URBANISTICI P.O.T. SI C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coefficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara etc.

## 2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U. si OMS 119/2014

- **Amplasarea fata de drumuri publice**

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 - R.G.U.



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

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Distante minime obligatorii**

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

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai putin de 2.00m.

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

### **Drumuri si accese**

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

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

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

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

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

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

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

- **Parcelarea**

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

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

- **Regimul de inaltime**

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

- **Aspectul exterior al constructiilor**

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi-moderne de calitate



superioara, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

## 2.7. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### • Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992-URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

### • Spatii verzi si plantate

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomanda ca suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin al unui arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 45% din suprafata studiata.

### • Imprejmuiri

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U.

## 3. REGLEMENTARI URBANISTICE

### 3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **695 mp**, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind **Lm (a+b) – Locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime;**

### 3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Functiunea dominanta a subzonei este locuirea pe fiecare parcela in parte si in fiecare constructie in parte;

### 3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

**Lm (a+b) – LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME;**

#### • Utilizari admise :

- locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit;
- modernizari si reparatii la cladiri existente.

#### Utilizari admise cu conditionari :

- necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate pentru zona respectiva sau cind in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica --elaborare PUZ ;
- in subzonele atentionate de "Studiu geotehnic" este necesar a se lua masuri de fundare si consolidarea constructiei.



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

- **Orientarea fata de punctele cardinale**
  - Ferestrele incaperilor cu functiune de locuit (dormitor, camera de zi, birou) vor fi orientate spre strada si/sau fundul parcelei, pentru ca in aceeasi locuinta sa existe un numar minim de incaperi de locuit care sa fie orientate defavorabil;

- **Aliniament**

- Drumul privat in indiviziune va respecta profilul 8,00ml;

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele /aliniamentul parcelei.**

In cazul subzonelor compacte locuintele vor fi amplasate la alinierea cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite unde amplasarea fata de aliniament va respecta profilul transversal propus.

Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective / aleii carosabile.

In cazul de fata :

- retras fata de **aliniament** – sud- la o distanta de – **minimum 6,00ml** ;

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

In cazul de fata :

- retras fata de limita **laterală vest** – **minim 3,00ml** ;
- retras fata de limita **laterală est** – **minim 2,00ml** ;
- retras fata de limita **posterioara nord** – **minim 9,00ml.**

- **Accese carosabile**

Fiecare parcela trebuie sa se asigure conditii pentru acces din spatiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta astfel:

- Accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil (de regula peste trotuar) pe parcela prin portiunea de aliniament care sa permita cuplarea acceselor la doua parcele invecinate.

In cazul de fata :

- accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Postei si Strada Rimnicu Vilcea prin intermediul drumului de acces situat in partea de sud a amplasamentului. De asemenea in coltul de nord est al amplasamentului se poate asigura un acces secundar din drumul de acces situat in acea zona.

- **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 2 locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din drum de acces.

- **Accese pietonale**

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul pietonal al persoanelor.

- Accesul pietonal pe parcela, direct, se va asigura prin aliniamentul parcelei.

In cazul de fata :

- accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Postei si Strada Rimnicu Vilcea prin intermediul drumului de acces situat in partea de sud a amplasamentului. De asemenea in coltul de nord est al amplasamentului se poate asigura un acces secundar din drumul de acces situat in acea zona.

- **Rețele tehnico - edilitare**

Construirea pe fiecare parcela se poate face numai atunci cand exista posibilitati de racordare (conditii tehnice de executie si disponibilitati de capacitate ) confirmate prin avizele gestionarilor de utilitati la

urmatoarele rețele tehnico – edilitare sau posibilitate de asigurare a **serviciilor publice** la CURTEA DE ARGES, JUDEȚUL ARGES

- Apa potabila
- Canalizare
- Energie electrica
- Gaze naturale

- **Înălțimea maxima admisibila a cladirilor**

- **Zona Lm (a+b)**

locuinte individuale – maxim P+1E+M – cu înălțimea maxima la cornisa **6,00m**

- **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;





- se interzice folosirea culorilor astrale si saturate pentru fatadele cladirilor ;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- **Conditii de echipare edilitara**
- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din retea de distributie a municipiului Curtea de Arges ;
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre retea de canalizare a municipiului Curtea de Arges;
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului; colectarea de pe parcaje se va face prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu deversate la retea de canalizare.
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din retea de medie tensiune ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea uneia din retele de distributie de gaze naturale existente in municipiul Curtea de Arges.
- **Spatii libere si spatii plantate**
- spatii libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- **Imprejmuiri**
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente si se vor raporta la imprejmuirile imediat invecinate.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inalimi de maximum 2.00m.
- catre drumul de acces imprejmuirile se vor amplasa pe viitoarea limita .

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

- a. **POT – Procent maxim de ocupare a terenului** = POT maxim = 35%
- b. **CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului** = CUT maxim = 0,9
- c. **Inaltimea maxima a constructiei este de 8.00 m. la cornisa**

Inaltimea constructiilor se masoara din punctul cel mai coborat al terenului parcelei , pana la planul orizontal generat, dupa caz, de partea superioara a cornisei aticului, partea inferioara a cosoroabei, grinda de baza a structurii acoperisului.





PLAN DE ACTIUNE

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES  
JUDEȚUL ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect-șef

Nr. 01/37833 din 15.01.2025

Arhitect-șef,



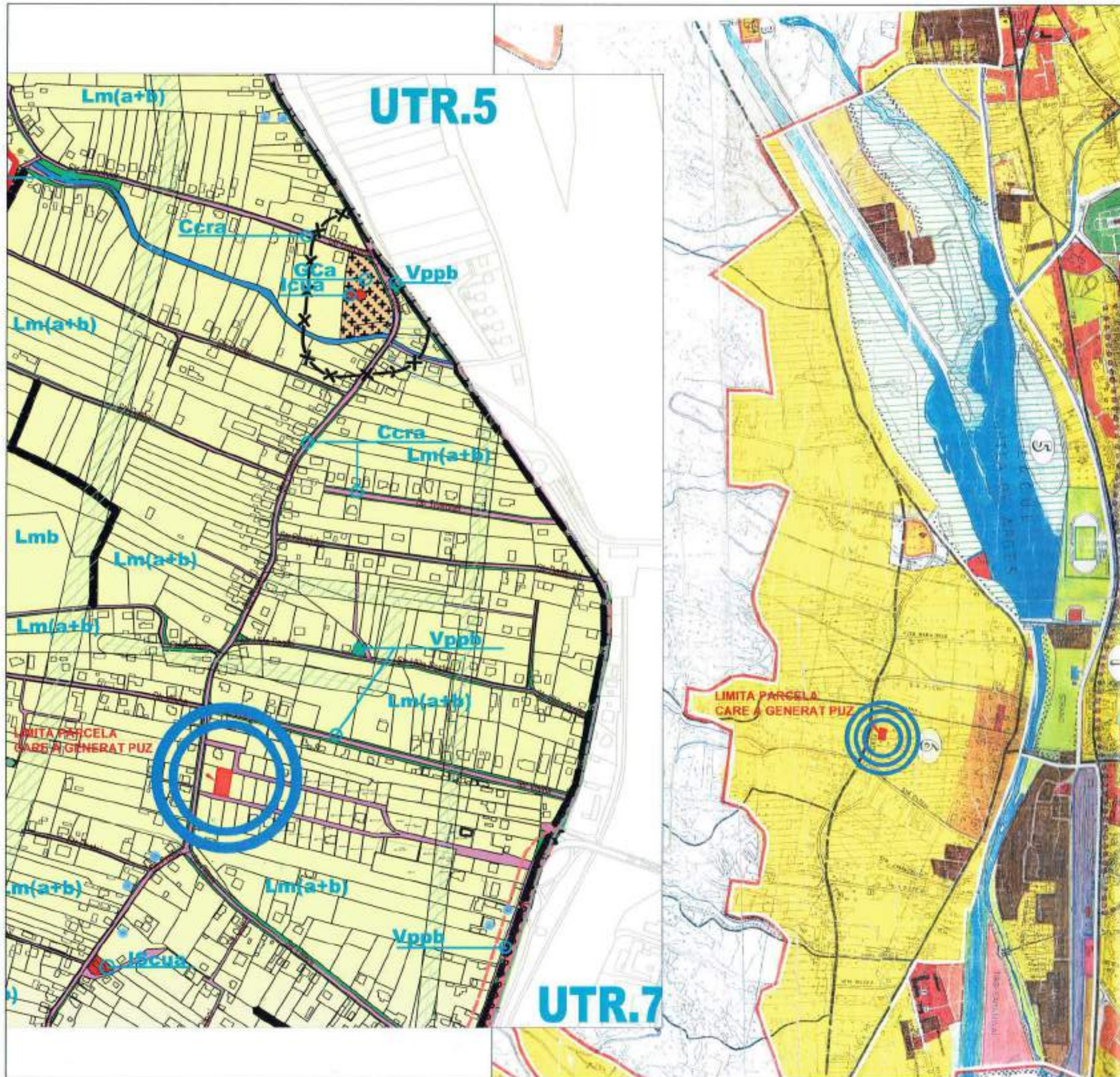
Intocmit:

arh. Mircea Savu



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE**  
 Str. Postei, Nr. 33B, Curtea de Arges, Arges

U-01



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES  
 JUDEȚUL ARGES  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
 Anexa la Aviz Arhitect-șef  
 Nr. 01.37.353 din 15.04.2024  
 Arhitect-șef

LEGENDA:  
 LIMITE  
 LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

**raum**  
 proiect



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

Beneficiar:  
 BLAGOE LUMINITA SI GEORGEI  
 Proiect:  
 CONSTRUIRE LOCUINTA  
 PARTER SI IMPREJMUIRE  
 Max. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 33B  
 Planșă:  
 INCADRARE IN PUG

Cod: U349/ 2024  
 Contract: 629 / 2024  
 Faza: PUZ  
 Data: 06. 2024  
 Scara: /  
 Planșă nr. U-01



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJUMIRE  
 Str. Postel, Nr. 33B, Curtea de Arges, Arges

U-02



LEGENDA:



LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

**raam project**  
 RAAM PROJECT SA  
 CURTEA DE ARGES

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

Cod: U349/2024  
 Contract: 629 / 2024  
 Faza: PUZ  
 CONSTRUIRE LOCUINTA  
 PARTER SI IMPREJUMIRE  
 BLAGOE LUMINITA SI GEORGEL

Data: 06. 2024  
 Scara: 1/2000  
 Planşa nr: U-02

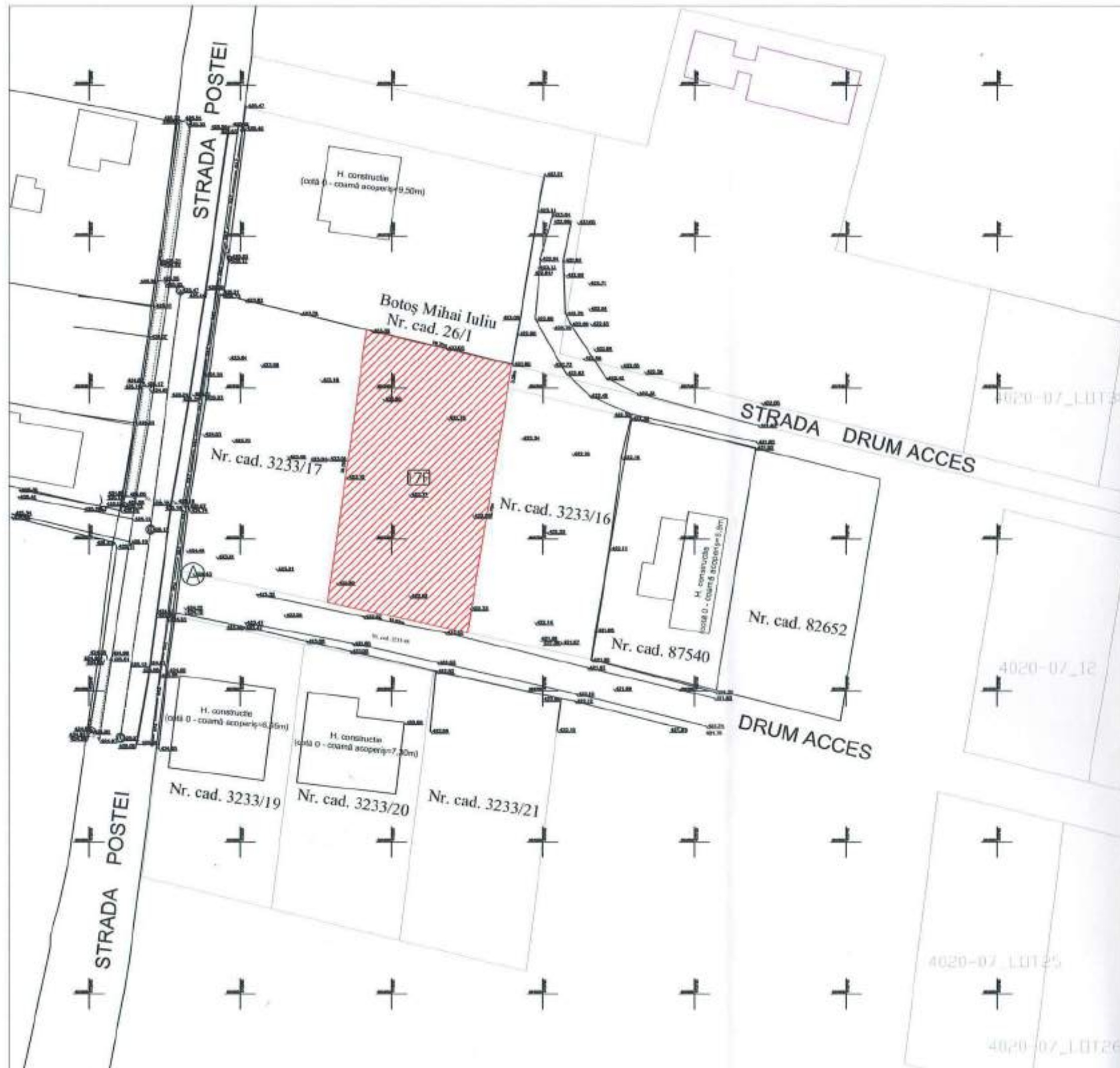
INCADRARE IN ZONA  
 INCADRARE IN ETERRA





**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE**  
 Str. Postei, Nr. 33B, Curtea de Arges, Arges

U-03



**LEGENDĂ:**

-  - limită de proprietate
-  - zonă studiată
-  - stâlp beton
-  - cămin apă
-  - cămin canalizare
-  - rețea canalizare
-  - rețea apă
-  - rețea gaze
-  - gard din beton
-  - gard din metal
-  - gard din plasă
-  - gard din sârmă
-  - gard din lemn
-  - parapet metalic
-  - margine drum
-  - margine rigolă



Desenat:	ing. V. Draghici
Proiectat:	ing. V. Draghici
Șef proiect:	arh. M. Savu
Beneficiar:	BLAGOE LUMINITA SI GEORGEL
Proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE Mun. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 33B
Planșă:	INCADRARE IN PUG

Cod:	U349/ 2024
Contract:	629 / 2024
Faza:	PUZ
Data:	06. 2024
Scara:	1 / 500
Planșă nr.:	U-01

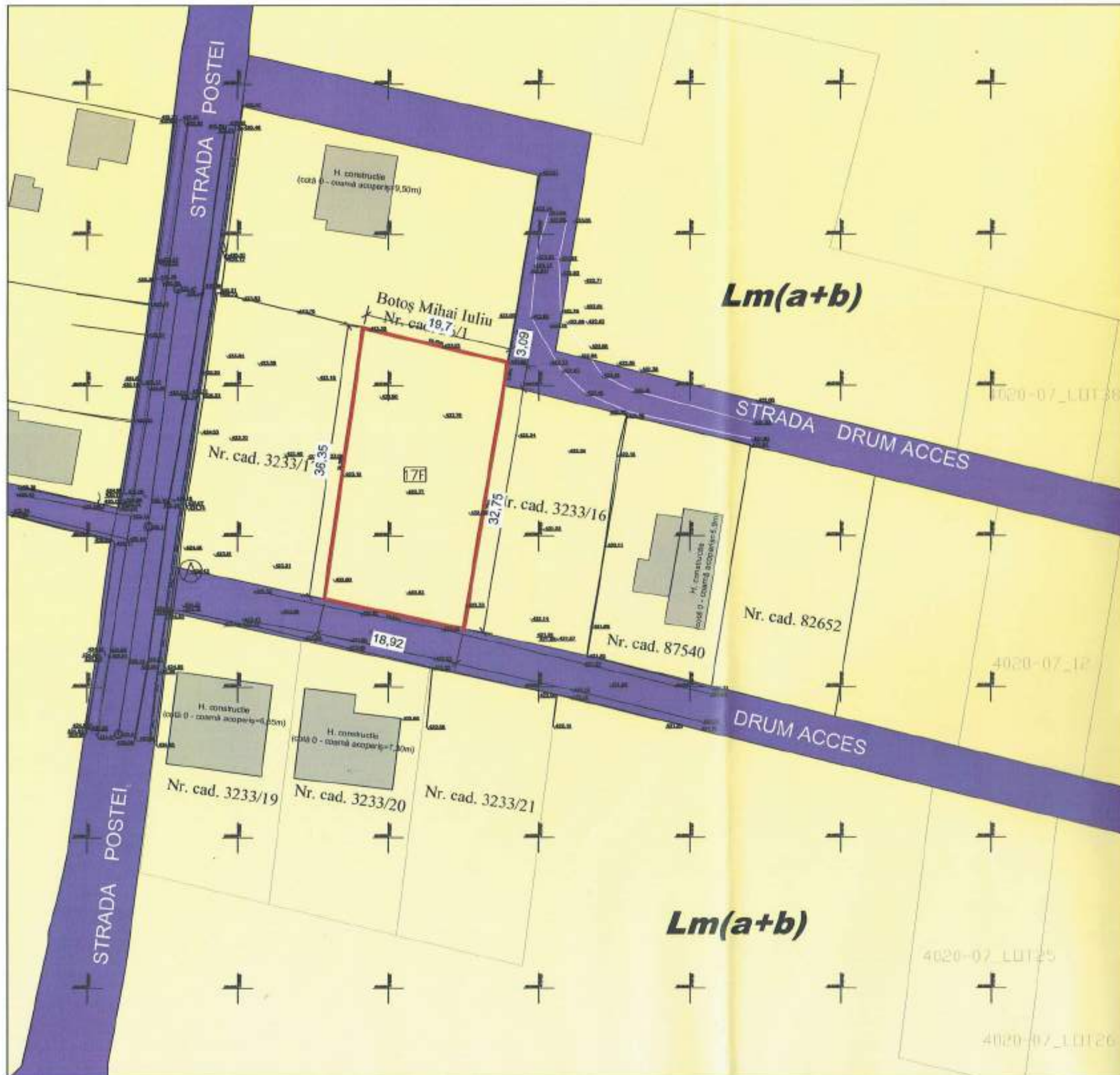


# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 33B, Curtea de Arges, Arges

U-04



LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- LIMITA PARCELE CE AU GENERAT PUZ
- CIRCULATII SI ACCESE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE



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

Beneficiar: <b>BLAGOE LUMINITA SI GEORGEL</b>	
Proiect: <b>CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE</b> Moc. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 33B	
Planșă: <b>SITUATIA EXISTENTA ANALIZA FUNCTIONALA</b>	

Cod:	U349/ 2024
Contract:	629 / 2024
Faza:	PUZ
Data:	06. 2024
Scara:	1 / 500
Planșă nr.:	U-04

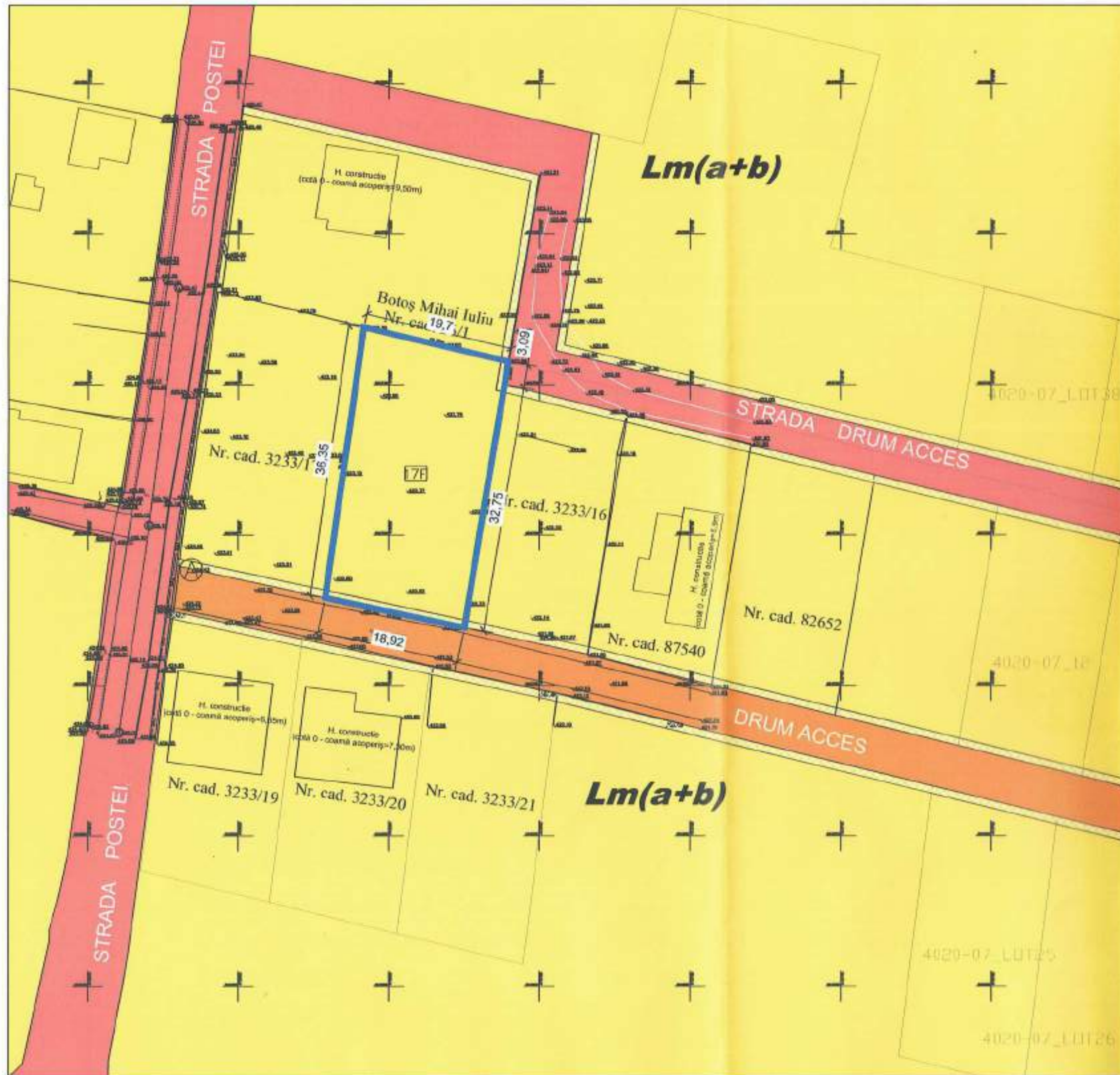


# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 33B, Curtea de Arges, Arges

U-05



**LEGENDA:**

- LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- ZONA REZERVATA CORECTIEI DE PROFIL STRADAL
- TEREN PROPRIETATE INDIVIZA - DRUM ACCES
- PROPRIETATE PRIVATA



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

REGIM JURIDIC	
BLAGOE LUMINITA SI GEORGEL	
CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE	
Mas. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 33B	



Cod:	U349/ 2024
Contract:	629 / 2024
Faza:	PUZ
Data:	06. 2024
Scara:	1 / 500
Planşa nr.:	U-05



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 33B, Curtea de Arges, Arges

U-06



### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

S totala parcele = 695 mp  
(suprafata ce a generat PUZ)

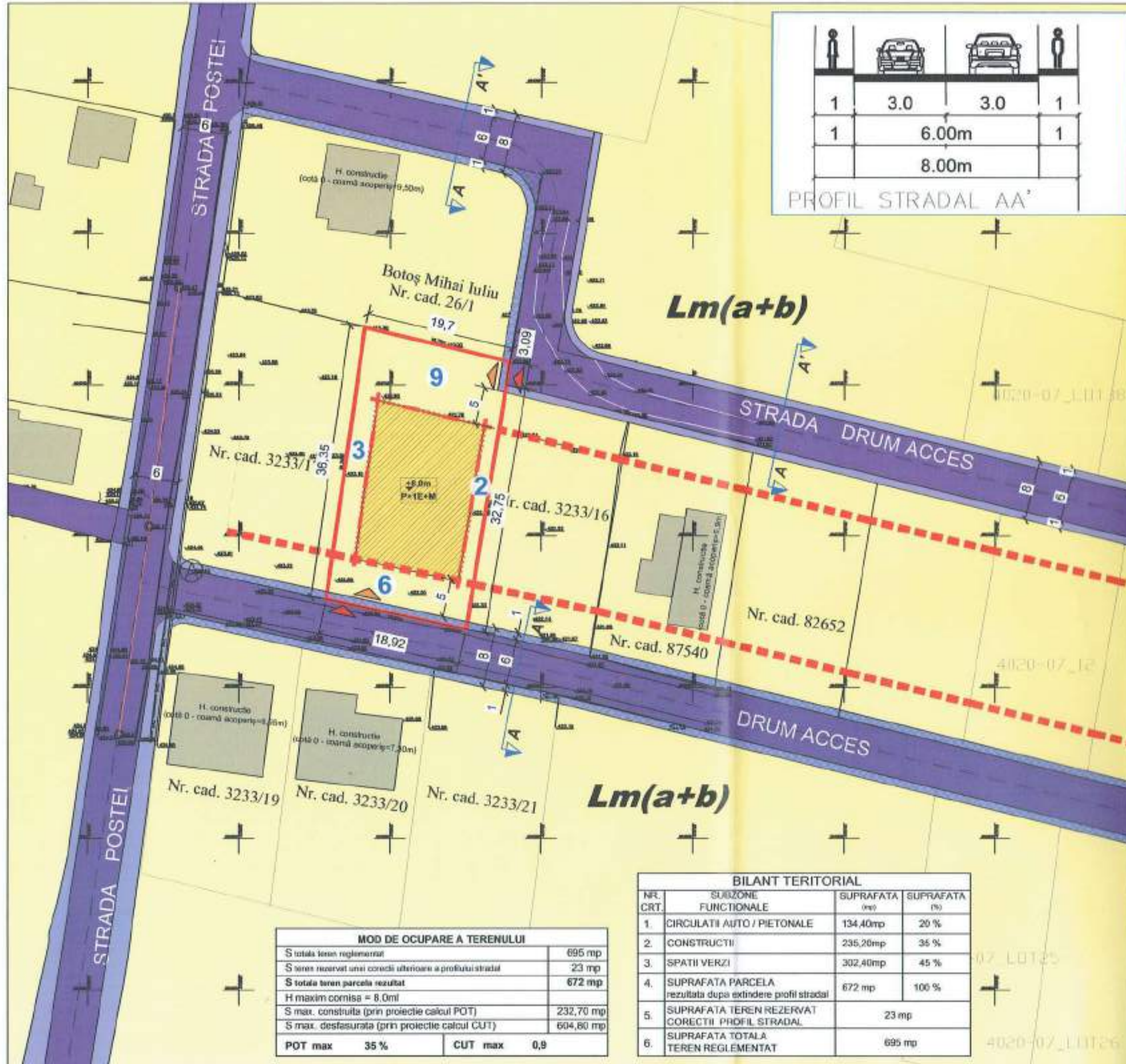
**ZONA UTR Lm (a+b)**  
Subzona locuintelor individuale  
**PROPUȘ PRIN PUZ :**  
Rh = P+1E +M  
Hmax. = max. cornisa 8.00ml  
POT max. = 35%  
CUT max. = 0,9  
Spatii verzi = 30%

PLANUL DE ZONARE URBANISTICA AL CURTEA DE ARGES  
JUDEȚUL ARGES

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
Anexa la Aviz Arhitect-șef  
Nr. 01.378/3 din 15.01.2025

### LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA PARCELEI GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- REGLEMENTARI**
- TEREN REZERVAT UNEI CORECTII ULTERIOARE A PROFILULUI STRADAL
- ALINIERE MINIM IMPUSA
- RETRAGERE MINIM IMPUSA
- EDIFICABIL PROPUȘ - CONSTRUCTIE PROPUSĂ
- 5 RETRAGERI MINIME PROPUȘE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- REGIM MAXIM DE INALTIME  
Rh max = P+1E+M, H max(cornisa) = +8.00m



MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren reglementat	695 mp
S teren rezervat unei corectii ulterioare a profilului stradal	23 mp
S totala teren parcela rezultat	672 mp
H maxim cornisa = 8.0ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	232,70 mp
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	604,80 mp
POT max	35 %
CUT max	0,9

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	134,40mp	20 %
2.	CONSTRUCTII	235,20mp	35 %
3.	SPATII VERZI	302,40mp	45 %
4.	SUPRAFATA PARCELA rezultata dupa extindere profil stradal	672 mp	100 %
5.	SUPRAFATA TEREN REZERVAT CORECTII PROFIL STRADAL	23 mp	
6.	SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT	695 mp	



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

Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE  
Bl. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 33B

REGLEMENTARI URBANISTICE



Cod: U349/ 2024  
Contract: 629 / 2024  
Faza: PUZ  
Data: 06. 2024  
Scara: 1 / 500  
Planșa nr. U-06



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 33B, Curtea de Arges, Arges

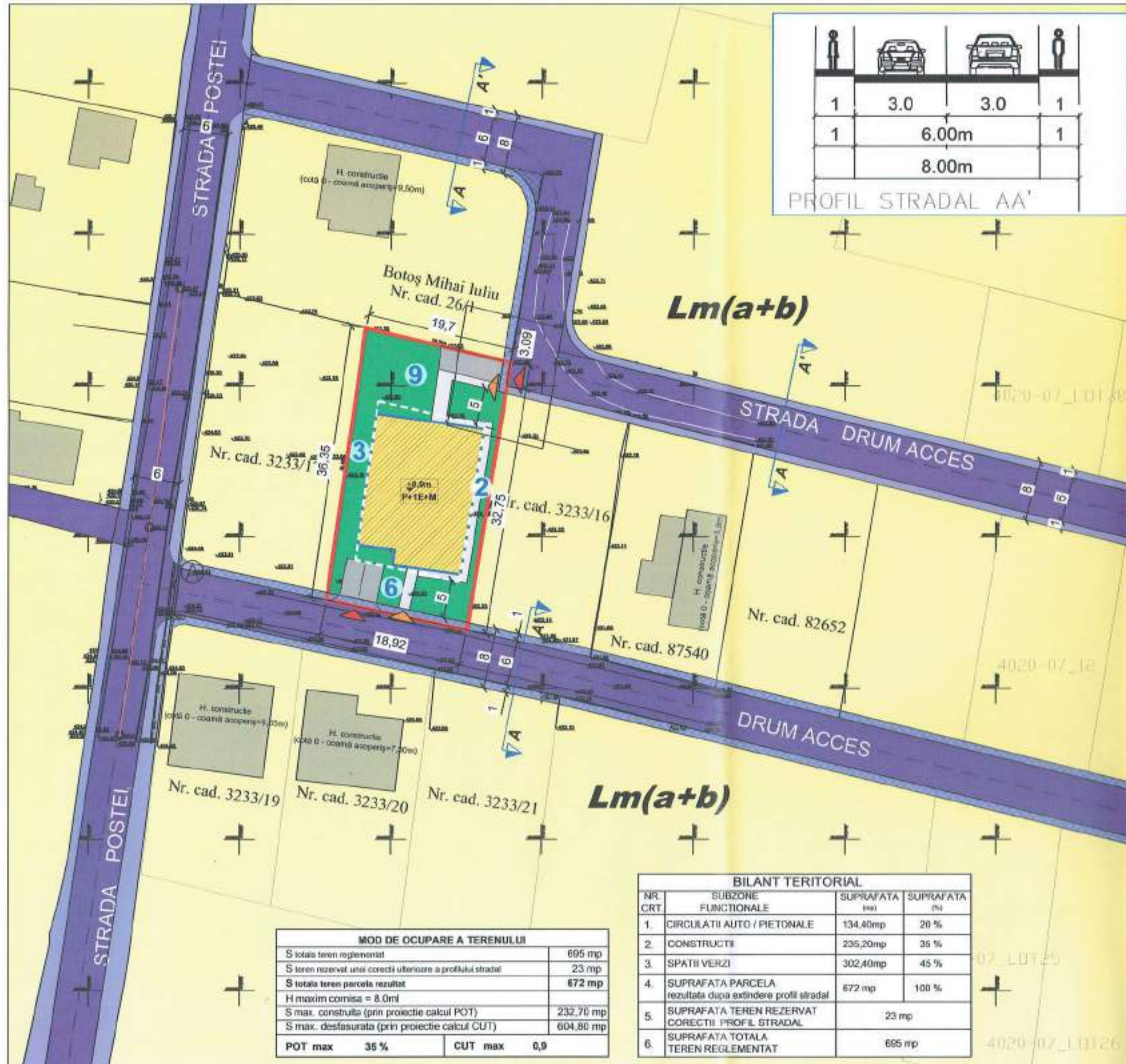
U-07



### INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:

S totala parcele = 695 mp  
(suprafata ce a generat PUZ)

**ZONA UTR Lm (a+b)**  
Subzona locuintelor individuale  
**PROPUSE PRIN PUZ :**  
Rh = P+1E +M  
Hmax. = max. cornisa 8.00ml  
POT max = 35%  
CUT max = 0,9  
Spatii verzi amenajate - min. 30%



### LEGENDA:

- LIMITE**  
— LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE**  
— CIRCULATIE PIETONALA  
— CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**  
— ZONA PENTRU LOCUINTA - REGIM MIC - Lm(a+b)  
— CONSTRUCTII EXISTENTE
- ZONIFICARI FUNCTIONALE LA NIVEL DE PARCELA**  
— TEREN REZERVAT UNEI CORECTII ULTERIOARE A PROFILULUI STRADAL  
— EDIFICABIL MAXIM PROPUSE  
— CONTUR CONSTRUCTII PROPUSE IN FAZA DTAC  
— SPATII VERZI AMENAJATE  
— CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA  
— CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE LA NIVEL DE PARCELA
- ▲ ACCES PIETONAL  
▲ ACCES AUTO
- ▲ REGIM MAXIM DE INALTIME  
Rh max = P+1E+M (max. cornisa = +8.00m)

MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren reglementat	695 mp
S teren rezervat unei corectii ulterioare a profilului stradal	23 mp
<b>S totala teren parcela rezultat</b>	<b>672 mp</b>
H maxim cornisa = 8.00ml	
S max. construite (prin proiectie calcul POT)	232.70 mp
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	604.80 mp
<b>POT max</b>	<b>35 %</b>
<b>CUT max</b>	<b>0,9</b>

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	134,40mp	20 %
2.	CONSTRUCTII	235,20mp	35 %
3.	SPATII VERZI	302,40mp	45 %
4.	SUPRAFATA PARCELA rezultata dupa extindere profil stradal	672 mp	100 %
5.	SUPRAFATA TEREN REZERVAT CORECTII PROFIL STRADAL	23 mp	
6.	SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT	695 mp	



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

Beneficiar: **BLAGOE LUMINITA SI GEORGEL**  
Proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE**  
Plan: **PLAN MOBILARE URBANISTICA**

Cod: **U349/ 2024**  
Contract: **629 / 2024**  
Faza: **PUZ**  
Data: **06. 2024**  
Scara: **1 / 500**  
Plansa nr. **U-07**



# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 33B, Curtea de Arges, Arges

U-08



## INDICATORI URBANISTICI PROPUZI:

S totala parcele = 695 mp  
(suprafata ce a generat PUZ)

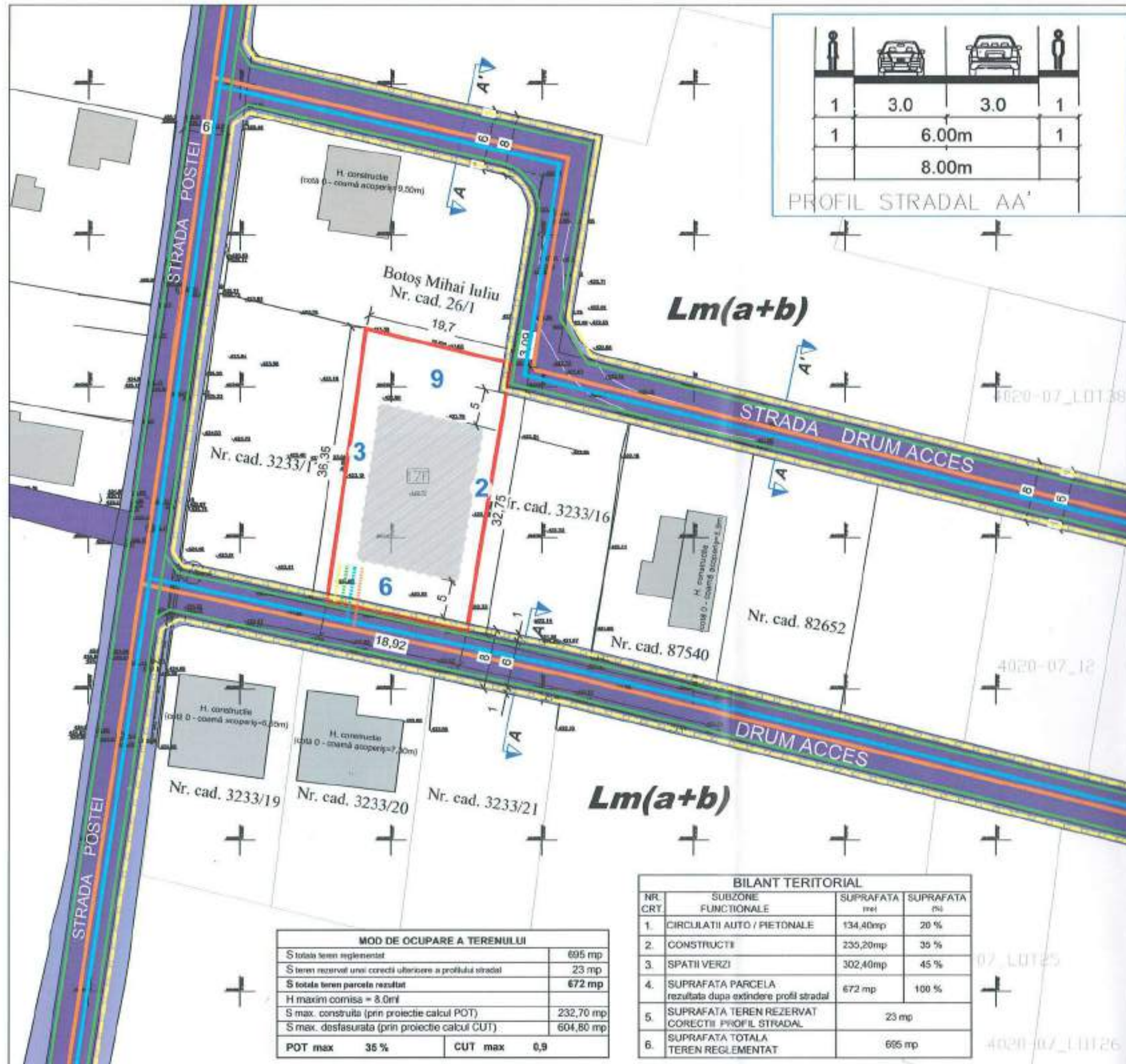
ZONA UTR Lm (a+b)  
Subzona locuintelor individuale

PROPUS PRIN PUZ :

- Rh = P+1E +M
- Hmax. = max. cornisa 8.00ml
- POT max = 35%
- CUT max = 0,9
- Spatii verzi amenajate - min. 30%

## LEGENDA:

- LIMITE**
  - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE**
  - CIRCULATIE PIETONALA
  - CIRCULATIE CAROSABILA
- FOND CONSTRUIT**
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - EDIFICABIL CONSTRUCTII PROPUSE
- RETELE TEHNICO - EDILITARE**
  - TRASEU ALIMENTARE LEA
  - RETEA PUBLICA CANALIZARE
  - RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
  - RETEA PUBLICA GAZE NATURALE
  - BRANSAMENT GAZE NATURALE
  - BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
  - BRANSAMENT LES
  - BRANSAMENT GAZE NATURALE
  - BRANSAMENT RETEA CANALIZARE



MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren reglementat	695 mp
S teren rezervat unei corectii ulterioare a profilului stradal	23 mp
S totala teren parcele rezultat	672 mp
H maxim cornisa = 8.0ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	232,70 mp
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	604,80 mp
POT max	35 %
CUT max	0,9

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	134,40mp	20 %
2.	CONSTRUCTII	235,20mp	35 %
3.	SPATII VERZI	302,40mp	45 %
4.	SUPRAFATA PARCELA rezultata dupa extindere profil stradal	672 mp	100 %
5.	SUPRAFATA TEREN REZERVAT CORECTII PROFIL STRADAL	23 mp	
6.	SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT	695 mp	



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

Beneficiar: **BLAGOE LUMINITA SI GEORGEL**

Proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE**  
Mun. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 33B

Plan: **RETELE TEHNICO - EDILITARE**

Cod: **U349/ 2024**  
Contract: **629 / 2024**  
Faza: **PUZ**  
Data: **06. 2024**  
Scara: **1 / 500**  
Plansa nr.: **U-08**

