



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 23804/ 09.07.2025

Data publicarii la sediu si pe pagina de internet: **10.07.2025**

ANUNT

În temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, și al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elabोरarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul dezvoltării Regionale și Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Argeș supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 7111,00mp și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru imobil în vederea realizării investiției „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Rimnicu Vilcea (Ramnicu Valcea) Nr. 228N, Nr. Cad./Nr. CF 89030, suprafața totală imobil 9301,00mp.**

Proiectul poate fi consultat pe site-ul instituției la adresa: www.primariacurteadearges.ro și la sediul instituției, Direcția Arhitect Șef, camera 28/29.

Persoanele interesate, asociațiile de afaceri, alte entități, pot trimite în scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-mentionat, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Biroul Registratura sau în format electronic pe adresa de e-mail a instituției primariacurteadearges@yahoo.com până la data 31.07.2025, ora 16,30.

Dezbaterea publică pentru faza curentă, propuneri finale și aprobare, va avea loc în data 18.08.2025, ora 10,30, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Sala Mare (Sala Consiliul Local), documentația rămânând în dezbatere publică.

Primar

Inq. PANTURESCU CONSTANTIN

HOTĂRÂRE nr. ____ / 2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 7111,00mp și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru imobil în vederea realizării investiției „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Râmnicu Vlcea (Ramnicu Valcea) Nr. 228N, Nr. Cad./Nr. CF 89030, suprafață totală imobil 9301,00mp
-proiect-

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 23743/09.07.2025;
 - Raportul de specialitate nr. 23750/09.07.2025;
 - Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 23725/09.07.2025;
 - Avizul Arhitectului Șef nr. 9/17328/02.07.2025;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 21004/29.07.2024;
 - Prevederile art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 47, art. 47¹ alin. (1), 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 ale art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 7111,00mp și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru imobil în vederea realizării investiției „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Râmnicu Vlcea (Ramnicu Valcea) Nr. 228N, Nr. Cad./Nr. CF 89030, suprafață totală imobil 9301,00mp, 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 48 luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Inițiator

Primar

Constantin Bonturascu



PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 23743/ 09.07.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 7111,00mp și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru imobil în vederea realizării investiției „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Rimnicu Vilcea (Ramnicu Valcea) Nr. 228N, Nr. Cad./Nr. CF 89030, suprafața totală imobil 9301,00mp

Având în vedere cererea adresată de **Negut Constantin Catalin în calitate de administrator al S.C. PRUDENTIAL STANDARD S.R.L.**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 22944 în data 04.07.2025, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 27¹, art. 47, art. 47¹ alin. (1) și 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 a fost realizată, și ulterior a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 21004/ 29.07.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se propune introducerea în intravilan a suprafeței situată în extravilan de 7111,00mp aferentă imobilului, restul suprafeței terenului, de 2190,00mp, fiind situată deja în intravilan, și se reglementează întreaga suprafață a imobilului, în vederea modificării profilului funcțional al suprafeței intravilane și a stabilirii reglementărilor urbanistice pentru întreg imobilul, reglementări aferente subzonei IS-Instituii și servicii, subzona Ist-servicii turism, respectiv pentru suprafața de 9301mp (incluzând suprafața propusă a fi introdusă în intravilan), funcțiune complementară în ceea ce privește funcțiunea dominantă a zonei în care se încadrează parcela. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 89030, în punctul „Sipot”, având categoria de folosință arabil și fâneată. Imobilul studiat este situat parțial în intravilanul, parțial în extravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona de vest a acestuia, cu următoarele vecinătăți: Nord: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad./Nr. CF 84557; Domeniu public Nr. Cad./Nr. CF 90269 Drum de acces din Str. Rimnicu Vilcea ; Vest: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF 89308 Strada Rimnicu Vilcea, din care se realizează accesul la imobil; Est: proprietate privată inițiator; Sud: Proprietate privată persoană fizică; Proprietate privată persoană fizică.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 7111,00mp și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru imobil în vederea realizării investiției „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC”, str. Rimnicu Vilcea (Ramnicu Valcea) Nr. 228N, 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. 23725 / 09.07.2025 al Direcției Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 09/ 17328/ 02.07.2025 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 48 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. CONSTANTIN PANTURESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 23750/ 09.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 7111,00mp și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru imobil în vederea realizării investiției „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Rimnicu Vilcea (Ramnicu Valcea) Nr. 228N, Nr. Cad./Nr. CF 89030, suprafața totală imobil 9301,00mp

Având în vedere cererea adresată de **Negut Constantin Catalin în calitate de administrator al S.C. PRUDENTIAL STANDARD S.R.L.**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 22944 în data 04.07.2025, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre analizare, dezbatere și aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizată, și ulterior a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 21004/ 29.07.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se propune introducerea în intravilan a suprafeței situate în extravilan de 7111,00mp aferentă imobilului, restul suprafeței terenului, de 2190,00mp, fiind situată deja în intravilan, și se reglementează întreaga suprafață a imobilului, în vederea modificării profilului funcțional al suprafeței intravilane și a stabilirii reglementărilor urbanistice pentru întreg imobilul, reglementări aferente subzonei IS-Instituii și servicii, subzona Ist-servicii turism, respectiv pentru suprafața de 9301mp (incluzând suprafața propusă a fi introdusă în intravilan), funcțiune complementară în ceea ce privește funcțiunea dominantă a zonei în care se încadrează parcela. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 89030, în punctul „Sipot”, având categoria de folosință arabil și fâneată. Imobilul studiat este situat parțial în intravilanul, parțial în extravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona de vest a acestuia, cu următoarele vecinătăți: Nord: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad./Nr. CF 84557; Domeniu public Nr. Cad./Nr. CF 90269 Drum de acces din Str. Rimnicu Vilcea; Vest: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF 89308 Strada Rimnicu Vilcea, din care se realizează accesul la imobil; Est: proprietate privată inițiator; Sud: Proprietate privată persoană fizică; Proprietate privată persoană fizică.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 7111,00mp și stabilirea reglementărilor urbanistice pentru imobil în vederea realizării investiției „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC”, str. Rimnicu Vilcea (Ramnicu Valcea) Nr. 228N, 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. 23725 / 09.07.2025 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

22.05.2024 – 17.07.2024, conform Document Planificare 13190/21.05.2024, ulterior a fost întocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 21004/ 29.07.2024.

Nu au fost înregistrate adrese conținând propuneri, observații ori obiecțiuni.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 09/ 17328/ 02.07.2025 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.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

Se propune aprobarea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pe o durată de 48 luni.

În baza prevederilor art. 47¹ alin. (1) și art. 56 alin. (4), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrarea publică, republicată, precum și ale art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.c), alin.(14) și art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, propunem prezentarea și dezbateră proiectului de hotărâre, atât publicului interesat, cât și ulterior în ședința Consiliul Local al municipiului Curtea de Argeș în vederea aprobării.

Arhitect - Șef, /
Arh. ALEXA SCU

Directia Arhitect Sef
NR. 23725/ 09.07.2025

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru **introducere in intravilan asuprafetei de 7111mp si stabilire reglementari** in vederea realizarii investitiei **"AMENAJARE COMPLEX TURISTIC"** documentatie generata de de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Rimnicu Vilcea (Ramnicu Valcea) Nr. 228N, teren identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numarul Carte Funciara/numarul Cadastral 89030, in suprafata totala de S=9301,00mp, în scopul introducerii terenului- suprafata extravilana in intravilan si stabilirii reglementarilor aferente zonei IS-Institutii si Servicii, subzona Ist-servicii turism,

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta in baza DOCUMENT DE PLANIFICARE a procesului de informare si consultare a publicului nr. 13190/21.05.2024, prin publicarea anunturilor in presa, afisarea la terenul care a generat PUZ si publicarea la sediul institutiei in etapa preliminara a intentiei de elaborare, cu instiintarea vecinilor directi in etapa a doua a propunerilor preliminare, prin intermediul trimiterilor postale cu confirmare de primire, anunturi in presa, afisarea panoului de informare la imobilele generatoare PUZ, anunturi in presa, dezbatare publica. Au fost de asemenea afisate panourile de informare a documentatiei si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia. A fost publicat anunt in ziar pentru etapa de initiere, aferenta intentiei de elaborare, si anunt pentru etapa propunerilor preliminare. A fost organizata dezbaterea publica aferenta procedurilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 in data de 10.07.2024, dezbatare la care nu s-a prezentat nicio persoana.

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

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportul consultării și informării publicului nr. **21004/ 29.07.2024**, publicat in data 30.07.2024. Nu au fost inregistrate contestatii..

Procedura de informare referitoare la propunerea finala care include toate observatiile avizatorilor, in vederea aprobarii documentatiei, 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, inclusiv cu organizarea dezbaterii publice corespunzatoare, aferenta propunerilor finale.

Funcțiunea solicitata este cea de IS-Institutii si servicii, funcțiune in concordanta cu dezvoltarea observata pentru terenurile si zona in care se afla parcela, funcțiune complementara zonei de locuire, fiind reglementate si distantele si perdelele de protectie adecvate, funcțiunea fiind una turistica de mica amplaierea (casute turistice), cu funcțiuni destinate alimentatiei publice si ospitalitatii organizate in zona de acces.

Arhitect Sef,
Arh. ALEXANDRU AURESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 17328/ 02.07.2025

Ca urmare a cererii adresate de **Negut Constantin Catalin in calitate de administrator al S.C. PRUDENTIAL STANDARD S.R.L.** cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul/orasul/comuna PITESTI, satul -, sectorul -, cod postal -, str. Bibescu Voda, nr. -, bl. C, sc A et. 2, ap. 5, telefon/fax 0744429005, e-mail - inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr.17328 din 16.06.2025;

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

AVIZ Nr. 9 din 02.07.2025

Pentru documentatia de urbanism si amenajarea teritoriului **Plan Urbanistic Zonal** pentru introducere in intravilan a suprafetei de 7111mp (partial-rest imobil) si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei

"AMENAJARE COMPLEX TURISTIC"

generata de imobilul situat in județul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Rimnicu Vilcea (Ramnicu Valcea) Nr. 228N, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral **89030**, teren partial intravilan, partial extravilan, S totala=9301,00mp;

Initiatori: S.C. PRUDENTIAL STANDARD S.R.L. CUI 24341072 (urmare a preluarii de la Stan Costel si Stan Mihaela-Jana, prin conventie, a imobilului si a tuturor obligatiilor ce au decurs din certificatul de urbanism nr. 49 din 22.03.2024 si Avizul de Oportunitate 07 / 12000 / 21.05.2024)

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

modificat: **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 partial in intravilan, paertial in extravilan, in partea de vest a municipiului, facand parte (cu referire la portiunea intravilana) din UTR 9- ZONA DE LOCUINTE TARNITA BUSAGA cu acces din Str. Rimnicu Vilcea, avand vecinatatile:

-Nord: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad./Nr. CF 84557; Domeniu public Nr. Cad./Nr. CF 90269 Drum de acces din Str. Rimnicu Vilcea ;

- Vest: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF 89308 Strada Rimnicu Vilcea, din care se realizeaza accesul la imobil;

- Est: proprietate privata initor;

- Sud: Proprietate privata persoana fizica; Proprietate privata persoana fizica.

Se reglementeaza terenul detinut de proprietarul din Cartea Funciara: S.C. PRUDENTIAL STANDARD S.R.L. CUI 24341072, in suprafata de 9301,00mp, identificat prin numar Carte Funciara/numar Cadastral 89030, conform plansei de Reglementari urbanistice – U-06. Suprafata reglementata este de 9301mp, din care 7111mp propusi pentru introducere in intravilan.

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 incadrat partial in intravilan incadrat in zona de locuire L, subzona Lmra locuinte mici cu caracter rural existente, respectiv Lm(a+b) – Locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (existent-propus), corespunzator celor doua documentatii de urbanism aprobate, si partial in extravilan-fara reglementari;

- UTR-9 ZONA DE LOCUINTE TARNITA BUSAGA si extravilan
- regim construire-discontinuu, izolat
- 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 (distanta minima necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m fata de una din limitele laterale ;Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere -distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate; conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018- 3,00m fata de limitele laterale)
- retrageri minime fata de limitele posterioare-fara prevederi pentru PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 (conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018- 5,00m fata de limita posterioara)

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

- UTR : se mentine reglementarea existenta, cu incadrarea intregului imobil in UTR-9 ZONA DE LOCUINTE TARNITA BUSAGA
- regim de construire:se mentine reglementarea existenta, regim discontinuu
- functiuni predominante: zona pentru servicii-servicii turistice

Se reglementeaza parcela in cauza, in vederea construirii, fiind modificat profilul functional si stabilindu-se reglementari zonei IS-Institutii si Servicii, subzona Ist-servicii turism, pentru suprafata de 9301mp.

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

-Functiuni propuse predominante: L-locuire individuala si functiuni complementare, Lm-subzona pentru locuinte regim mic de inaltime P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M si IS-institutii si servicii-zona pentru servicii,subzona Ist-servicii turistice;

Regim de construire: discontinuu

- P.O.T. maxim =35%

- C.U.T. maxim 0.9

Retragerea minima fata de aliniament propusa (limita de Sud-Vest cu Str. Rimnicu Vilcea):
-19,00m

Retrageri minime fata de limitele laterale:

- 9,00m respectiv 8,00m fata de limita de Sud, si 14,00m fata de limita de Est (zona adiacenta locuirii)-limite laterale-dreapta; 5,00m fata de limita de nord-limita laterala stanga;

Retrageri minime fata de limita posterioara:

- IS servicii turistice : 5,00m

Regim de inaltime solicitat:

- IS servicii turistice: P+2E

Regim de inaltime maxim permis:

- IS servicii turistice : P+2E (in situatia in care sunt necesare demisoluri, avand in vedere declivitatea accentuata a terenului, respectiv in situatia in care demisolul, la cota terenului amenajat, se regaseste in proportie de 50%, raportat la inaltime, peste aceasta cota, regimul maxim permis va fi D+P+1E, cu posibilitatea amenajarii mansardei in volumul rezultat, cu maximum P+1E pentru constructiile-cabanute);

Hmax cornisa solicitat: IS-10,00m

Hmax cornisa permis: IS-10,00m la cornisa pentru constructiile cu acoperis sarpanta;

Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice – U-06.

Suprafata de spatii verzi plantate amenajate si subzonele functionale in ansamblu au fost avizate de Agentia pentru Protectia Mediului Arges-Decizia etapei de incadrare nr. 496 din 02.08.2024.
Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic.

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

-se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor;

-se vor respecta conditiile de acces reglementate pana la corectarea profilelor stradale;

-se vor respecta conditiile de acces solicitate corespunzatoare retragerii imprejurii in vederea realizarii unei alveole in zona accesului auto pe parcela, necesara stationarii autovehiculelor in afara domeniului public ori privat, destinat circulatiilor auto si pietonale, precum si lucrarilor de interventie planificate pentru Str. Rimnicu Vilcea-DN73C.

Echipare tehnico-edilitara: pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, pe cheltuiala beneficiarului. Zona beneficiaza de echipare tehnico edilitara in ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica, gaze, apa. In privinta retelei de canalizare menajera, pana la reglementarea retelei publice, echiparea se poate realiza in sistem individual.

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

Orice lucrare care afecteaza solul ai care nu este localizata in perimetrul de 2190mp unde au fost efectuate sondaje arheologice se va realiza numai cu supraveghere arheologica, conform Raport de diagnostic arheologic de teren nr. 29077/23.09.2024 realizat conform Aviz DJC Arges nr. 425-994/12.12.2024.

In urma sedintei **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism** din data de 30.06.2025, infiintata in baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, constituita prin H.C.L. 62/2016 si actualizata prin H.C.L. 41/2021, se avizeaza favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu urmatoarele conditii:

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

Prezentul aviz este valabil numai cu planșa de “Reglementari urbanistice – U-06” anexata si vizata spre neschimbare.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 49 din 22.03.2024, valabil pana la 22.03.2026, 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 03.07.2025

ARHITECTUL SEF

ARH. ALE

DU

Ca urmare a cererii adresate de **STAN COSTEL** cu domiciliul/sediul în județul ARGES

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 07 din 21.05.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN (partial-rest imobil) si STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "AMENAJARE COMPLEX TURISTIC"

cu respectarea urmatoarelor conditii:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației PUZ – **INTRODUCERE IN INTRAVILAN (partial-rest imobil) si REGLEMENTARI URBANISTICE** pentru "AMENAJARE COMPLEX TURISTIC", generată de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Rimnicu Vilcea (Ramnicu Valcea) Nr. 228N, partial intravilan, partial extravilan, in proprietatea privata a beneficiarilor/initiatorilor documentatiei de urbanism Stan Costel si Stan Mihaela-Jana, conform act notarial nr. 5247 din 15.12.2021 (Act de alipire) emis de NP. Duinea Florian, elaborată în scopul introducerii imobilului in intregime in intravilanul municipiului Curtea de Arges, **respectiv a introducerii in intravilan a suprafetei de 7111mp** si a modificarii profilului functional existent precum si a stabilirii reglementarilor urbanistice pentru zona functionala IS-Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, **în suprafață totală de 9301mp**, conform documentației cadastrale, este situat partial în intravilanul, partial în extravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 89030.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad./Nr. CF 84557; Domeniu public Nr. Cad./Nr. CF 90269 Drum de acces din Str. Rimnicu Vilcea ;
- Vest: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF 89308 Strada Rimnicu Vilcea, din care se realizeaza accesul la imobil;
- Est: proprietate privata initiator;
- Sud: Proprietate privata persoana fizica; Proprietate privata persoana fizica.

Conform reglementarilor urbanistice aprobate ale documentatiei PUG aprobat prin HCL 18/27, 12.2001, care au definit si reglementat tesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt in valabilitate conform

Legei 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul - suprafața de teren situată în intravilan aferentă imobilului în cauză este situată în leșul urban preexistent destinat funcției de locuire în cadrul U.T.R. 9 Zona de Locuințe Tarnita-Busaga, definită de subzona Lm de locuire existentă de mică înălțime existente și propuse - cu posibilitate de îndesire, cu grupuri izolate de IS-instituti și servicii, inclusiv mic comerț. Se reglementează parcela în cauză, fără modificări ale parcelelor învecinate, în vederea reglementării unei zone funcționale, respectiv instituti și servicii IS, terenul fiind o parcea înconjurată pe trei laturi, în mare parte, de parcele proprietate privată, accesul real zându-se din Str. Rimnicu Vilcea DN73C - drum alăat în administrația JA7-Domeniu Public

Accesul la parcea se realizează direct din Str. Rimnicu Vilcea DN73C

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele 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 PUJG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind omisă de către ANCP/MCOP, terenul este parțial intravilan, parțial extravilan conform Extras de carte Funciara pentru Informare a CF 88030, și este situat în zona de vâst a municipiului în cadrul U.T.R.9- **ZONA DE LOCUINȚE TARNITA-BUSAGA** Zona predominantă în această unitate teritorială de referință, o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, de mică înălțime - cu inserții compacte, cu mici dimensiuni, de subzone destinate institutiilor și serviciilor

Tipurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui U.T.R. sunt: Lm (a+b): ocuințe existente cu posibilitate de îndesire cu regim mic de înălțime (P+P+M,D+P+P+1 și P-2); Lmra locuințe mici cu caracter rural existente; Lmra(a+b) locuințe mici cu caracter rural existente cu posibilitate de îndesire cu ocuințe de tip urban;Pg(a+b): P platforma de gunoi,CnA-Traseu, autostrada avzată (nu alegeaza amplasamentul);

Funcțiunea dominantă a zonei : locuirea, subzona de ocuire fiind compusă din trei tipuri locuințe existente, parter, pe loturi de dimensiuni medii ocupate cu plantatii și grădini - ocuințele de-a lungu Str. Rimnicu Vilcea cu regim mediu de înălțime P+1 -P+2 și locuirea în imobile P+4 izolate, tip condominium. Funcțiuni complementare admise se referă la **instituti și servicii**, spații verzi amenajate - accese pietonale și carosabile - cai de comunicații, rețele tehnice edilitare și construcții aferente. Utilizări permise Zona rezidențială cu locuințe și dotări corespunzătoare. Locuințe individuale cu caracter urban obligatoriu în cadrul zonelor de locuire. Zona este astfel delimitată ca zona de locuințe regim mic de înălțime - Lm cu îndesări conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regu amnului general de urbanism, stabilit pentru zona exclusiv rezidențială, aferentă alinamentului Str. Rimnicu Vilcea, POT max= 35 %.

Funcțiunile studiate/propuse IS instituti publice și servicii - cu caracter predominant administrativ și comercial- se cerește reglementarea urbanistică pe parcea, cu modificarea profilului funcțional existent a terenului situat în intravilan și propunerea de reglementare pentru suprafața din teren propusă spre introducere în intravilan

Se vor stabili astfel, reglementări urbanistice conforme cu zona funcțională IS – subzona ISc pentru **servicii de comerț, turism, cu regim mic de înălțime maxim D+P+1E**(inclusiv de realizare a subsolurilor, ori a amenajării mansardelor în pod existent rezultat în volumul acoperisurilor)

Conform Art. 44, a.n. (3) din legea nr. 350 din 6 Iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (3) Documentația 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 fundamntare obligatorii pentru eliberarea certificatei de urbanism".

Având în vedere art. de mai sus, se solicită alăat introducerea în intravilan a porțiunii terenului situate în extravilan, în vederea realizării construcțiilor destinate funcțiilor de cazare și alăa activități turistice, alimentate publice, funcțiuni administrative de mici dimensiuni, construcții pentru funcțiuni: restaurant

recepție/cazare, centru spa, casute cazare, sistematizarea terenului, rezerva de spații de parcare și ale pietonale și auto, spații verzi.

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

Pentru construcții destinate comerțului și serviciilor, respectiv construcțiilor cuprinse în Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism, punctele 1.3 este necesar a se respecta condițiile specifice care de destinația zonei în care urmează să fie amplasate, respectiv zona rezidențială- POT maxim 35 % , CUI maxim 0,9.

Se stabilește astfel pentru zona de servicii IS-subzona ISc pentru servicii de comerț, turism - POT min 15% maxim 35%, CUI minim 0,2-maxim 0,9.

Regim de înălțime maxim admis S+P, P, D+P, D+P+1E, P+1E cu posibilitatea amenajării podului rezultat și transformarea acestuia în mansarda funcțională, și cu respectarea Art. 31 din RGU.

Înălțime maximă 5,00m la cornisa pentru unitățile de cazare (calculată de la punctul de acces la acestea), 10,00m la cornisa pentru unitatea restaurant, recepție cazare, centru spa.

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

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajilor, 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. Caracteristici ale acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență. Nu se vor amplasa spații pentru parcare a autovehiculelor la mai puțin de 5,00m de ferestrele spațiilor de locuit, inclusiv ale celor de pe parcelele vecine. Nu se vor amplasa construcții aferente căilor de acces auto la mai puțin de 2,00m lărgime de limitele de proprietate a parcelelor.

Se vor amenaja zone verzi conform prevederilor legislației, minimum 20% din suprafața terenului.

Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei. Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoțită conform OMS nr. 19/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii.

Parcarile necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor urbanistice în vigoare privind numărul acestora.

Privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, este obligatoriu a pasărilor servitului 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 iluminat natural, asigurarea protecției contra zgomotului și nocivității și în cazul în care locuința se învecinează cu surse de poluare (construcții cu riscuri tehnologice, unități de alimentare publică, etc.). Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Retragerile față de limitele laterale va fi de minimum 5,00m, cu excepția clădirilor amplasate în vecinătatea domeniului public- drum de acces identificat prin CI 902/69, față de care se va respecta o limită laterală minimă de 3,00m, iar lărgime de limita posterioară de 5,00m.

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 gaze și energie electrică, locuințele de pe loturile vecine precum și din zona fiind de a racordate la rețelele existente. Beneficiarii se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul local la

rele e e centralizate publice in conformitate cu conditiile impuse de avizele care se vor solicita la faza DTAC.

In situatia in care nu se poate realiza racordarea la rețeaua de canalizare publica, se va realiza echiparea in sistem individual.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării parcarilor necesare in alara 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: rupeții de panta, zămoșe false și duble sau triple, materiale precare la involontare – carton asfalt, plastic ondulat, azbocameți baluști la balcoane și scări, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la teren se face din Str. Rîmniciu Vilcea. Exploatarea investiției propuse nu presupune afectarea capacității de transport a infrastructurii existente in zona prin atragerea unui trafic suplimentar semnificativ, calea de acces fiind Drum Național DN73C. Aprobarea documentației PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu și Consiliul Local de a realiza investiții in infrastructura rutiera ori de alta natura, inclusiv tehnico-edilitara, acestea realizându-se strict in conformitate cu planurile de investiții aprobate.

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

Aviz Mediu

Aviz I.S.U. - amplasare in parcela

Aviz S.C. AQUATERM AG'S S.A.-posibilitatea bransării la canalizare, și a asigurării presiunii rețelei de apă

Aviz Distribuția Sud Retele - Aviz Distribuție Energie Electrică

M.A.P.N

S.R.I

M.A.I

A.N.I.F

O.S.P.A

O.C.P.

M.A.D.R

Punct de Vedere C.N.A.I.R. cu privire la modul de realizarea a accesului la imobil-retragere / zone de asfaltare, traze de racord etc.

Aviz Birou Poliție Rutiera

Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Argeș

Aviz Direcția pentru Cultură Argeș

Aviz Consiliul Județean Argeș

Aviz Arhitect Sof

Studii de specialitate:

Ridcare topografică OCPI-faza PUZ

Aviz Geotehnic Preliminar

7. Obligațiile initiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

In vederea aprobării documentației PUZ se va supune consultării populației in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

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

Initiatorul va duce la îndeplinire obligațiile ce îi revin conform Documentului de Planificare Nr. 153190/10.05.2024.

Toate cheltuielile pentru racordurile și extinderile de rețele vor fi suportate de către beneficiar și 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.

Soluția urbanistică în baza căreia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ, dar fără a intra în contradicție cu elementele stabilite în prezentul aviz.

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip PUZ cu respectarea condițiilor de mai sus și cu respectarea legislației în vigoare.

Aprobarea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 49 din 22.03.2024 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

Achitat taxa de 171 lei, conform Chitanței nr. 0017877 din 08.05.2024.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.05.2024.

Arh. Al.  Arhitect - Șef,
RA LAZARESCU
10

ADEVERINȚĂ

Se adeverește prin prezenta că subscrisa **PRUDENTIAL STANDARD S.R.L.**, cu sediul în localitatea **Pitești, Str. Bibescu Vodă, bl. C, sc. A, ap. 5** județul **Argeș**, figurează în evidențele agricole ale municipiului **CURTEA DE ARGES** din anul **2024**, respectiv registrul agricol vol. **96**, poz. **39**, fiind înregistrată cu suprafața totală teren **0,9301** ha, din care pe puncte după cum urmează:

Tip	Adresa teren	Suprafata mp	Categoria de folosinta	Localizare
Intravilan	Curtea de Argeș, Str. Rîmnicu Vilcea Nr. 228N, SIPOT	2.190	Fânețe naturale	SIPOT
Extravilan	Curtea de Argeș, STR.RIMNICU VILCEA NR.228 N, PCT.SIPOT	109	Fânețe naturale	STR.RIMNICU VILCEA NR.228 N, PCT.SIPOT
Extravilan	Curtea de Argeș, STR.RIMNICU VILCEA NR.228 N, PCT.SIPOT	7.002	Teren arabil (inclusiv sere și solarii)	STR.RIMNICU VILCEA NR.228 N, PCT.SIPOT

Facem precizarea ca suprafata de 109 mp fanete situata din Pct. Sipot – Str. Rîmnicu Vilcea, nr. 228N, nu afecteaza suprafata de pasuni si fanete a municipiului Curtea de Arges, declarata la data de 01.01.2007.

Prezenta adeverință s-a eliberat spre a-i servi la: scoatere din circuit agricol.

Precizăm că prezenta adeverință nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

PRIMAR,

PANȚURESCU CONSTANTIN

**SECRETAR GENERAL
MUNICIPIU,**

ISABELA JANIȚA ZAROCU

**ȘEF SERVICIU JURIDIC
REGISTRU AGRICOL SI
MANAGEMENTUL DOCUMENTELOR,**

CĂTĂLINA ȘTEF

ÎNTOCMIT,

**Laura Maria
Ilie**



Nr. 2042/09.08.2024

Către: PRUDENȚIAL STANDARD SRL- prin domnul STAN COSTEL

Referitor: Aviz Tehnic ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Argeș, cu nr.2072 din 01.08.2024, prin care solicitați avizul tehnic ANIF, în scopul elaborare PUZ - "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN (parțial rest imobil) ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI:" AMENAJARE COMPLEX TURISTIC", pe terenul de cu suprafața totală de 9301mp, situat în intravilanul (S=2190mp, categorie fâneată) și extravilanul (S=7002mp, arabil și S=109mp, fâneată), municipiului Curtea de Argeș, județul Argeș, înscris în cartea funciară Nr.89030 Curtea de Argeș și identificat cu nr. cadastral 89030, se constată că suprafața nu este amenajată cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Față de cele de mai sus ANIF, Filiala de Îmbunătățiri Funciare Argeș emite Avizul tehnic favorabil pentru elaborare P.U.Z., "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN (parțial rest imobil) ȘI STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI:" AMENAJARE COMPLEX TURISTIC", suprafața totală de teren de 9301mp, în vederea obținerii aprobărilor legale.

Menționăm că ANIF- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri funciare Argeș, nu își asumă răspunderea pentru eventualele litigii existente sau viitoare, generate de existența altor documente pe care solicitantul nu le-a prezentat în documentația depusă.

Prezentul Aviz tehnic ANIF are valabilitate 24 luni de la data emiterii.

Cu stimă.

DIRECTOR FILIALĂ,
Manuel ZENOVIE



PRUDENȚIAL STANDARD SRL

Pitești, strada Bibescu Vodă,nr.15, bl.C, sc.A,et.2, ap.5,camera1, jud.Argeș

S.C. AQUATERM AG'98 S.A.
CURTEA DE ARGES

Str. Negru-Vodă, nr.4, Loc. Curtea de Argeș, Județ Argeș
Tel: 0248721936; Fax: 0248722383; E-mail: aquaterm@xnet.ro
CUI: 11339135; J03/731/1998; Capital social: 1.582.550 lei
RO86BRDE030SV06528180300-BRD-GSG Curtea de Argeș

Nr. 2624 / 11.06.2025

Către,

S.C. PRUDENTIAL STANDARD S.R.L.

Str. Bibescu Voda, nr. 15, bl. C, sc. A, et. 2, mun. Pitesti, jud. Arges

Ca răspuns la solicitarea dumneavoastră referitoare la eliberarea avizului în scopul: **"AMENAJARE COMPLEX TURISTIC-FAZA PUZ"**, pentru imobilul-teren si/sau constructii situat in Str. Rm. Valcea, nr. 228 N, mun. Curtea de Arges, jud. Arges.

AVIZAM FAVORABIL

executarea lucrării cu respectarea următoarelor condiții:

- avand in vedere ca pe planul de situatie nu au fost trasate componentele sistemului de distributie apa (conducte, vane, hidranti, camine, etc) aflat in exploatarea societatii noastre, traseul exact al conductelor si bransamentelor , va fi identificat in teren inainte de inceperea lucrarilor.

- inainte de inceperea lucrarilor este necesar ca executantul lucrarii sa anunte in scris cu minim 48 de ore societatea noastra in vederea delegarii unui reprezentant de specialitate, cu scopul identificarii traseelor exacte ale retelelor de apa, persoana de contact, d-nul Popescu Ion-sef sectie apa-canal-tel. 0738835986.;

- se interzice amplasarea constructiilor de orice natura la o distanta mai mica de 1,50 m fata de retelele de apa existente;

- protectia caminelor de apa si ridicarea lor la nivel acolo unde este cazul;

- protectia retelelor de apa in timpul lucrarilor de excavatie sau de alta natura;

- constructorul va raspunde si va suporta costul reparatiilor in cazul deteriorarii retelelor de apa si de canalizare.

- in dreptul acestui amplasament pe str. Ramnicu Valcea exista retea magistrala de distributie a apei potabile cu conducta de PEHD DN 110mm care alimenteaza zona Momaia(Gropa de gunoi menajer)

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de apa si de canalizare din prezentul aviz pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

DIRECTOR GENERAL,
Jr. MIHĂILESCU CLAUDIA

SECȚIE APĂ CANAL,
POPESCU ION

ÎNTOCMIT,
BIROU CONFORMARE
CHIRCA COSMIN





**COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A
INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.**
Bdul Dinicu Golescu 38, sector 1, București, România, 010873
Tel.: (+4 021) 264 32 00 Fax: (+4 021) 312.09.84
Email: office@andnet.ro, registratura@andnet.ro
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750 LEI
www.crovinieta.ro



Direcția Siguranța Circulației și Monitorizare Trafic
Serviciul Avize și Reglementări Siguranța Circulației
tel: 021 264 34 40; 021 264 34 39; fax: 021 264 33 58



Către: Domnul STAN Costel

Spre știință: Direcția Regională de Drumuri și Poduri București
Secția de Drumuri Naționale Pitești

Ref: Verificare incidență teren cu obiectivul de investiții „DN 73, km 44+800 – km 55+000, Curtea de Argeș – Tigveni – Lot 1”

La adresa dvs., înregistrată la C.N.A.I.R. S.A. cu nr. 92/77073/05.08.2024, prin care solicitați informații în vederea realizării obiectivului „*Amenajare complex turistic*” în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, cod poștal 115300, str. Râmnicu Vâlcea, nr 228 N, identificat prin extras de carte funciară nr. 89030, vă comunicăm că acesta este afectat de viitoare lucrări de modernizare aferente obiectivului de investiții „*DN 73, km 44+800 – km 55+000, Curtea de Argeș – Tigveni – Lot 1*”, pe o suprafață de 14 mp, suprafața rămasă în urma exproprierii fiind de 9287 mp.

În ceea ce privește realizarea construcțiilor, acestea se vor amplasa în afara zonei de protecție a drumului național conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Avizul pentru amplasare și acces la DN 73C se va emite, în baza unei documentații tehnice întocmită conform reglementărilor în vigoare care se va depune la Direcția Regională de Drumuri și Poduri București (D.R.D.P. București, bulevardul Iuliu Maniu nr. 401A, Sector 6, București, tel.: 021 318 66 88/ 84/ 94; e-mail: drdpb@andnet.ro)

Director General,
ing. CRISTIAN PISTOL



Director D.S.C.M.T.,
ing. CRISTIAN ANDREI

Vă rugăm să transmiteți documentele oficiale doar la numărul de fax înscris în an

Serviciul Avize
Întocmit: ing. A

entări Siguranța Circulației

Avizat șef serviciu
Semnătură:

ing. CIOBAN



MINISTERUL CULTURII

**DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ
ARGEȘ**

Nr. 425 - 994 din 12.12.2024

APROBAT,
Director executiv,
Cristian COCEA

AVIZ Nr. 64 PUZ



Către

Stan Costel

Str. Cuza Vodă nr. 163 B, mun. Curtea de Argeș, jud. Argeș

Aviz (Z) – 18.06.2024 – Municipiul Pitești, jud. Argeș

OBIECTIVUL: Amenajare complex turistic.

ADRESA: Str. Râmnicu Vâlcea nr. 228N, mun. Curtea de Argeș, jud. Argeș

PROIECT: Amenajare complex turistic.

NR. PROIECT: AA11/2024

FAZA: PUZ

PROIECTANT: Raum Proiect

ELABORATOR: arh. M. Savu

BENEFICIAR: Stan Costel

Documentația transmisă și înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Argeș, din 4 iunie cu completări din data de 2 decembrie 2024, cuprinde:

- a) Piese scrise: certificat de urbanism nr. 49/22.03.2024, aviz de oportunitate nr. 07/21.05.2024, memoriu tehnic, RLU PUZ.
- b) Piese desenate: plan de încadrare, plan de situație, încadrare în PUG, suport topografic, situație existentă analiza funcțională, reglementări urbanistice, plan de situație exemplificativ.
- c) Alte documente: acte cadastrale

Documentația propune următoarele:

Amenajare complex turistic.

Str. Râmnicu Vâlcea nr. 228N, mun. Curtea de Argeș, jud. Argeș.

În baza Legii nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice, în procesul verbal nr. 5 al ședinței CZMI nr. 13 din iunie și cu modificările din PV al CZMI desfășurată în data de 11 decembrie 2024 se acordă:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu supraveghere arheologică și cu parări cf. HG 525/1996, anexa 5 la RGU pentru funcțiunile propuse în PUZ

Mențiuni:

- 1) Condițiile avizului vor fi respectate întocmai; în caz contrar se vor aplica măsurile prevăzute de Legea nr. 422/2001, republicată.
- 2) Avizul este valabil cu următoarele documente: certificat de urbanism nr. 49/22.03.2024, aviz de oportunitate nr. 07/21.05.2024, memoriu tehnic, RLU PUZ, plan de încadrare, plan de situație, încadrare în PUG, suport topografic, situație existentă analiza funcțională, reglementări urbanistice, plan de situație exemplificativ.

Avizul se taxează conform Legii 422/2001 și a Ordinului Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2515/2018, astfel:

Avizul nu se taxează

Plata se va face în contul DJC Argeș, RO04TREZ04620E365000XXXX, CUI 4229458, deschis la Trezoreria municipiului Pitești, **numai după emiterea facturii. Avizul se ridică numai după ce plata se vede în contul instituției.**

Director executiv,
Cristian COCEA

Consilier superior,
Ștefan DĂNĂILĂ



Red.: N.S.

COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ ZONA PITESTI**AVIZ CTE**
Nr. 13061/data 21.06.2024

Comisia Tehnico-Economică COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ ZONA PITESTI din cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în ședința din 21.06.2024, a examinat lucrarea: P.U.Z.- #AMENAJARE COMPLEX TURISTIC IN MUN. CURTEA DE ARGES STR. RM. VALCEA, NR. 226N4 - BENEFICIAR COSTEL STAN

Sursa de finanțare:
Nr. lucrare: 9693
Elaborată de:

1. Categoria de importanță a construcției: Construcții de importanță redusă
2. În urma examinării documentației, a referatelor de specialitate și a avizelor ce însoțesc lucrarea se constată următoarele:
Valoarea lucrării:

Variantă 1

Durata realizare - varianta 1: 12.00 luni

Indicatori de eficiență economică

Indicatori de proiect

Lucrarea cuprinde:

Variantă 1

Faza lucrare: P.U.Z#
Elaborată de: S.C. RAUM PROIECT S.R.L
Beneficiar: COSTEL STAN

În urma examinării documentației depuse, a referatelor de specialitate și a avizelor ce însoțesc lucrarea, se constată următoarele: pe terenul afectat de lucrări e propus de COSTEL STAN, exista rețele publice de distribuția energiei electrice.

În zona analizată, DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA deține rețele pentru distribuția energiei electrice de medie tensiune tensiune LEA 0,4 KV din PTA SIPOI echipamentele aferente.#

În urma constatărilor de mai sus și a discuțiilor purtate în cadrul ședinței, Comisia Tehnico-Economică a DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A. zona Arges. **AVIZEAZĂ FAVORABIL.**

Lucrarea menționată, CONDITIONAT de:

- Obținerea Avizelor de Amplasament de la DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA pentru executia
- lucrărilor de investiții;
- Respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OJ și anume:

Aviz CTE: 13061/21.06.2024

Distribuție Energie Oltenia
societate cu răspundere limitată în sistem
finanțat

Str. Calea Severinului, Nr. 96, parter, Et. 2, 3, 4 Cămin, Jld. 106, Rm.106,
Faz: +40 237 215 304 - www.distributieoltenia.ro
Cod unic de înregistrare: RO13491192 Nr. de înregistrare: J/6-148/2002

Pagina Nr. 1 din 2

-Se va pastra distanta minima de 1 m intre orice parte a constructiilor si conductorul cel mai apropiat din LEA 0,4kV la deviatie maxima;

-Nu se va construi sub LEA 0,4 kV

-Se vor respecta conditiile de coexistenta fata de posul de transformare aerian, respectiv minim 1,4m, conform clasei si categoriei de importanta III, C ale obiectivelor propuse pe planul de situatie anexat.

Prezentul aviz CTE nu are loc de aviz de amplasament.

3. In urma constatarilor de mai sus si a discutatiilor purtate in cadrul sedintei, Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI a Distribuției Energiei Electrice S.A.

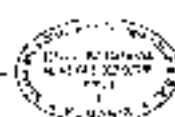
Avizeaza FAVORABIL lucrarea mentionata,
in varianta 1

cu urmatoarele concluzii :
si precizar:

Prezentul aviz nu exonereaza proiectantul de responsabilitati privind corectitudinea solutiilor, exactitatea calculului, corectitudinea devizelor si privind includerea in DTI a tuturor avizajelor necesare executarii legale a obiectivului de investitie precum si pentru exploatarea acestuia neluibrata de terti.

PRESEDINTE CTE:

PETCAN VASILE-DANUT



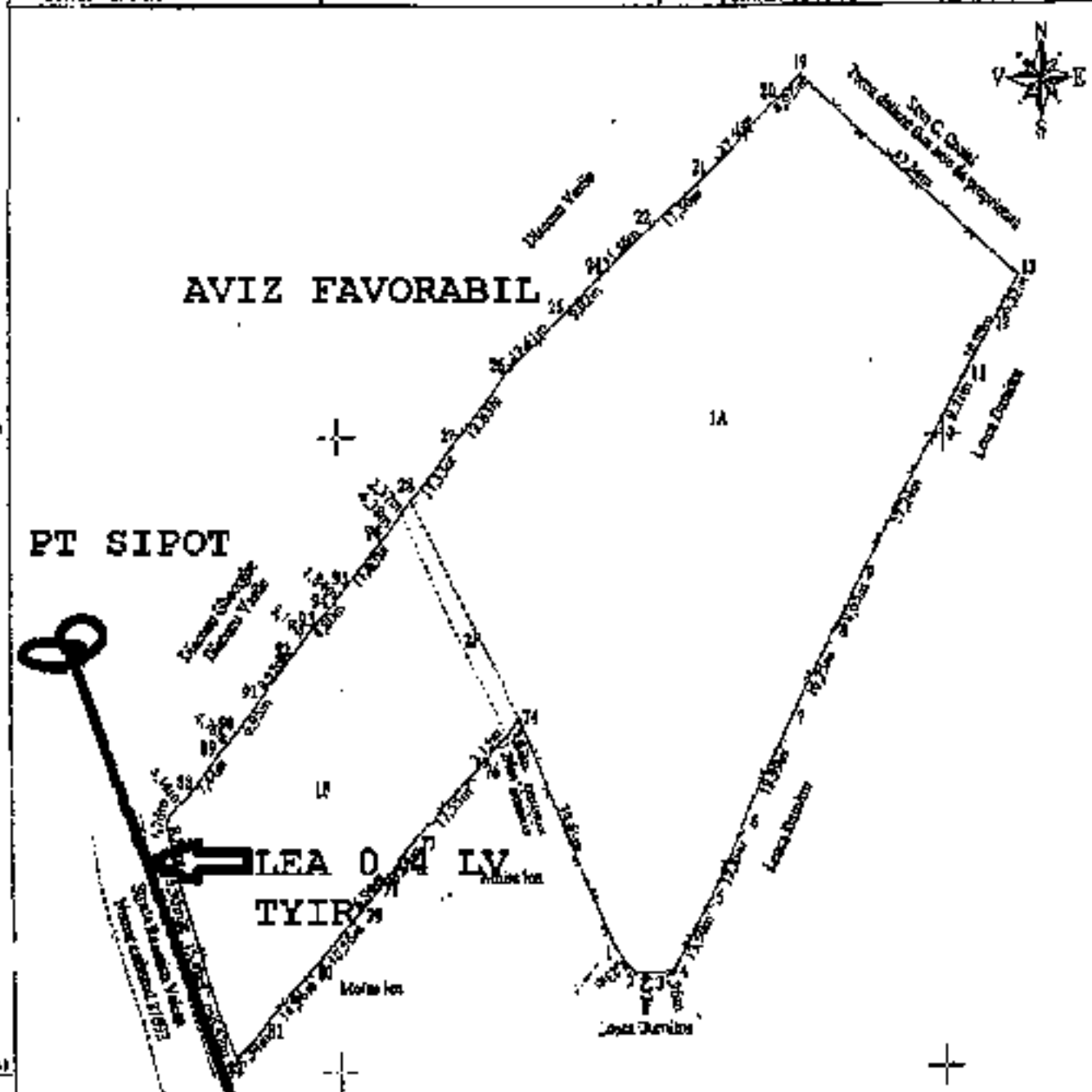
Aviz CTE: 13061 21.06.2024

Distribuție Energie Electrică
societate administrată în sistem
direct

Str. Calea Severinului, Nr. 97, parter, et. 2, 3, 4 Cluj-Napoca, Jud. Cluj, România
Fax: +40 251 215 004 - www.dist.energie.ro
Căutare de înregistrare: RO14491102 - Nr. de înregistrare: 14491102

Pagina Nr. 2 din 2

89090	9301mp	Mun. Ducea de Arges, Eic. Km. Vaicea, Nr. 228N Pet. Sipot, Jud. Arges - Intravilan + Extravilan
Cetate Furlana 66.		LAI CURTEA DE ARGES



A. Solu referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	
1	F	21	Teren INTRAVILAN
2	F	138	Teren EXTRAVILAN
3	A	7090	Teren extravilan su gard de piamp
Total		9301	
B. Solu referitoare la constructii			
Nr. constructie	Destinatie	Suprafata la sol (mp)	
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului 9301mp			
Suprafata din sol 9301mp			

Direcția Flux Gaz și Operațional
 Departament Menținanță Specializată
 B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
 Sector 4, București
 Cod poștal: 040254
 Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
 Interlocutor: Valentin Vasilache

STAN COSTEL

Str. Cuza Vodă, nr.163B, loc. Curtea De
Argeș, jud. Argeș

Cod poștal

52079-319.968.045/25.06.2024

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 52079-319.968.045 din 21.06.2024, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ și RLU – introducere în intravilan și amenajare complex turistic – loc. Curtea De Argeș, str. Râmnicu Vâlcea, nr. 228N, județul Argeș**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:1000 vizat de societatea noastră, proiect nr. 11/2024 elaborat de RAUM PROIECT SRL completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190, - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), răsuflători, casele protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de

racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 49 din 22.03.2024 eliberat de Primăria Curtea De Argeș.

Lailla Ducouso El Hima
Șef Departament,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

DISTRIGAZ SUD RETELE SRL
Direcția Operațională
Departament Menținanță
Specializată
(2)

Valentin Vasilache
Operator Cerere Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:1000, tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer,
Factura nr. ATP 1905380125.

PLAN URBANISTIC ZONAL AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Rîmnicu Vilcei, Nr. 228N, Căminu de Argeș, Argeș

U-07



MBO DE OCUPARE A TERENULUI			
S 30000 teren			9000
Regim de construcție = P+2E			
11 m. construcție = 13.000			
11 m. construcție (pe proiecte care P+2E)			3200
5 m. construcție (pe proiecte care P+2E)			8700
POT max 35 %	CUT max 0,9		

BILANT TERITORIAL			
NR	TEREN	SUPRA	SRUR
CTE	FUNCTIONALE	(ha)	(%)
1	CONSTRUCTE	70000 2200 m	25%
2	DICTIONAL AUTO, REGIONAL, NAȚIONAL	70000 2200 m	35%
3	DICTIONAL AUTO, REGIONAL, NAȚIONAL	70000 2200 m	30%
3	DICTIONAL AUTO, REGIONAL, NAȚIONAL	70000 2200 m	100%

LEGENDA: LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN PROPRIU PRIVATIZ
- LIMITA PARCELA CASE A GENDAR P.U.2
- CIRCULAT SI ACCESE LA NIVEL DE LOCALITATE
- CIRCULATIE RETORNA LA NIVEL DE LOCALITATE
- CIRCULATIE CARGO LA NIVEL DE LOCALITATE
- RODIA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA PENTRU LOCUINTA - REGIM M.C. - L.2E
- CONSTRUCTE EXISTENTE
- TEREN INTRAVILAN / AMBIL / PARTI JUNCI
- ZONIFICARI FUNCTIONALE LA NIVEL DE PARCELA
- CONSTRUCTE MAXIM PROPOS
- CONSTRUCTE SI PENTRU - 5 m. public si servit, pe terenul public si servit
- SEAFI VERZI / AMBILANT
- PERDELE VERZI DE PROTECTIE
- CIRCULATIE RETORNA LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE CARGO LA NIVEL DE PARCELA
- ACCES REGIONAL
- ACCES AUTO

raum proiect

Desenat: arh. M. Sava
Proiectat: arh. M. Sava
Ser proiect: arh. M. Sava

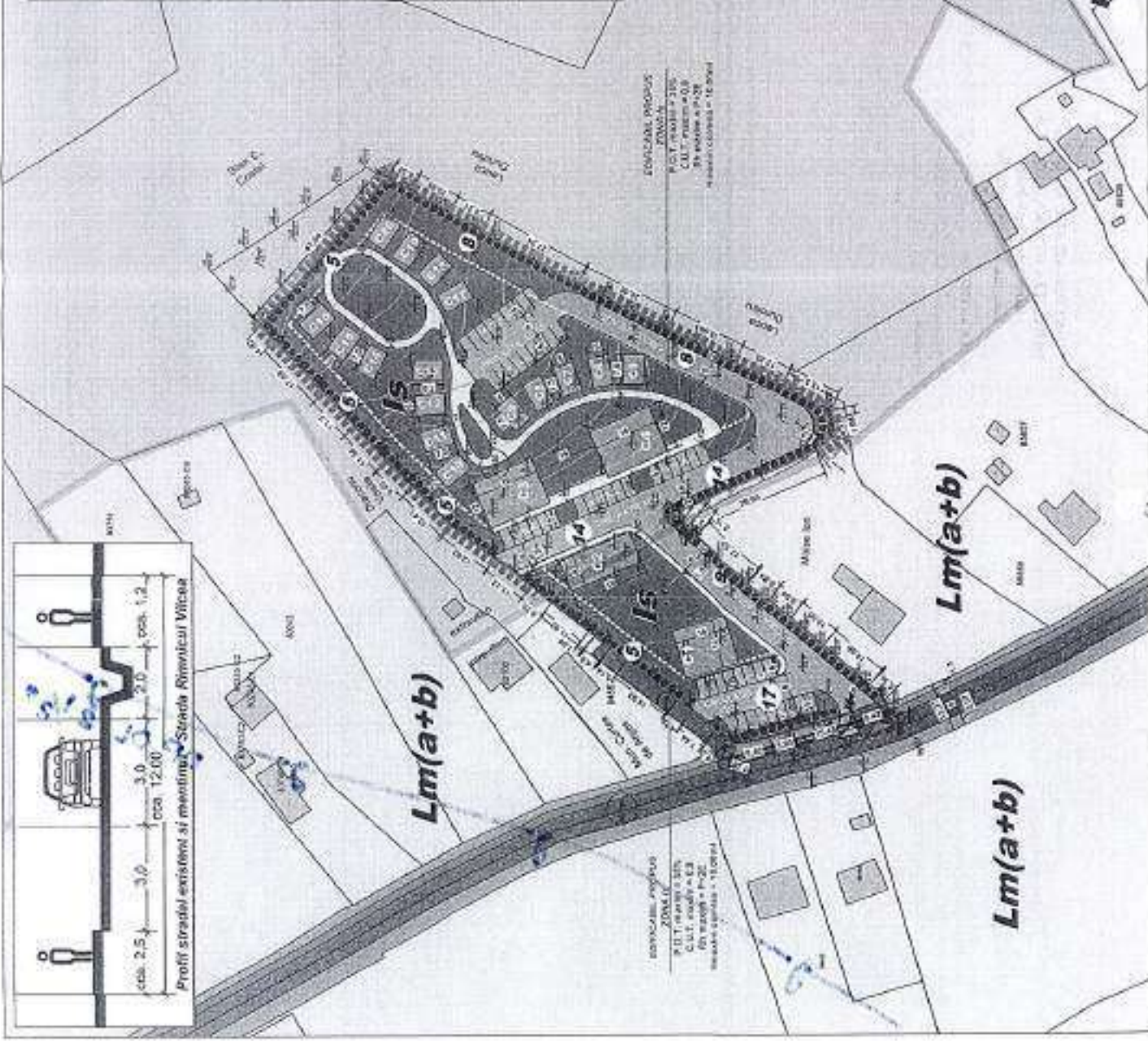
STAN COȘTEL
STAN MIHAELA - JANA

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
Str. Rîmnicu Vilcei, Nr. 228N, Căminu de Argeș, Argeș

PLAN DE SITUAȚIE
EXEMPLIFICATIV

Cod: C00111202
Contract: AN/2004
F0006
Data: 04. 2024
Scara: 1:1000
Planșă nr: U-07

NR	TEREN	SUPRA	SRUR
1	CONSTRUCTE	70000 2200 m	25%
2	DICTIONAL AUTO, REGIONAL, NAȚIONAL	70000 2200 m	35%
3	DICTIONAL AUTO, REGIONAL, NAȚIONAL	70000 2200 m	30%
3	DICTIONAL AUTO, REGIONAL, NAȚIONAL	70000 2200 m	100%



- BRANSAMENT RP de PE
- BRANSAMENT RP de OL
- CONDUCTA RP de OL



DISTRIGAZ SUD
RETELE

Data: 6/25/2024

Proiectant: S.C. DISTRIGAZ SUD

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Cpt. PUICĂ NICOLAE” AL JUDEȚULUI ARGEȘ



NESECRET

Nr. 2021857 din 25.06.2024

Exemplar 1/2

Se transmite prin : poștă



Către,

Stan Costel și Stan Mihaela Jana
domnul Moisescu Gabriel

Adresa: str. Cuza Vodă, nr. 163B, municipiul Curtea de Argeș, județul Argeș

Telefon: 0744.429.005

Stimate domnule **Moisescu Gabriel**, la solicitarea înregistrată cu nr. 2021857 din 04.06.2024 adresată de domnul Moisescu Gabriel în calitate de reprezentant la **Stan Costel și Stan Mihaela Jana** cu sediul în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Cuza Vodă, nr. 163B, telefon 0744.429.005, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, și ale GM 010/2000 privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, **se avizează favorabil**, din punctul de vedere al securității la incendiu, documentația tehnică elaborată pentru construcția/amenajarea: **amenajare complex turistic**, amplasată în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Râmnicu Vâlcea, nr. 228N.

Pentru faza **DTAC**, conform prevederilor Legii 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, Legii 481/2004 privind protecția civilă, aveți obligația de a solicita emiterea avizelor/autorizațiilor de securitate la incendiu și/sau protecție civilă (în măsura în care investițiile se încadrează în prevederile H.G.R. nr. 571 / 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu), cu modificările și completările ulterioare.

Totodată vă comunicăm faptul că, în conformitate cu prevederile art. 5 din Legea 307/2006, republicată, *persoanele fizice și juridice răspund, potrivit legii, de stabilirea și aplicarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor, precum și de consecințele producerii incendiilor*, iar conform art. 6, pct. (1), din același act normativ, *persoanele fizice și juridice sunt obligate să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor, viața, bunurile și mediul*.

INSPECTOR SEF

BEREN

NESECRET

Adresa: mun. Pitești, str. Traian, nr. 26, jud. ARGEȘ

Telefon: 0248 / 217.400 / Fax: 0248 / 611.301, Email: tel.pub@isuarges.ro

Datele cu caracter personal sunt prelucrate și protejate în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 679/2016



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
Pocizău, Etajul 1, Sectorul 5
Tel: 02 264 86 12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail:
aviz@vsi.gov.ro



NESECRET
Exemplar nr. 1/2
Nr. 363599
Data: 30.09.2024

Către

RAUM PROIECT

Municipiul Bănești, str. Vășoarei nr. 64, sectorul 1

Că urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Amplasare complex turistic” cu amplasament în intravilanul și extravilanul *municipiului* Căteea de Argeș, str. Râmnic Vilcea nr. 228N, CF nr. 89640, nr. cad. 89050, județul Argeș, beneficiar: **STAN COSTEL**, vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile *Legii nr. 359/2001¹ și Proiectule² aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.*

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatelor de Urbanism nr. 49* din 22.03.2024, emis de *Primăria Municipiului Căteea de Argeș* și este valabil numai însoțit de *placă Reglementări urbanistice* și *carte de noi spre înscrisoare*.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură în adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, municiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

DIRECTOR GENERAL

dr. ing. PEUĞRAD ION

¹ Legea nr. 359/2001 privind autorizarea construcțiilor și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

² Proiect de plan de amenajare a teritoriului urban și dezvoltare ter. rurală, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor și urbanismului.

PLAN URBANISTIC ZONA:
AMENAJARE COMPLEX JURISTIC

dir. Rmiza, Vagosa, Nr. 228 V. Cumeada 4-imes, 0764

30-03

Q	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10	Q11	Q12	Q13	Q14	Q15	Q16	Q17	Q18	Q19	Q20	Q21	Q22	Q23	Q24	Q25	Q26	Q27	Q28	Q29	Q30	Q31	Q32	Q33	Q34	Q35	Q36	Q37	Q38	Q39	Q40	Q41	Q42	Q43	Q44	Q45	Q46	Q47	Q48	Q49	Q50	Q51	Q52	Q53	Q54	Q55	Q56	Q57	Q58	Q59	Q60	Q61	Q62	Q63	Q64	Q65	Q66	Q67	Q68	Q69	Q70	Q71	Q72	Q73	Q74	Q75	Q76	Q77	Q78	Q79	Q80	Q81	Q82	Q83	Q84	Q85	Q86	Q87	Q88	Q89	Q90	Q91	Q92	Q93	Q94	Q95	Q96	Q97	Q98	Q99	Q100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	

STUDENT INFORMATION		
NAME	STUDENT ID	DATE
JOHN DOE	123456789	10/26/2023
COURSE INFORMATION		
COURSE NAME	COURSE ID	SECTION
PHYSICS 101	PHYS101	001
EXAM INFORMATION		
EXAM NAME	EXAM ID	DATE
PHYSICS 101 EXAM	PHYS101EXAM	10/26/2023
EXAM RESULTS		
SCORE	PERCENTAGE	GRADE
85	85%	B+

2000
 2001

[illegible][illegible]

214-4444 80 0756 700724 *****
VIAIR 07/01
SI 0402 0404 0407 0408 0409 0410 0411 0412 0413 0414 0415 0416 0417 0418 0419 0420 0421 0422 0423 0424 0425 0426 0427 0428 0429 0430 0431 0432 0433 0434 0435 0436 0437 0438 0439 0440 0441 0442 0443 0444 0445 0446 0447 0448 0449 0450 0451 0452 0453 0454 0455 0456 0457 0458 0459 0460 0461 0462 0463 0464 0465 0466 0467 0468 0469 0470 0471 0472 0473 0474 0475 0476 0477 0478 0479 0480 0481 0482 0483 0484 0485 0486 0487 0488 0489 0490 0491 0492 0493 0494 0495 0496 0497 0498 0499 0500 0501 0502 0503 0504 0505 0506 0507 0508 0509 0510 0511 0512 0513 0514 0515 0516 0517 0518 0519 0520 0521 0522 0523 0524 0525 0526 0527 0528 0529 0530 0531 0532 0533 0534 0535 0536 0537 0538 0539 0540 0541 0542 0543 0544 0545 0546 0547 0548 0549 0550 0551 0552 0553 0554 0555 0556 0557 0558 0559 0560 0561 0562 0563 0564 0565 0566 0567 0568 0569 0570 0571 0572 0573 0574 0575 0576 0577 0578 0579 0580 0581 0582 0583 0584 0585 0586 0587 0588 0589 0590 0591 0592 0593 0594 0595 0596 0597 0598 0599 0600 0601 0602 0603 0604 0605 0606 0607 0608 0609 0610 0611 0612 0613 0614 0615 0616 0617 0618 0619 0620 0621 0622 0623 0624 0625 0626 0627 0628 0629 0630 0631 0632 0633 0634 0635 0636 0637 0638 0639 0640 0641 0642 0643 0644 0645 0646 0647 0648 0649 0650 0651 0652 0653 0654 0655 0656 0657 0658 0659 0660 0661 0662 0663 0664 0665 0666 0667 0668 0669 0670 0671 0672 0673 0674 0675 0676 0677 0678 0679 0680 0681 0682 0683 0684 0685 0686 0687 0688 0689 0690 0691 0692 0693 0694 0695 0696 0697 0698 0699 0700 0701 0702 0703 0704 0705 0706 0707 0708 0709 0710 0711 0712 0713 0714 0715 0716 0717 0718 0719 0720 0721 0722 0723 0724 0725 0726 0727 0728 0729 0730 0731 0732 0733 0734 0735 0736 0737 0738 0739 0740 0741 0742 0743 0744 0745 0746 0747 0748 0749 0750 0751 0752 0753 0754 0755 0756 0757 0758 0759 0760 0761 0762 0763 0764 0765 0766 0767 0768 0769 0770 0771 0772 0773 0774 0775 0776 0777 0778 0779 0780 0781 0782 0783 0784 0785 0786 0787 0788 0789 0790 0791 0792 0793 0794 0795 0796 0797 0798 0799 0800 0801 0802 0803 0804 0805 0806 0807 0808 0809 0810 0811 0812 0813 0814 0815 0816 0817 0818 0819 0820 0821 0822 0823 0824 0825 0826 0827 0828 0829 0830 0831 0832 0833 0834 0835 0836 0837 0838 0839 0840 0841 0842 0843 0844 0845 0846 0847 0848 0849 0850 0851 0852 0853 0854 0855 0856 0857 0858 0859 0860 0861 0862 0863 0864 0865 0866 0867 0868 0869 0870 0871 0872 0873 0874 0875 0876 0877 0878 0879 0880 0881 0882 0883 0884 0885 0886 0887 0888 0889 0890 0891 0892 0893 0894 0895 0896 0897 0898 0899 0900 0901 0902 0903 0904 0905 0906 0907 0908 0909 0910 0911 0912 0913 0914 0915 0916 0917 0918 0919 0920 0921 0922 0923 0924 0925 0926 0927 0928 0929 0930 0931 0932 0933 0934 0935 0936 0937 0938 0939 0940 0941 0942 0943 0944 0945 0946 0947 0948 0949 0950 0951 0952 0953 0954 0955 0956 0957 0958 0959 0960 0961 0962 0963 0964 0965 0966 0967 0968 0969 0970 0971 0972 0973 0974 0975 0976 0977 0978 0979 0980 0981 0982 0983 0984 0985 0986 0987 0988 0989 0990 0991 0992 0993 0994 0995 0996 0997 0998 0999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 12

[illegible]

50-200 6th St. San Francisco

STAN MIAŁO JANA
DŁUGOŚĆ 12 M
CIĘŻAR 100 KG
DŁUGOŚĆ 12 M
CIĘŻAR 100 KG

REVENUE AND COMPLEX TOURISM		1,107.6
EXPENSES OF THE DEPARTMENT	899.8	
BALANCE AVAILABLE FOR EXPENDITURE	207.8	

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
AVIZAT SPRE NESCUMBARÉ
Anexă la avizul
nr. 363509 din 09.02.2024

Amvato!

 $L_m(a+b)$

141

Către,
STAN COSTEL
AVIZ nr. DT-13376

La Certificatul de Urbanism nr. 49 din 22.03.2024;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, Statul Major al Apărării **avizează favorabil** PLANUL URBANISTIC ZONAL, pentru terenul situat parțial în intravilanul și extravilanul municipiului Curtea de Argeș, str. Rm. Vâlcea nr. 228N, identificat prin extras C.F. nr. 89030, județul Argeș, în vederea realizării obiectivului „Amenajare complex turistic” conform documentației de urbanism trimise.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții ce urmează a se realiza în zona studiată, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și a H.G. nr. 62/07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 496 din 02.08.2024

Ca urmare a notificării adresate de STAN COSTEL cu domiciliul în municipiul Curtea de Argeș, str. Cuza Vodă, nr. 163B, județul Argeș, privind planul „PUZ: Introducere în intravilan (parțial-rest imobil) și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „Amenajare complex turistic”, propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Râmnicu Vâlcea, nr. 228N, nr. cadastral 89030, județul Argeș, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 12588/30.05.2024,

în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- 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.

Agenția pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 01.07.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 5 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: Introducere în intravilan (parțial-rest imobil) și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „Amenajare complex turistic”, propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Râmnicu Vâlcea, nr. 228N, nr. cadastral 89030, județul Argeș, titular STAN COSTEL, cu domiciliul în municipiul Curtea de Argeș, str. Cuza Vodă, nr. 163B, județul Argeș, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

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

Tel.: +4 0248213099; Fax: 0248 213 200 e-mail: office@apmag.apmag.ro

website: <http://apmag.apmag.ro>

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



- planul permite dezvoltarea zonei

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

- Terenul studiat, cu suprafața de 9301 mp este situat parțial (S= 2190 mp) în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, cu destinația "zonă locuințe Tarnita-Busaga" și parțial în extravilan (7111 mp), având categoria de folosință fâneată și arabil), conform certificatului de urbanism nr. 49/22.03.2024 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Accesul se va realiza din strada Râmnicu Vâlcea.

Prin PUZ se urmărește:

- reglementarea terenului situat atât în intravilan cât și în extravilan în suprafața de 9301 mp cu scopul introducerea teren în intravilan și amenajare complex turistic funcțiunea propusă fiind IS – institutii publice și servicii cu caracter predominant administrativ și comercial, subzonă Isc - pentru servicii de comerț, turism, regim de înălțime maxim D+P+1E
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Modul de utilizare a terenului;
- POT max = 35%
- CUT max = 0,9
- Hmax = 10 ml
- Rhmax = P+1E

Bilant teritorial propus:

Subzone functionale	Suprafață (mp)	Procent (%)
Constuctii cu funcțiune IS	Max 3255	35
spatii verzi	Max 2791	30
Circulatii auto, pietonale, parcaje	Max 3255	35
Total	9301	100

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- Nord: proprietate privata persoana fizica nr. cad 84557; domeniu public nr. cad. 90269 drum de acces din Str. Râmnicu Vâlcea
- Sud: proprietate privata persoana fizica;
- Est: proprietate private inițiator
- Vest: domeniu public nr. cad 89308 strada Râmnicu Vâlcea, din care se realizeaza accesul la imobil;

Edificabil propus:

- retras fata de aliniament la sud – vest la o distanta de minimum 19,00ml;
- retras fata de limita laterala nord - vest – minim 5,00 ml (in zona cu vecinatate – teren intravilan); si minim 5,00 ml (in zona cu vecinatate – teren extravilan);
- retras fata de limita laterala sud - est – minim 9,00 ml si minim 8,00 ml (in zona cu vecinatate – teren extravilan);
- retras fata de limita posterioara nord - est – minim 5,00 ml.

În fasia rezultata intre edificabil și aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje și constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic.

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, se propun 53 locuri de parcare, în afara circulatiilor publice;

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, 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:

- propunerea de plan urmărește stabilirea indicatorilor urbanistici în vederea amenajare complex turistic, parcare și racordare la utilități.

b) natura cumulativă a efectelor - amplasamentul care generează prezentul plan este în proprietatea privată a titularului, STAN COSTEL, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 5638/17.12.2018, respectiv 167/19.01.2004;

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 face obiectul PUZ are cu suprafața de 3901 mp, este situat parțial (S= 2190 mp) în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, cu destinația "zonă locuințe Tarnita-Busaga" și parțial în extravilan (7111 mp), având categoria de folosință fâneată și arabil, conform certificatului de urbanism nr. 49/22.03.2024 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție 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:

Pe amplasamentul care generează acest plan se propune amenajarea unui complex turistic.

- Hmax = 10 ml

- Rhmax = P+1E

Accesul se va realiza din strada Râmnicu Vâlcea.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua existentă a localității;

Evacuarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității.

Apele pluviale preluate de pe suprafața acoperișurilor se vor scurge liber pe amplasament.

Apele pluviale de pe parcaje vor fi dirijate către un separator de hidrocarburi și apoi deversate în rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua de medie tensiune ce alimentează municipiul Curtea de Argeș.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale a municipiului.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului întocmită de arh. Mircea Savu;
- Regulament Local de Urbanism întocmit de arh. Mircea Savu;
- Certificat de urbanism nr. 49/22.03.2024 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Contract de vânzare - cumpărare nr. 5638/17.12.2018, respectiv nr. 167/19.01.2004;
- Aviz de oportunitate nr. 07/21.05.2024 emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Plan de situație și Plan de încadrare în zonă;

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. - lui.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități.
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

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:

- anunț de mediu publicat în ziarul „Actualitatea Argeșană” în data de 30.05.2024, respectiv în data de 03.06.2024 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 19.07.2024;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul de plan în data de 22.07.2024, 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



Șef Serviciu
Avize, Acorduri, Autorizații
ecolog Georgeta-Denisa MARIA

Întocmit,
ing. Mihaela Carmen NEAGA

OSPA

ARGES – PITESTI
tel/fax 0248. 276 200
tel/fax 0348. 401 621

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

**OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE
JUDEȚUL ARGES**

Municipiul PITESTI
Strada Libertății, nr. 38 ; cod 110385; Cod fiscal 4971880; e-mail ospa_arges@yahoo.com

Nr. 496 / 19.07.2024

**STUDIU PEDOLOGIC SPECIAL DE STABILIRE A CLASEI DE CALITATE
A TERENULUI, NECESAR PENTRU PUZ AVÂND CA OBIECTIV AMENAJARE
COMPLEX TURISTIC**

SUPRAFAȚA: 7111 mp (arabil)

BENEFICIAR:

STAN COSTEL

Cu domiciliul în Curtea de Argeș, str. Cuza Vodă nr.163B

CONTRACT NR. 384/ 04.06.2024

SUPRAFAȚA 7111 mp

UAT CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

DIRECTOR OSPA ARGES

DUMITRU – RADU BUSU

ÎNTOCMIT

ING. PEDOLOG NICOLETA-DENISA MANEA



2024

CUPRINS

I INTRODUCERE

II CONDIȚII FIZICO-GEOGRAFICE

1. Relief
2. Litologia depozitelor de suprafață
3. Hidrografia, hidrogeologia
4. Clima
5. Vegetația și folosința

III SOLURILE

1. Tipul de sol
2. Caracterizarea morfologică a solului
3. Caracterizarea fizico-chimică a solului

IV BONITAREA TERENULUI

V CONCLUZII

VI RECOMANDĂRI

I INTRODUCERE

Conform Contractului de execuție nr. 384 din 04.06.2024 încheiat între **OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE ARGES** (executant) și **STAN COSTEL**, cu domiciliul în mun. Curtea de Argeș (beneficiar), prin care este solicitat studiul pedologic din care să reiasă **clasa de calitate** a terenului cu suprafața de **7111 mp (folosința arabil)** ce va fi introdus în intravilan pentru obiectivul „**AMENAJARE COMPLEX TURISTIC**”.

OSPA Argeș în baza Legii nr. 247/2005, titlul IV, art. 12, Ordinului MADR nr.1056 din 25 mai 2018, Ordinului MADR nr. 387 din 29.11.2017, Ordinului MADR nr. 83 din 23.02.2018 și Ordinului comun MAPDR – MAI nr. 897 – 798/2005, a efectuat *lucrări de specialitate necesare încadrării terenului în clase de calitate*, pe baza cărora precizăm următoarele:

Stabilirea clasei de calitate s-a făcut pe baza caracteristicilor morfologice și fizico-chimice ale solului, stabilite prin observații la teren, profil pedologic, analize fizico-chimice de laborator, alte elemente de fundamentare pedologică și bonitare a terenurilor agricole, studierea bazei de date din arhiva OSPA-Argeș

Terenul studiat este situat în extravilanul mun. Curtea de Argeș, str. Râmnicu-Valcea nr. 228N, punct *Sipot*, nr. cadastral 89030, conform Planului de încadrare în zonă scara 1:5000, Certificatului de urbanism nr. 49 din 22.03.2024, Act de Alipire autenticat cu nr. 5247 din 15.12.2021 la Societatea Profesională Notarială *Dumnea Floriana&Dumnea Ramona*, mun. Curtea de Argeș, jud. Argeș și Contract de Vânzare-Cumpărare autenticat cu nr. 5638 din 17.12.2018 la Societatea Profesională Notarială *Dumnea Floriana&Dumnea Ramona*, mun. Curtea de Argeș, jud. Argeș

II CONDIȚII FIZICO-GEOGRAFICE

1. **Relief** – versant, moderat înclinat și moderat acunifonn;
2. **Litologia depozitelor de suprafață** – luturi și luturi nisipoase;
3. **Hidrografia, hidrogeologia** – bazinul hidrografic al râului Argeș, apa freatică la adâncimi de 5-10 metri;
4. **Clima** – temperată, cu precipitații de 730 mm/an, medie termică multianuală de 8,5°C și circulație vestică a maselor atmosferice;
5. **Vegetația și folosința** – etajul pădurilor de foioase.

III SOLERILE

1. **Tipul de sol: EUTRICAMBOSOL tipic lut/lut**
2. **Caractere morfologice ale tipului de sol. Succesiunea orizonturilor de sol:**
A₁: 0-3cm - A₀: 3-22cm - B_{v1}: 22-43 cm - B_{v2}: 43-65 cm - BC: 65-83 cm - C: sub 83 cm
3. **Caractere analitice ale unității de sol.** Solul are un pH moderat/slab acid, conținut mic de materie organică și rezervă de humus mică. Textura este mijlocie. Gradul de compactare este slab/moderat.

IV BONITAREA TERENULUI

Cultură/ indicator	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	NMB
Precipitații 575	1	1	1	0,9	1	1	1	1	47
Temperatură 08,5	1	1	0,9	0,9	1	1	0,9	0,9	
Adâncimea apei freatice 07,0	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	
Stagnogleizare -	1	1	1	1	1	1	1	1	
Porozitate totală	1	1	1	1	1	1	1	1	
Textura în A 42	1	1	1	1	1	1	1	1	
Rezerva de humus 090	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	0,8	0,8	
Excesul de umiditate de suprafață	1	1	1	1	1	1	1	1	
Gleizare -	1	1	1	1	1	1	1	1	
Panta 12	0,9	0,9	0,8	0,8	0,7	0,7	0,8	0,9	
Volumul edafic	1	1	1	1	1	1	1	1	
pH	1	1	1	1	1	1	1	1	
Alunecări de teren	1	1	1	1	1	1	1	1	
NOTA	58	58	46	41	39	39	46	52	

V CONCLUZII

Pe baza caracteristicilor prezentate, terenul cu suprafața de 7111 mp pentru care s-a solicitat stabilirea clasei de calitate, situat conform planului de amplasare în zonă scara 1:5000, caracterizat de EUTRICAMBOSOL tipic, se încadrează în **clasa a III-a** de calitate cu nota medie de bonitare de 48 puncte, pentru teren echivalent arabil.

Studiul este necesar pentru obiectivul PUZ „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC”, suprafața: 7111 mp.

VI RECOMANDĂRI

Având în vedere că terenul este propus pentru PUZ, vă facem cunoscut ca potrivit Legii Fondului Funciar nr. 18/1991, republicată, art. 93, stratul de sol fertil a cărui grosime este de cca. 22 cm va fi decopertat, protejat și utilizat pentru copertarea unor suprafețe din incinta proprietății, sau conform recomandărilor organelor agricole de specialitate.

DIRECTOR OSPA ARGES

DUMITRE - RADU BUȘU





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

Operator de date cu caracter personal 775

NESECRET
Nr.521609/26.06.2024
Nr. exemplare 1/2

CĂTRE,

Domnul STAN COSTEL

Municipiul Curtea de Argeș, str. Cuza-Vodă, nr.163B, jud. Argeș

Urmare solicitării dvs. din data de 19.06.2024, vă comunicăm **Avizul favorabil** al instituției noastre privind întocmirea „PLANULUI URBANISTIC ZONAL-INTRODUCERE IN INTRAVILAN (partial-rest imobil) și REGLEMENTARI URBANISTICE pentru „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC” pe str. Rm. Vâlcea, nr.228N, din Mun. Curtea de Argeș, judetul Argeș.

Lucrările vor fi efectuate în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 49/22.03.2024 emis de Primăria Mun. Curtea de Argeș și cu Avizul de oportunitate nr.07/21.05.2024.

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

Cu stimă,

ȘEFUL POLITIEI,
Comisar șef,
BĂLAN MIHĂIȚĂ

ȘEF BIROU RUTIER,
Comisar șef,
RU VIOREL



U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 5266/11 din 28.08.2024

NECLASIFICAT
Exemplar unic

Domnului

STAN COSTEL

- Curtea de Argeș, str. Cuza Vodă nr. 163 B, județul Argeș-

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 535.192 din 09.08.2024, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Amenajare complex turistic" în amplasamentul din intravilanul și parțial din extravilanul municipiului CURTEA DE ARGEȘ, str. Râmnicu Vâlcea nr. 228 N, C.F. nr. 89030, județul ARGEȘ, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatelor de urbanism nr. 49 din 22.03.2024, emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr.14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

NECLASIFICAT

ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Nr. 36377/15952/16.06.2025

Arhitect-geof

Ca urmare a cererii adresate de*) dl. Neguț Constantin Căcilin, în calitate de reprezentant al S.C. Prudential Standard S.R.L. CUI 24341072, cu domiciliul/sediul*) în Județul Argeș, municipiul/orașul/comuna Pitești, sectorul/..., cod poștal /..., satul/..., str. Bibescu Vodă, nr./..., bl. C, sc. A, et. 2, ap. 8, telefon/fax 0744429005, email /..., înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 36377 din 23.12.2024 și completărilor înaintate cu adresa nr. 15952 din 13.06.2025,

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

AVIZ
nr. 14 din 16.06.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru*) introducerea în intravilan, schimbarea destinației și întocmirea regulamentului local de urbanism în vederea realizării investiției „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC”, în municipiul Curtea de Argeș, str. Râmnicu Vilcea, nr. 228 N, nr. cad. 82147, județul Argeș,

generat de imobilul*) cu nr. cad. 89030, înscris în C.F. nr. 89030 – Curtea de Argeș,

Inițiator: S.C. PRUDENTIAL STANDARD S.R.L.
Proiectant: S.C. RAUM PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea SAVU

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în PUZ: Teritoriului studiat și reglementat prin P.U.Z și R.L.U este reprezentat de terenul cu nr. cad. 89030 care a generat PUZ, situat în intravilanul (2190,00mp) și extravilanul (7111,00mp) municipiului Curtea de Argeș. Amplasamentul are ca vecinătăți: nord – proprietate privată persoană fizică nr. cad 84557, domeniul public nr. cad. 90269 drum acces din str. Râmnicu Vilcea; vest – domeniul public nr. cad. 89308 strada Râmnicu Vilcea, din care se realizează accesul la imobil; est – proprietate privată inițiator; sud – proprietate privată persoană fizică. Suprafața propusă pentru introducerea în intravilan este de 7111,00mp, rezultând o suprafață de teren intravilan de 9301,00mp reglementată unitar.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior, care au definit și reglementat țesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în valabilitate:

- funcțiuni predominante: **TEREN EXTRAVILAN** – fără reglementări;
- funcțiuni predominante: **TEREN INTRAVILAN:**
- *U.T.R. 9 Zona de Locuințe Tarnița – Bușaga, Lm(a+b)–subzona de locuințe existente cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime, Lm(a+b)–subzona de locuințe mici cu caracter rural existente cu posibilități de îndesire cu locuințe de tip urban, Lmra–subzona de locuințe mici cu caracter rural existente, Pg-funcțiuni de gospodărire comună existente și propuse-Platformă de gunoi și CcA–traseu autostradă avizat;*
- regim de construire: **DISCONTINUU**;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- H_{max} / Rh_{max} = conform art. 31 din R.G.U;
- POT_{max} / CUT_{max} = conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U/ conform art. 31 din R.G.U;
- retragerea minimă față de aliniament = conform art. 23 din R.G.U.;
- retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară = conform art. 24 din R.G.U.;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- *U.T.R. 9 – subzona IS – zonă pentru servicii;*
- regim de construire: **DISCONTINUU**;
- funcțiuni predominante: servicii turistice;
- $Rh_{max} = P+2E$; $H_{max} etajajat = 10,00m$;

- $POT_{minim} = 35\%$; $CUT_{minim} = 0,9$;
- retragerea față de aliniament (sud-vest) = construcțiile se vor amplasa pe alinierea propusă, respectiv la 19,00m față de limita de proprietate cu str. Rîmnicu Vilcea;
- retrageri minime față de limitele laterale = minim 14,00m față de limita laterală sud-vest, respectiv între minim 8,00m și 9,00m față de limita laterală sud-estică (conform propunerii); minim 5,00m față de limita laterală nord-vestică;
- retragerea minimă față de limita posterioară (nord-est) = minim 5,00m;
- spații verzi = minim 25% din suprafața totală a terenului;
- circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din str. Rîmnicu Vilcea – DN 73C. Circulațiile auto și pietonale vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare conform funcțiunilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare; Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe str. Rîmnicu Vilcea, operator S.C. Aquatherm AG'98 S.A. Apela uzate menajere se vor evacua într-un bazin betonat vidanjabil etanș, cu obligația racordării la rețeaua de canalizare menajeră atunci când aceasta se va extinde în zonă. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe str. Rîmnicu Vilcea, care aparține operatorului Distribuție Energie Oltenia. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe str. Rîmnicu Vilcea, care aparține operatorului Distrigaz Sud Rețele. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unei centrale termice care va utiliza gaze naturale.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.01.2025 și urmare completărilor înaintate cu adresa nr. 15952 din 13.06.2026, se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: orice lucrare care urmează să afecteze solul și care nu este localizată în perimetrul de 2190mp unde au fost efectuate sondele arheologice se va realiza numai cu supraveghere arheologică, conform Raport de diagnostic arheologic de teren nr. 29077/23.09.2024 realizat conform aviz DJC Argeș nr. 425 – 994/12.12.2024.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz, emis în baza certificatului de urbanism nr. 49 din 22.03.2024 emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș, este valabil conform art. 56, alin. (19) din Legea nr. 350/2001.

Arhitect - Șef**)

arh. Andreea Cosmina TACHE

NOTĂ: Prin Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ se va stabili și termenul de valabilitate a documentației, urmând ca o copie să fie trimisă la CJ Argeș.

*) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică: sru

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea numelui societății, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*) Adresa solicitantului.

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acestuia;

- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

*) Denumirea investiției/proiectului propus

*) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

- Primăria municipiului

- Primăria orașului

- Primăria comunei

*) Se va semna de arhitectul-petru, de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Nr. 36377/16952/16.06.2025

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*) dl. Neguț Constantin Cătălin, în calitate de reprezentant al S.C. Prudential Standard S.R.L. CUI 24341072, cu domiciliul/sediu*) în județul Argeș, municipiul/orașul/comuna Pitești, sectorul....., cod poștal, satul....., str. Bibescu Vodă, nr....., bl. C, sc. A, et. 2, ap. 5, telefon/fax 0744429006, email, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 36377 din 23.12.2024 și completărilor înaintate cu adresa nr. 16952 din 13.06.2025,

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

AVIZ
nr. 13 din 16.06.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru*) Introducere în intravilan, schimbare destinație și întocmire regulament local de urbanism în vederea realizării investiției „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC”, în municipiul Curtea de Argeș, str. Rîmnicu Vlcea, nr. 228 N, nr. cad. 82147, județul Argeș,

generat de imobilul*) cu nr. cad. 89030, înscris în C.F. nr. 89030 – Curtea de Argeș.

Inițiator: S.C. PRUDENTIAL STANDARD S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea SAVU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Teritoriul studiat și reglementat prin P.U.Z și R.L.U este reprezentat de terenul cu nr. cad. 89030 care a generat PUZ, situat în intravilanul (2190,00mp) și extravilanul (7111,00mp) municipiului Curtea de Argeș. Amplasamentul are ca vecinătăți: nord – proprietate privată persoană fizică nr. cad 84557, domeniul public nr. cad. 90260 drum acces din str. Rîmnicu Vlcea; vest – domeniu public nr. cad. 89308 strada Rîmnicu Vlcea, din care se realizează accesul la imobil; est – proprietate privată inițiator; sud – proprietate privată persoană fizică. Suprafața propusă pentru introducere în intravilan este de 7111,00mp, rezultând o suprafață de teren intravilan de 9301,00mp reglementată unitar.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior, care au definit și reglementat țesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în valabilitate:

- funcțiuni predominante: TEREN EXTRAVILAN – fără reglementări;
- funcțiuni predominante: TEREN INTRAVILAN;
- U.T.R. 9 Zona de Locuințe Tarnița – Bușaga, $Lm(a+b)$ – subzona de locuințe existente cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime, $Lmr(a+b)$ – subzona de locuințe mici cu caracter rural existente cu posibilități de îndesire cu locuințe de tip urban, $Lmra$ – subzona de locuințe mici cu caracter rural existente, Pg-funcțiuni de gospodărire comună existente și propuse-Platformă de gunoi și CcA- traseu autostradă avizat;
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- H_{max} / R_{hmax} = conform art. 31 din R.G.U;
- POT_{max} / CUT_{max} = conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U/ conform art. 31 din R.G.U;
- retragerea minimă față de aliniament = conform art. 23 din R.G.U.;
- retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară = conform art. 24 din R.G.U.;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- U.T.R. 9 – subzona IS – zonă pentru servicii;
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: servicii turistice;
- $R_{h_{max}} = P+2E$; H_{max} streșinăritic = 10,00m;



- $POT_{maxim} = 35\%$; $CUT_{minim} = 0,9$;
- retragerea față de aliniament (sud-vest) = construcțiile se vor amplasa pe alinierea propusă, respectiv la 19,00m față de limita de proprietate cu str. Rîmniciu Vlcea;
- retrageri minime față de limitele laterale = minim 14,00m față de limita laterală sud-vest, respectiv între minim 8,00m și 9,00m față de limita laterală sud-estică (conform propunerii); minim 5,00m față de limita laterală nord-vestică;
- retragerea minimă față de limita posterioară (nord-est) = minim 5,00m;
- spații verzi = minim 25% din suprafața totală a terenului;

- circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din str. Rîmniciu Vlcea – DN 73C. Circulațiile auto și pietonale vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare conform funcțiunilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare; Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe str. Rîmniciu Vlcea, operator S.C. Aquatherm AG'98 S.A. Apela uzată menajeră se vor evacua într-un bazin betonat vidanjabil etanș, cu obligația racordării la rețeaua de canalizare menajeră atunci când aceasta se va extinde în zonă. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe str. Rîmniciu Vlcea, care aparține operatorului Distribuție Energie Ottenia. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe str. Rîmniciu Vlcea, care aparține operatorului Distrigaz Sud Rețela. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unei centrale termice care va utiliza gaze naturale.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.01.2025 și urmare completărilor înaintate cu adresa nr. 15952 din 13.06.2025, se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: orice lucrare care urmează să afecteze solul și care nu este localizată în perimetrul de 2190mp unde au fost efectuate sonde arheologice se va realiza numai cu supraveghere arheologică, conform Raport de diagnostic arheologic de teren nr. 29077/23.09.2024 realizat conform aviz DJC Argeș nr. 425 – 894/12.12.2024.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată spre ne schimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz, emis în baza certificatului de urbanism nr. 48 din 22.03.2024 emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș, este valabil conform art. 56, alin. (19) din Legea nr. 350/2001.

Arhitect - Șef)**

arh. Andrei

Amina TACHE

NOTĂ: Prin Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ se va stabili și condițiile de realizabilitate a documentației, urmând ca o copie să se adreseze la CJ Argeș.

*) Numele și prenumele solicitantului

- persoană fizică sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii societății, președinte și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*) Adresa solicitantului

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul persoanei;

- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

*) Denumirea lucrului/proiectului propus.

*) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

- Primăria municipiului

- Primăria orașului

- Primăria comunei

*) Se va semnifica arhitectul-șef sau, speș, arhitectul-șef, de către persoană cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlu profesional, după caz.



ROMANIA

Județul ARGEȘ

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

Nr. 36377/15962/16.06.2025

Arhitect-pof

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ dl. Neguț Constantin Cătălin, în calitate de reprezentant al S.C. Prudential Standard S.R.L. CUI 24341072, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Argeș, municipiul/orașul/comuna Pitești, sectorul....., cod poștal, satul....., str. Bibescu Vodă, nr....., bl. C, sc. A, et. 2, ap. 5, telefon/fax 0744429005, email, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 36377 din 23.12.2024 și completărilor înaintate cu adresa nr. 15962 din 13.06.2025,

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

AVIZ

nr. 14 din 16.06.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ Introducere în intravilan, schimbare destinație și întocmire regulament local de urbanism în vederea realizării investiției „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC”, în municipiul Curtea de Argeș, str. Rîmnicu Vlcea, nr. 228 N, nr. cad. 82147, județul Argeș,

generat de imobilul⁴⁾ cu nr. cad. 89030, înscris în C.F. nr. 89030 – Curtea de Argeș,

Inițiator: S.C. PRUDENTIAL STANDARD S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea SAVU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Teritoriului studiat și reglementat prin P.U.Z și R.L.U este reprezentat de terenul cu nr. cad. 89030 care a general PUZ, situat în intravilanul (2190,00mp) și extravilanul (7111,00mp) municipiului Curtea de Argeș. Amplasamentul are ca vecinătăți: nord – proprietate privată persoană fizică nr. cad 84557, domeniul public nr. cad. 90269 drum acces din str. Rîmnicu Vlcea; vest – domeniu public nr. cad. 89308 strada Rîmnicu Vlcea; din care se realizează accesul la imobil; est – proprietate privată inițiator; sud – proprietate privată persoană fizică. Suprafața propusă pentru introducere în intravilan este de 7111,00mp, rezultând o suprafață de teren intravilan de 9301,00mp reglementată unitar.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior, care au definit și reglementat țesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în valabilitate:

- funcțiuni predominante: TEREN EXTRAVILAN – fără reglementări;
- funcțiuni predominante: TEREN INTRAVILAN;
- U.T.R. 9 Zona de Locuințe Tarnița – Bușaga, Lm(a+b)–subzona de locuințe existente cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime, Lmr(a+b)–subzona de locuințe mici cu caracter rural existente cu posibilități de îndesire cu locuințe de tip urban, Lmra–subzona de locuințe mici cu caracter rural existente, Pg-funcțiuni de gospodărire comunală existente și propuse-Platformă de gunoi și CcA- traseu autostradă avizat;
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- Hmax / Rhmax= conform art. 31 din R.G.U;
- POTmax/ CUTmax = conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U/ conform art. 31 din R.G.U;
- retragerea minimă față de aliniament = conform art. 23 din R.G.U.;
- retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară = conform art. 24 din R.G.U.;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- U.T.R. 9 – subzona IS – zonă pentru servicii;
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: servicii turistice;
- Rh_{max} = P+2E; H_{max} etajorizată = 10,00m;



- $POT_{maxim} = 35\%$; $CUT_{maxim} = 0,9$;
- retragerea față de aliniament (sud-vest) = construcțiile se vor amplasa pe alinierea propusă, respectiv la 19,00m față de limita de proprietate cu str. Rîmniciu Vlcea;
- retrageri minime față de limitele laterale = minim 14,00m față de limita laterală sud-vest, respectiv între minim 8,00m și 9,00m față de limita laterală sud-estică (conform propunerii); minim 5,00m față de limita laterală nord-vestică;
- retragerea minimă față de limita posterioară (nord-est) = minim 5,00m;
- spații verzi = minim 25% din suprafața totală a terenului;
- circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din str. Rîmniciu Vlcea – DN 73C. Circulațiile auto și pietonale vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1998 și ale normativelor în vigoare. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare conform funcțiunilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare; Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe str. Rîmniciu Vlcea, operator S.C. Aquatherm AG'98 S.A. Apele uzate menajere se vor evacua într-un bazin betonat vidanabil etanș, cu obligația racordării la rețeaua de canalizare menajeră atunci când aceasta se va extinde în zonă. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe str. Rîmniciu Vlcea, care aparține operatorului Distribuție Energie Ottenia. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă pe str. Rîmniciu Vlcea, care aparține operatorului Distrigaz Sud Rețete. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unei centrale termice care va utiliza gaze naturale.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.01.2025 și urmare completărilor înaintate cu adresa nr. 15952 din 13.06.2025, se avizează favorabil/cu condiții nefavorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: orice lucrare care urmează să afecteze solul și care nu este localizată în perimetrul de 2190mp unde au fost efectuate sonde arheologice se va realiza numai cu supraveghere arheologică, conform Raport de diagnostic arheologic de teren nr. 29077/23.09.2024 realizat conform aviz DJC Argeș nr. 425 - 994/12.12.2024.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată spre ne schimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz, emis în baza certificatului de urbanism nr. 49 din 22.03.2024 emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș, este valabil conform art. 56, alin. (19) din Legea nr. 350/2001.

Arhitect - Șef**)

arh. Andrei

Jina TACHE

NOTĂ: Pe baza Hotărârii Consiliului Local de aprobare a PUZ se va elibera o permisă de construcție a documentației, având ca o copie să fie trimisă la C.J. Argeș.

*) Numele și prenumele solicitantului

- persoane fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică, cu precizarea denumirii acesteia, precum și a cămării solicitantului în cadrul firmei).

*) Adresa edificatului

Pentru persoane fizică, se completează cu date privind domiciliul persoanei;

Pentru persoane juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

*) Denumirea investiției/proiectului propus.

*) Data de identificare a imobilului - teren al căruia conținutul - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

- Primăria municipiului

- Primăria orașului

- Primăria comunei

*) Se va semnifica de arhitectul șef sau reprezentant al firmei, de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz

CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
VIOICA IONEL

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****PUZ - AMENAJARE COMPLEX TURISTIC****ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. RAMNICU VALCEA, NR. 228N****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 totala de **9301 mp**, o suprafata de 14mp va fi afectata de viitoarele lucrari de modernizare aferente obiectivului de investitii: „DN 73, km 44+800 – km 55+000, Curtea de Arges – Tigveni – Lot 1”, suprafata ramasa in urma exproprierei fiind de 9287mp.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **9301 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in **intravilan 2190mp** cu functiunea faneata si **teren extravilan 7111mp** cu urmatoarele functiuni: faneata 109mp si arabil 7002mp. **Pe teren, la momentul actual nu exista constructii.**

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 Amenajare Complex Turistic** 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, imprejuririle 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 si ilaseze cladine;
- 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.



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 albiilor 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 județean, 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 Patrimoniul 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 parcellar, 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.

- **Distanțe 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.**

Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre cladirile alaturate, pe aceeași parcella, trebuie sa fie suficiente pentru e 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.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai puțin 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 puțin egală 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 disonanza 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 mea 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. 30% 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 **9301 mp**, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind **Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant turism, administrativ si comercial ;**

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Functiunea dominanta a subzonei este de spatii verzi si servicii pe fiecare parcela in parte si in fiecare constructie in parte;

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA**Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant turism, administrativ si comercial;****Utilizari admise :**

- a. constructii cu functiune turistica si servicii;
- b. restaurante , baruri, cofetarii,cafenele.
- c. activitati functionale complementare care sustin si potenteaza functiunea principala.
- d. activitati de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.
- e. parcaje la sol
- f. spatii verzi amenajate.

Utilizari admise cu conditionari :

- g. Constructii si amenajari care prezinta un grad mare de risc tehnologic;

Utilizari interzise

- h. Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat
- i. Crestera animalelor
- j. Depozitare en gros
- k. Statii intretinere auto
- l. Curatatorii chimice
- m. Platforme depozitare materiale re folosibile si deseuri urbane

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

- Strada Ramnicu Valcea respecta profilul existent - cca. 12,00ml. In zona de contact cu strada, proprietatea reglementata este afectata pe o portiune de 14mp de corectarea profilului stradal al DN73.

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele /aliniamentul parcelei.

In cazul subzonelor compacte cladirile 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 / alei carosabile :

- **retragerea fata de aliniament**, a cladirii nou propuse, este retras fata de aliniament la o distanta de **minimum 19,0m**, iar strazile au profile minime de 12,00ml,
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia parcajelor, imprejmuirilor, aleilor de acces, constructiilor utilitare si platformelor de maxim 0.35m inaltime fata de cota terenului anterior lucrarilor de terasament.

Amplasarea in interiorul parcelei.

Cladirile nou propuse se vor retrage fata de limitele laterale si posterioara astfel :

- retras fata de limita laterala nord - vest – **minim 5,00ml (in zona cu vecinatate – teren intravilan); si minim 5,00ml (in zona cu vecinatate – teren extravilan);**
- retras fata de limita laterala sud - est – **minim 9,00ml si minim 8,00ml(in zona cu vecinatate – teren extravilan);**

- retras fata de limita posterioara nord - est – minim 5,00ml

• Accese carosabile

Fiecare parcela trebuie sa se asigure conditiile 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 la teren va fi realizat din Strada Ramnicu Valcea in partea de est a amplasamentului prin teren ce se afla in proprietatea beneficiarilor, teren cu nr cadastral: 89030.**

• Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 53 locuri de parcare pe parcela studiata cu acces din Strada Ramnicu Valcea (teren cu nr cadastral: 89030);

• Accese pietonale

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditiile pentru accesul din spatiul pietonal al persoanelor.

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

In cazul de fata :

- **accesul la teren va fi realizat din Strada Ramnicu Valcea in partea de est a amplasamentului prin teren ce se afla in proprietatea beneficiarilor, teren cu nr cadastral: 89030.;**

• Rețele tehnico - edilitare

Construirea pe fiecare parcela se poate face numai atunci cand exista posibilitati de racordare (conditiile 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

• Înălțimea maxima admisibila a cladirilor

Is – institutiile publice si servicii, cu caracter predominant turism, administrativ si comercial

Hmaxim la cornisa = 10 ml

Rh maxim = P+2E

Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile / restructurile 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 executie a lucrarilor

- demararea lucrarilor se va face obligatoriu cu obligativitatea supravegherii executiei lucrarilor din punct de vedere arheologic cu personal specializat.

- **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din **rețeaua de distributie** a Municipiului Curtea de Arges;
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre **bazinul vidanjabil**, pozitionat astfel incat, pe viitor, sa poata fi conectat la rețeaua 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 bazin vidanjabil..
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din **rețeaua de medie tensiune** ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin **extinderea uneia din rețelele 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**;
- **procent de minim 30% din suprafata parcelei va fi pentru organizarea de spatii verzi amenajate.**

- **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 inaltimi 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. <u>POT – Procent maxim de ocupare a terenului</u> | = POT maxim = 35% |
| b. <u>CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului</u> | = CUT maxim = 0,9 |
| c. <u>Inaltimea maxima a constructiei este de</u> | 10 m la cornisa |



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 are

Nr. crt.	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
I. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
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
II. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției		
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 BENEFICIAR
II.5	Alte cheltuieli - organizare de șantier ; - comisioane, taxe, cost credit ; - cheltuieli diverse și neprevăzute.	BENEFICIAR



Intocmit:
 arh. Mircea Savu

INCADRARE IN PUG 2018

INCADRARE IN PUG 2001

PLAN URBANISTIC ZONAL AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Ramnicu Valcea, Nr.228N, Curtea de Arges

U-01



CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitectural

Nr. 14.36387 din 16.06.2025

SECRETAR GENERAL



LEGENDA:



LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ



Dr. Viorel D. RA. Bucuresti, Sector 1
Tel: 076-10340, Tel/Fax: 071-3171149
Ad. Reg. Com. J40/382003
Cui fiscal RO/5121603



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Mun. Curtea de Arges, Str. Ramnicu Valcea, Nr 228N

INCADRARE IN PUG

Cod: CDA11 / 2024

Contract: 2/2022

AA11/2024

Faza: P.U.Z.

Data: 11. 2024

Scara: /

Planşa nr. U-01

PLAN URBANISTIC ZONAL AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Ramnicu Valcea, Nr.228N, Curtea de Arges

U-02



LIMITA PARCELA
STUDIATA

CURTEA DE ARGES

JUDEȚUL ARGES

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitectural

Nr. 14.36.377 din 16.06.2025

Arhitectural

LIMITA PARCELA
STUDIATA

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PLZ



Str. Valcea Nr. 228N, Curtea de Arges
Tel: 0364-133443, Tel/Fax: 0364-133444
Nr. Reg. Com. J4035822001
Cui: 60601765

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

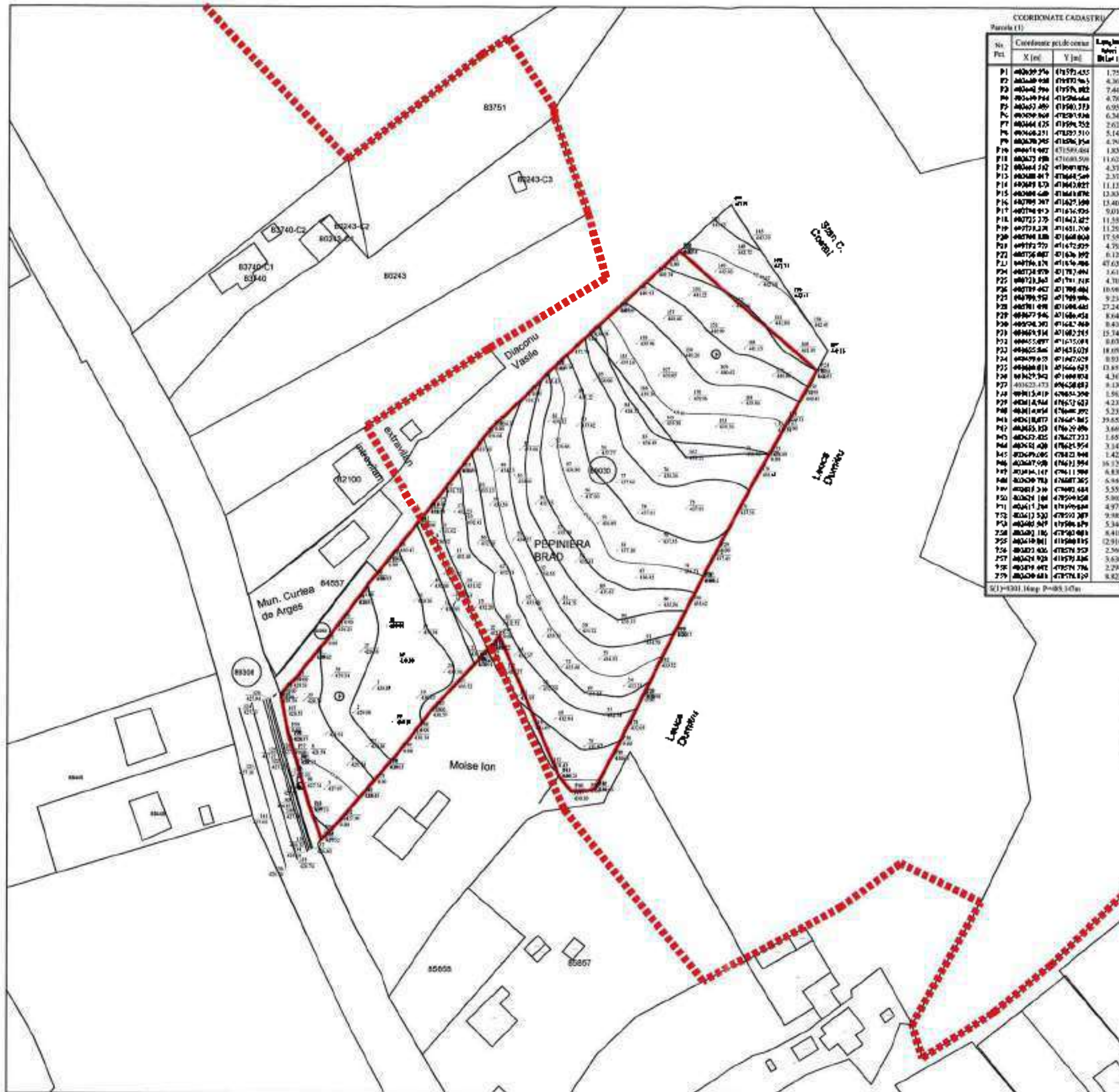
Beneficiar:
SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

Proiect:
AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
Mon. Curtea de Arges, Str. Ramnicu Valcea, Nr 228N

Planșă:
INCADRARE IN ZONA
ORTOFOTOPLAN



Cod: CDA11 / 2024
Contract: 20222
AA11/2024
Faza: P.U.Z.
Data: 11. 2024
Scara: 1/2000
Planșă nr. U-02



COORDONATE CADASTRU			
Parcela (1)			
No. Pct.	Coordonate punct de cotare	Suprafata	
	X (m)	Y (m)	Br (m ²)
P1	470339.254	471572.435	1.758
P2	470340.408	471570.465	4.368
P3	470342.596	471570.882	7.441
P4	470344.644	471570.644	4.703
P5	470347.489	471560.773	6.934
P6	470349.909	471559.136	6.342
P7	470344.425	471559.752	2.638
P8	470348.251	471557.710	5.142
P9	470370.345	471556.154	4.749
P10	470414.407	471559.684	1.836
P11	470373.498	471600.509	11.622
P12	470344.242	471601.876	4.516
P13	470348.417	471644.549	2.373
P14	470349.873	471643.821	11.123
P15	470348.448	471643.876	13.364
P16	470789.347	471627.189	13.406
P17	470784.413	471616.935	9.015
P18	470773.279	471612.822	11.588
P19	470773.274	471631.709	11.265
P20	470784.838	471648.804	17.549
P21	470782.773	471612.937	4.785
P22	470756.487	471616.192	6.126
P23	470754.874	471616.486	47.636
P24	470734.879	471787.444	3.611
P25	470733.343	471781.818	4.788
P26	470739.447	471789.444	10.580
P27	470739.953	471789.946	9.234
P28	470781.498	471646.443	27.243
P29	470677.946	471646.458	8.646
P30	470674.303	471647.849	8.435
P31	470669.914	471682.314	15.746
P32	470655.497	471675.088	8.836
P33	470655.446	471675.079	18.896
P34	470659.475	471647.629	8.831
P35	470648.811	471646.678	13.891
P36	470627.942	471648.874	4.367
P37	470623.473	471628.682	8.130
P38	470613.419	471654.308	1.583
P39	470611.454	471672.627	4.233
P40	470611.454	471646.292	5.233
P41	470611.847	471646.147	29.652
P42	470613.353	471627.486	3.669
P43	470613.353	471627.222	1.857
P44	470611.438	471621.954	3.347
P45	470619.085	471621.948	1.422
P46	470647.938	471621.954	16.329
P47	470644.147	471611.988	8.836
P48	470609.783	471607.367	6.944
P49	470618.316	471603.484	5.555
P50	470624.184	471554.858	5.803
P51	470611.284	471554.844	4.971
P52	470613.530	471552.387	9.985
P53	470648.947	471554.879	5.344
P54	470613.186	471552.481	8.415
P55	470619.881	471554.815	12.916
P56	470613.436	471554.923	2.560
P57	470614.938	471553.846	5.636
P58	470619.482	471554.776	2.294
P59	470609.681	471554.820	8.823

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Ramnicu Valcea, Nr. 228N, Curtea de Arges

U-03

LEGENDA

SIMBOL	DESCRIERE
	DN79C
	SANT BETON
	LIMITA CU GARD
	LIMITA SUPRAFATA CADASTRATA CU NR CAD SI CF 89030
	STALP ELECTRIC DE BETON
	LIMITA PEPINIERA BRAD

LEGENDA:

	LIMITE
	LIMITA INTRAVILAN PUG
	LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUG

Desenat: ing. A. Voica

Proiectat: ing. A. Voica

Sef proiect: arh. M. Savu

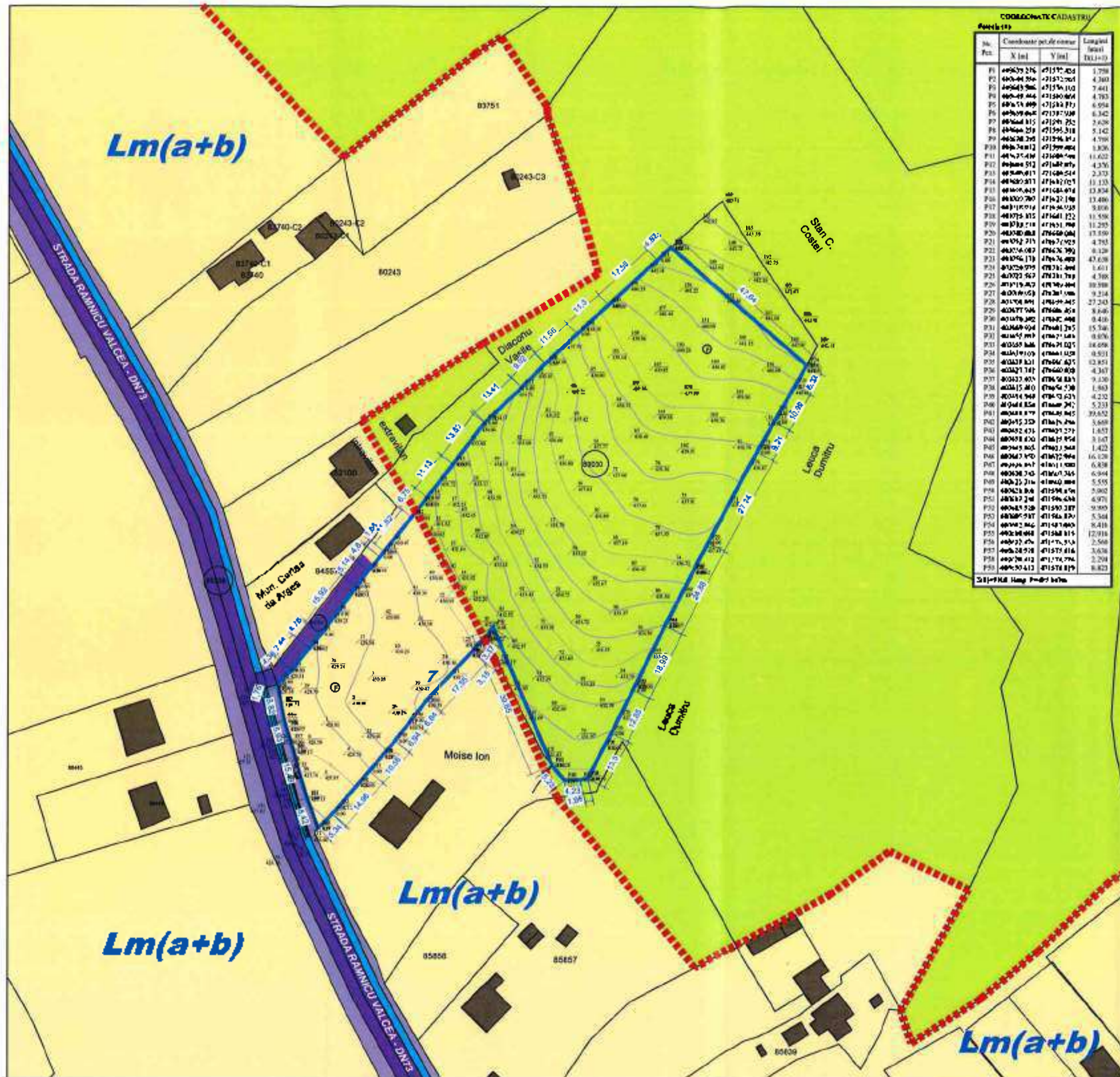
RAUM PROIECT SRL

Mircea Radu N. SAVU

arhitect-urbanist

DD, D, 20E

Beneficiar:	SC PRUDENTIAL STANDARD SRL	Cod:	CD411 / 2024
Proiect:	AMENAJARE COMPLEX TURISTIC	Contract:	2/2022
Plan:	Mun. Curtea de Arges, Str. Ramnicu Valcea, Nr. 228N	Faza:	AA11/2024
		Data:	P.U.Z.
		Scara:	11. 2024
		Plansa nr.	1/1000
			U-03



COORDONATE CADASTRU			
Parcela 119			
No. Pct.	Coordonate pe lotul owner	Lungimea	
	X (m)	Y (m)	Lotului (m)
P1	496275.276	471577.403	1.798
P2	496444.556	471577.261	4.360
P3	496443.966	471576.110	7.441
P4	496444.464	471560.674	4.783
P5	496474.699	471563.771	6.954
P6	496479.604	471577.938	6.342
P7	496464.815	471576.252	2.639
P8	496464.259	471595.318	5.142
P9	496468.290	471596.171	4.799
P10	496474.012	471599.494	3.806
P11	496474.434	471604.499	11.622
P12	496464.512	471607.879	4.376
P13	496464.811	471604.514	2.373
P14	496464.811	471607.051	11.133
P15	496464.811	471604.474	13.834
P16	496464.780	471607.149	13.480
P17	496474.012	471604.938	3.806
P18	496474.012	471607.122	11.556
P19	496474.012	471607.122	11.556
P20	496474.012	471607.122	11.556
P21	496474.012	471607.122	11.556
P22	496474.012	471607.122	11.556
P23	496474.012	471607.122	11.556
P24	496474.012	471607.122	11.556
P25	496474.012	471607.122	11.556
P26	496474.012	471607.122	11.556
P27	496474.012	471607.122	11.556
P28	496474.012	471607.122	11.556
P29	496474.012	471607.122	11.556
P30	496474.012	471607.122	11.556
P31	496474.012	471607.122	11.556
P32	496474.012	471607.122	11.556
P33	496474.012	471607.122	11.556
P34	496474.012	471607.122	11.556
P35	496474.012	471607.122	11.556
P36	496474.012	471607.122	11.556
P37	496474.012	471607.122	11.556
P38	496474.012	471607.122	11.556
P39	496474.012	471607.122	11.556
P40	496474.012	471607.122	11.556
P41	496474.012	471607.122	11.556
P42	496474.012	471607.122	11.556
P43	496474.012	471607.122	11.556
P44	496474.012	471607.122	11.556
P45	496474.012	471607.122	11.556
P46	496474.012	471607.122	11.556
P47	496474.012	471607.122	11.556
P48	496474.012	471607.122	11.556
P49	496474.012	471607.122	11.556
P50	496474.012	471607.122	11.556
P51	496474.012	471607.122	11.556
P52	496474.012	471607.122	11.556
P53	496474.012	471607.122	11.556
P54	496474.012	471607.122	11.556
P55	496474.012	471607.122	11.556
P56	496474.012	471607.122	11.556
P57	496474.012	471607.122	11.556
P58	496474.012	471607.122	11.556
P59	496474.012	471607.122	11.556
P60	496474.012	471607.122	11.556

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Ramnicu Valcea, Nr. 228N, Curtea de Arges

U-04

BILANT TERITORIAL - FOLOSINTA ACTUALA

Nr. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	INTRAVILAN - FANEATA	2190mp	23,55%
2.	EXTRAVILAN - FANEATA	109mp	1,17%
3.	EXTRAVILAN - ARABIL	7002mp	75,28%
5.	SUPRAFATA PARCELA	9301mp	100%

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect-șef

Nr. 14.36377 din 16.06.2025

PROIECTANT: ADI

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA INTRAVILAN PUG
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUG
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
- CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
- RIGOLA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM LMC - Lmb
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TEREN EXTRAVILAN - ARABIL / FANETE / LIVEZI

raum proiect

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Mun. Curtea de Arges, Str. Ramnicu Valcea, Nr. 228N

SITUATIE EXISTENTA

ANALIZA FUNCTIONALA

Cod: CDA11 / 2024

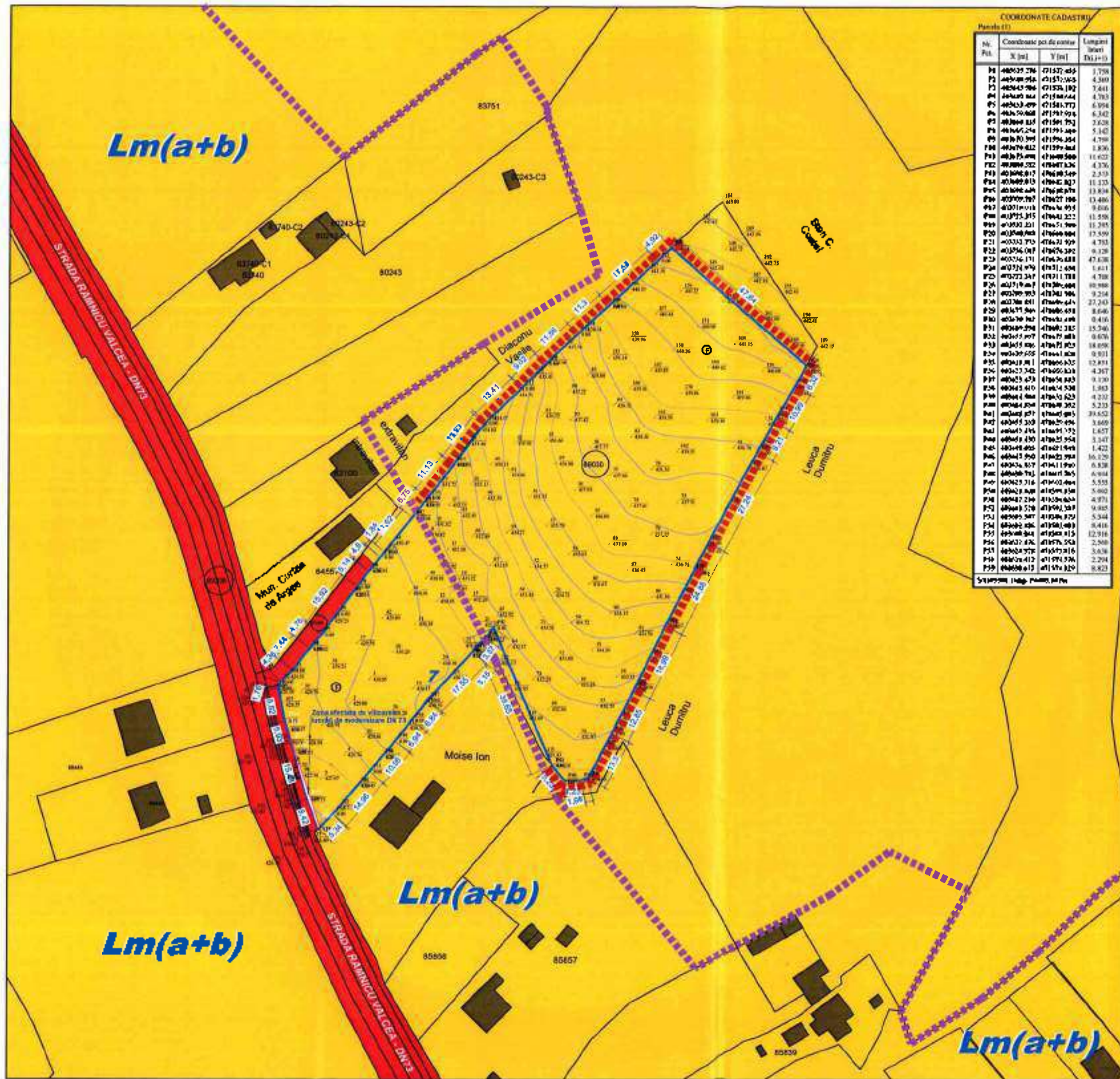
Contract: 202022 AA11/2024

Faza: P.U.Z.

Data: 11. 2024

Scara: 1/1000

Plansa nr. U-04



COORDONATE CADASTRU			
Parcela (1)			
No. Pct.	Coordonate punct de cotare	Lungimi	
	X (m)	Y (m)	Dist. (m)
1	400035.296	471537.455	1.758
2	400035.296	471537.455	4.589
3	400041.986	471538.182	7.441
4	400041.986	471538.182	4.763
5	400041.986	471538.182	6.994
6	400041.986	471538.182	6.342
7	400041.986	471538.182	2.628
8	400041.986	471538.182	5.142
9	400041.986	471538.182	4.769
10	400041.986	471538.182	1.836
11	400041.986	471538.182	11.422
12	400041.986	471538.182	4.376
13	400041.986	471538.182	2.319
14	400041.986	471538.182	11.125
15	400041.986	471538.182	13.834
16	400041.986	471538.182	13.486
17	400041.986	471538.182	9.846
18	400041.986	471538.182	11.558
19	400041.986	471538.182	11.245
20	400041.986	471538.182	12.559
21	400041.986	471538.182	4.763
22	400041.986	471538.182	9.129
23	400041.986	471538.182	47.638
24	400041.986	471538.182	1.611
25	400041.986	471538.182	4.769
26	400041.986	471538.182	10.988
27	400041.986	471538.182	9.214
28	400041.986	471538.182	22.243
29	400041.986	471538.182	8.646
30	400041.986	471538.182	9.416
31	400041.986	471538.182	15.246
32	400041.986	471538.182	9.879
33	400041.986	471538.182	18.856
34	400041.986	471538.182	9.911
35	400041.986	471538.182	12.831
36	400041.986	471538.182	4.367
37	400041.986	471538.182	9.129
38	400041.986	471538.182	1.953
39	400041.986	471538.182	4.217
40	400041.986	471538.182	5.233
41	400041.986	471538.182	39.632
42	400041.986	471538.182	3.669
43	400041.986	471538.182	1.657
44	400041.986	471538.182	3.347
45	400041.986	471538.182	1.422
46	400041.986	471538.182	16.129
47	400041.986	471538.182	6.838
48	400041.986	471538.182	6.994
49	400041.986	471538.182	5.555
50	400041.986	471538.182	5.460
51	400041.986	471538.182	4.971
52	400041.986	471538.182	9.846
53	400041.986	471538.182	5.344
54	400041.986	471538.182	12.916
55	400041.986	471538.182	2.260
56	400041.986	471538.182	3.636
57	400041.986	471538.182	2.294
58	400041.986	471538.182	8.823

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Sr. Ramnicu Valcea, Nr. 228N, Curtea de Arges

U-05

N

COORDONATE DE PROIECTARE

Care este de la masurarea terenului de proiectare (Din 1)

No. Pct.	Coordonate punct de cotare	Lungimi	
	X (m)	Y (m)	Dist. (m)
1	400035.296	471537.455	1.758
2	400035.296	471537.455	4.589
3	400041.986	471538.182	7.441
4	400041.986	471538.182	4.763
5	400041.986	471538.182	6.994
6	400041.986	471538.182	6.342
7	400041.986	471538.182	2.628
8	400041.986	471538.182	5.142
9	400041.986	471538.182	4.769
10	400041.986	471538.182	1.836
11	400041.986	471538.182	11.422
12	400041.986	471538.182	4.376
13	400041.986	471538.182	2.319
14	400041.986	471538.182	11.125
15	400041.986	471538.182	13.834
16	400041.986	471538.182	13.486
17	400041.986	471538.182	9.846
18	400041.986	471538.182	11.558
19	400041.986	471538.182	11.245
20	400041.986	471538.182	12.559
21	400041.986	471538.182	4.763
22	400041.986	471538.182	9.129
23	400041.986	471538.182	47.638
24	400041.986	471538.182	1.611
25	400041.986	471538.182	4.769
26	400041.986	471538.182	10.988
27	400041.986	471538.182	9.214
28	400041.986	471538.182	22.243
29	400041.986	471538.182	8.646
30	400041.986	471538.182	9.416
31	400041.986	471538.182	15.246
32	400041.986	471538.182	9.879
33	400041.986	471538.182	18.856
34	400041.986	471538.182	9.911
35	400041.986	471538.182	12.831
36	400041.986	471538.182	4.367
37	400041.986	471538.182	9.129
38	400041.986	471538.182	1.953
39	400041.986	471538.182	4.217
40	400041.986	471538.182	5.233
41	400041.986	471538.182	39.632
42	400041.986	471538.182	3.669
43	400041.986	471538.182	1.657
44	400041.986	471538.182	3.347
45	400041.986	471538.182	1.422
46	400041.986	471538.182	16.129
47	400041.986	471538.182	6.838
48	400041.986	471538.182	6.994
49	400041.986	471538.182	5.555
50	400041.986	471538.182	5.460
51	400041.986	471538.182	4.971
52	400041.986	471538.182	9.846
53	400041.986	471538.182	5.344
54	400041.986	471538.182	12.916
55	400041.986	471538.182	2.260
56	400041.986	471538.182	3.636
57	400041.986	471538.182	2.294
58	400041.986	471538.182	8.823

BILANT TERITORIAL REGIM JURIDIC

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. mp
1	SUBZONEA POTENTIALA DE DEZVOLTARE	9207 mp
2	ZONA AFECTATA DE VIITORILE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73	14 mp
3	SUBZONEA DE DEZVOLTARE	8301 mp

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect - gel
Nr. 14.1.36372 din 16.06.2025
Arhitect - gel

SOCIETATEA COMERCIALA

RAUM PROIECT SRL

BUCURESTI, ROMANIA

LEGENDA:

LIMITE

----- LIMITA INTRAVILAN PUG

----- LIMITA INTRAVILAN PROPUSS PRIN PUZ

----- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

REGIM JURIDIC

DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE

PROPRIETATE PRIVATA

TEREN AFECTAT DE VIITORILE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73

raum proiect

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Man. Curtea de Arges, Sr. Ramnicu Valcea, Nr. 228N

REGIM JURIDIC

Cod: CDA11 / 2024

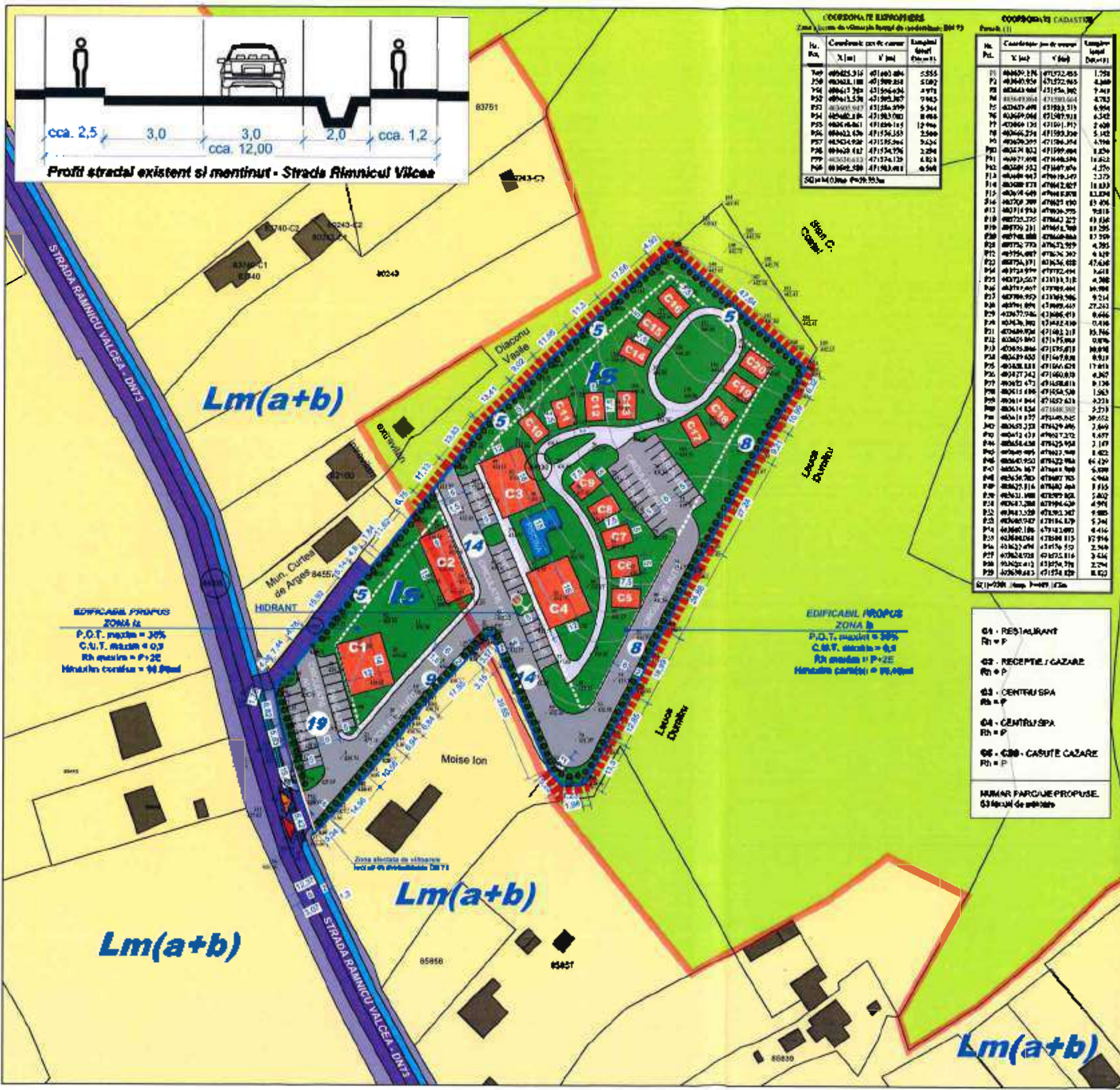
Contract: 2/2022

Faza: P.U.Z.

Data: 11. 2024

Scara: 1/1000

Planşa nr. U-05



COORDONATE PROPRIIERII			
Zona de dezvoltare urbană de dezvoltare DN 73			
No. Pt.	Coordonate cart. de proprietate	Coordonate cadastre	Suprafață (m²)
X (m)	Y (m)	X (m)	Y (m)
1	471522.314	471522.314	5.555
2	471522.188	471522.188	5.555
3	471522.062	471522.062	5.555
4	471521.936	471521.936	5.555
5	471521.810	471521.810	5.555
6	471521.684	471521.684	5.555
7	471521.558	471521.558	5.555
8	471521.432	471521.432	5.555
9	471521.306	471521.306	5.555
10	471521.180	471521.180	5.555
11	471521.054	471521.054	5.555
12	471520.928	471520.928	5.555
13	471520.802	471520.802	5.555
14	471520.676	471520.676	5.555
15	471520.550	471520.550	5.555
16	471520.424	471520.424	5.555
17	471520.298	471520.298	5.555
18	471520.172	471520.172	5.555
19	471520.046	471520.046	5.555
20	471519.920	471519.920	5.555

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Ramnicu Valcea, Nr. 228N, Curtea de Arges

U-08

MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren	9301
S teren afectat de viitoare lucrari de modernizare DN 73	14
S totala teren in urma expropriarii	9287
Regim de inaltime maxim = P+2E	
H max. constructii = 10.00m	
S max. constructii (prin protectia calului POT)	3250
S max. desfasurata (prin protectia calului CUT)	8358
POT max 38 %	CUT max 0.8

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. mp	SUPR. %
1.	CONSTRUCTII	maxim 3250 mp	35%
2.	CIRCULATII AUTO, PIETONALE, PARCAJE	maxim 3250 mp	35%
3.	SPATII VERZI AMENAJATE	minim 2791 mp	30%
4.	SUPERFATA TOTALA TEREN in urma expropriarii	9287 mp	100%
5.	TEREN AFFECTAT DE VIITOARELE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73	14 mp	
6.	SUPERFATA TOTALA STIMATA	9301 mp	

LEGENDA: LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA INTRAVILAN PROPUSE PRIN PUZ
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

CIRCULATII SI ACCESE LA NIVEL DE LOCALITATE

- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
- CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
- RIGOLA

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TEREN EXTRAVILAN - ARABIL / FANETE / LIVEZI

ZONIFICARI FUNCTIONALE LA NIVEL DE PARCELA

- TEREN AFFECTAT DE VIITOARELE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73
- EDIFICABIL MAXIM PROPUSE
- CONSTRUCTII SERVICII - la institutii publice si servicii cu caracter predominant administrativ si comercial
- SPATII VERZI AMENAJATE
- PERDELE VERZI DE PROTECTIE
- PISCINA
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE PE PARCELA

HIDRANT

- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

raum proiect

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

SC PRUDENTIAL STANDARD SRL
AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
Str. Ramnicu Valcea, Nr. 228N

PLAN MOBILARE URBANISTICA

Cod: CDA11 / 2024
Contract: 25/2022
Faza: P.U.Z.
Data: 11. 2024
Scara: 1/1000
Planşa nr. U-08



AVIZ
Nr. 627 din 07.11.2024

În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* și al prevederilor *Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole*,

având în vedere solicitarea Direcției pentru Agricultură Județene Argeș cu nr. 7284 din 17.09.2024, înregistrată la Direcția de Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 254016 din 23.09.2024

În baza următoarelor documente:

1. Cererea beneficiarului **PRUDENȚIAL STANDARD S.R.L.** având C.U.I. 24341072 din 18.08.2008, cu sediul în: Municipiul Pitești, Strada Bibescu Vodă, Bloc C, Scara A, Etaj 2, Apartament 5, Județul Argeș; înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană Argeș cu nr. 6785 din 29.08.2024, pentru emiterea avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan prin studiu urbanistic de P.U.Z., a terenului cu suprafața de 7.111,00 mp;
2. Certificatul de Urbanism nr. 49 din 22.03.2024, emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș, Județul Argeș;
3. Studiul urbanistic P.U.Z. și Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 496 din 19.07.2024, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Argeș;
5. Avizul tehnic nr. 2072 din 09.08.2024, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Argeș;
6. Nota de calcul nr. 7180 din 11.09.2024 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmit de Direcția pentru Agricultură Județeană Argeș;
7. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 1970 din 09.09.2024, întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județene Argeș.

[x] În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiții: *"amenajare complex turistic"*, de către beneficiarul **PRUDENȚIAL STANDARD S.R.L.** având C.U.I. 24341072 din 18.08.2008, cu sediul în: Municipiul Pitești, Strada Bibescu Vodă, Bloc C, Scara A, Etaj 2, Apartament 5, Județul Argeș; pe terenul situat în extravilanul Municipiului Curtea de Argeș, Județul Argeș, în suprafață de 7.111,00 mp, categoria de folosință arabil și pajiște permanentă.

[] În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic P.U.G., de către beneficiar a terenului situat în, județul, în suprafață de

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafața de 7.111,00 mp din terenul cu suprafața totală de 9.301,00 mp înscris în cartea funciară nr. 89030, număr cadastral 89030, compus din: terenul cu suprafața de 7.002,00 mp cu categoria de folosință arabil și terenul cu suprafața de 109,00 mp cu categoria de folosință pajiște permanentă, teren liber de construcții, clasa de calitate a III a, situat în extravilanul Municipiului Curtea de Argeș, Județul Argeș, în vederea realizării obiectivului de investiții: *"amenajare complex turistic"*.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

•art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

•art. 100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

•Ordonanței de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014;

•Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Argeș, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din *Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoale și altele asemenea.

Beneficiarul obiectivului de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul obiectivului de investiție și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Beneficiarul obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție "*amenajare complex turistic*", dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

II. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Elena FILIP
Director,



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 8310 din 22.03.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 49 din 22.03.2024

În scopul: AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Ca urmare a Cererii adresate de **STAN COSTEL** cu domiciliul/sediul în județul

Înregistrată la nr. **8310** din **19.03.2024**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal 115300, str. **RM. VILCEA**, nr. **228** N bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN CADASTRAL NR. ,EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 89030

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. Regimul juridic:

Terenul se afla partial in intravilanul municipiului, partial in extravilanul municipiului, si apartine solicitantului, impreuna cu STAN MIHAELA-JANA, conform Act de Vnazare Cumparare nr. 167 din 19.01.2004, Act Notarial nr. 5638 din 17.12.2018 emis de Duneza

Florian, imobil rezultat din alipirea imobilelor identificate prin nr. Cad./nr. CF 81525 si 85409 conform Act Notarial nr. 5247 din 15.12.2021 emis de Duinea Florian, dobandit prin Conventie, forma de proprietate-privata.

Imobilul nu este grevat de sarcini.

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 5256 din 18.03.2024.

Primaria Municipiului Curtea de Arges nu isi asuma raspunderea pentru eventualele litigii, existente sau viitoare, generate de existenta altor documente decat cele impuse prin prevederile legale, pe care solicitantul nu le-a prezentat.

Imobilul nu se afla in zona de protectie monument istoric.

2.Regimul economic:

Folosinta actuala : faneata 2190mp intravilan,faneata 109mp extravilan. arabil 7002mp extravilan. suprafata imobil: 9301mp, conform documentatie cadasatrata anexa.

Destinatia stabilita prin P.U.G. , U.T.R. **9-ZONA LOCUINTE TARNITA-BUSAGA si extravilan-** pentru terenurile situate in extravilan nu sunt reglementari urbanistice

Imobilul se afla in zona de impozitare D. cu taxa de 2430 lei/ha

Reglementarile tehnice si economice aferente in vederea realizarii de constructii sunt aplicabile doar pentru portiunea de teren situata in intravilan, dupa cum urmeaza:

Funciunea dominanta a zonei: locuirea.

Locuintele existente din acest UTR majoritatea sunt parter cu loturi intre 500-2000mp ocupate cu gradini de zarzavatun si plantatii de pomi fructiferi. Exceptie fac locuintele situate de-a lungul Str. Rimnicu Valcea care au regim mediu de inaltime P+1-P+2

Funciuni complementare admise ale zonei sunt, institutii si servicii, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, cai de comunicatii, retele tehnico-edilitare si constructii aferente

Utilizare functionala

Utilizari premise: modernizari si reparatii la cladiri existente, locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit

Utilizari permise cu conditii

S-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri privind ocuparea terenurilor libere cu constructii de locuinte, institutii si servicii publice, cai de comunicatie si echipare tehnico edilitara

Interdictii temporare

Se refera la autorizarea directa, conform Art. 65 alin(1) din Legea 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, in absenta Planului de amenajare a teritoriului judeţean şi a Planului urbanistic general aprobat, pe teritoriile aferente se pot realiza investitii in constructii, lucrări tehnico-edilitare, precum şi orice alte investitii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii şi cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

Interdictia temporara este aplicabila pana la actualizarea , aprobarea Planului Urbanistic General.

Ca exceptie, interdictia temporara nu se aplica, cu conditia incadrarii in prevederile Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), si/sau in prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 11¹, precum si pentru pentru alte exceptii conform Art. 65 (1) din Legea 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, astfel cum a fost modificata prin legea 166/2023.

S-au stabilit si in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire din zona, si in zonele rezervate pentru largirea unor artere de circulatie.

Interdictii permanente

In functie de zonele grevate de servituti.

3.Regimul tehnic

Pentru zona de intravilan:

Subzona : Imra locuinte mici cu caracter rural existente

P.O.T. max. admis : - 35 % in conformitate cu prevederile art. 15 si anexa 2 din RGU, pentru zona exclusiv rezidentiala

C.U.T. max. admis : - conform cu Art 31 din RGU, fara a depasi 0,9

Pentru portiunea de teren din extravilan:

In conformitate cu legea 18/1991 si legea 50/1991 pe terenurile agricole din extravilan se pot autoriza numai constructiile care servesc activitatilor agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si a utilajelor agricole), fara a primi o delimitare ca trup al localitatii.

Conform Lege 50/1991 Anexa Nr. 2:

4. Anexe gospodărești ale exploatajilor agricole

Constructiile situate in zone izolate in extravilan - menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

In conformitate cu prevederile Legii 18/1991 Art. 92:

(1)Amplasarea constructiilor de orice fel, definite la art. 91 alin (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.

(2) Prin excepție de la prevederile alin (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare situate in extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

a)care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;

b)care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de imprumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;

c)care servesc activităților pentru protecția animalelor agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazine șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatați zootehnice/farme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatarei, amplasate în cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene;

d)de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare,

e)anexe gospodărești ale exploatajilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

f)specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;

g)cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țiteiului și gazului, conductele

magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;

h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;

i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice

j) specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide și biogaz, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 ha

Pentru realizarea în investiției este necesară introducerea în intravilan a porțiunii de imobil aferent, și stabilirea de reglementări urbanistice specifice aplicabile până la nivelul parcelei cadastrale.

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47[^]1 alin (1):

Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

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

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

Este astfel necesară întocmirea unei documentații tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de Urbanism Local aferent, documentație ce va fi supusă analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Curtea de Argeș, în baza Avizului de Oportunitate obținut în baza unui studiu de inițiere a documentației de urbanism solicitată, conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin. (3) și alin (4). Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, precum și prevederile Codului Civil.

La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan, se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr.34/NM 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I., S.R.I., referitor la "Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului".

Se va respecta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin hotărârea 525/1996, precum și orice alte prevederi aplicabile:

Orientarea față de punctele cardinale.

Conform Anexa 3 din RGU

Amplasarea față de drumurile publice.

Conform Art. 18 din RGU

Amplasarea fata de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei.

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

Accese carosabile

Conform Art. 25 din RGU

Accese pietonale

Conform Art. 26 din RGU

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

Realizarea de rețele edilitare

Conform Art. 28 din RGU

construcția, înscrierea/inregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate-Anexa Cap. I, Art. 1 alin. (2) : Prin excepție de la alin. (1), pentru utilizatorii persoane fizice sau juridice, inclusiv cei care au sisteme proprii de alimentare cu apă, pot fi autorizate sistemele individuale adecvate până la punerea în funcțiune a sistemelor publice de canalizare nou-înființate, la care au obligația de a se racorda în termen de cel mult un an de la punerea în funcțiune a acestora. Sistemele individuale adecvate, indiferent de modul de epurare a apelor uzate, vor fi autorizate prin autorizația de construire emisă de autoritatea competentă, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) din legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU

Parcelarea

Conform Art. 30 din RGU

Înălțimea construcțiilor.

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU

Parcaje

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

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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/parcărilor 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, gaze naturale

Accesul se face din strada Rimnicu Vilcea

4.Regimul de actualizare/modificare documentații de urbanism:

Autorizarea executării de construcții aferente investiției propuse se poate realiza doar în cazul aprobării în condițiile art. 32, alin. (1), lit. (c), coroborat cu art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a unui Plan Urbanistic Zonal, inclusiv pentru introducerea în intravilan a restului imobilului în cauză, 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. 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. Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru/într-o AMENAJARE COMPLEX TURISTIC-ELABORARE P.U.Z.:

- Intocmire documentatie pentru obtinerea avizului de oportunitate pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Si Regulament local de urbanism aferent (RLU)
- Intocmire PUZ si RLU aferent conform Ordin nr. 176/N12000 si aprobare in Consiliul Local , dupa obtinerea avizului de oportunitate

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

4. Obligatii ale titularului Certificatului de Urbanism:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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 ADMINISTRATIEI PUBLICE COMPETENTE.

a) **certificatul de urbanism** si 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, in cazul in 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.

d) **avizele si acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.**

☐ alimentare cu apă ☐ canalizare
☐ gaze naturale ☐ alimentare cu energie electrică
☐ telefonie ☐ alimentare cu energie termică
☐ salubritate ☐ transport urban

Plan de situatie pe executat pe suport topografic actualizat vizat/receptionat
de OCPI-faza P.U.Z.

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

Aviz Oportunitate -prin continutul caruia se vor transmite toate avizele necesare la faza PUZ, ulterior analizei documentatiei si a obiectivelor propuse, intra care mentionam avizele obligatorii:

Aviz Directia pentru
Agricultura Judeteana
Arges-M.A.D.R

O.S.P.A.

O.C.P.J.

Aviz ISU-Acces și amplasare în parcela

Aviz geotehnic preliminar pentru faza PUZ

Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ.

Planșa de reglementări urbanistice vizată spre neschimbare.

Raportul Informării și Consultării Publicului.

Hotărâre de aprobare în Consiliul Local al documentației PUZ.

d.4) studii de specialitate

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☐ taxa Autorizație de Construire

☐ taxa timbru de arhitectură

☒ taxa R.U.R.

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

PRIMAR

ING. CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ISARFI JANINA ZARIONU

ARHITECT SEF

ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

**Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de
..... , conține 10 pagini**

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

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de Urbanism**

de la data de până la data de

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ISABEL JANINA ZARIOIU

ARHITECT SEF,

ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

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 delei, conform chitanței nr.din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1:1000

Numar cadastral:

Suprafata masurata:

Adresa imobilului:

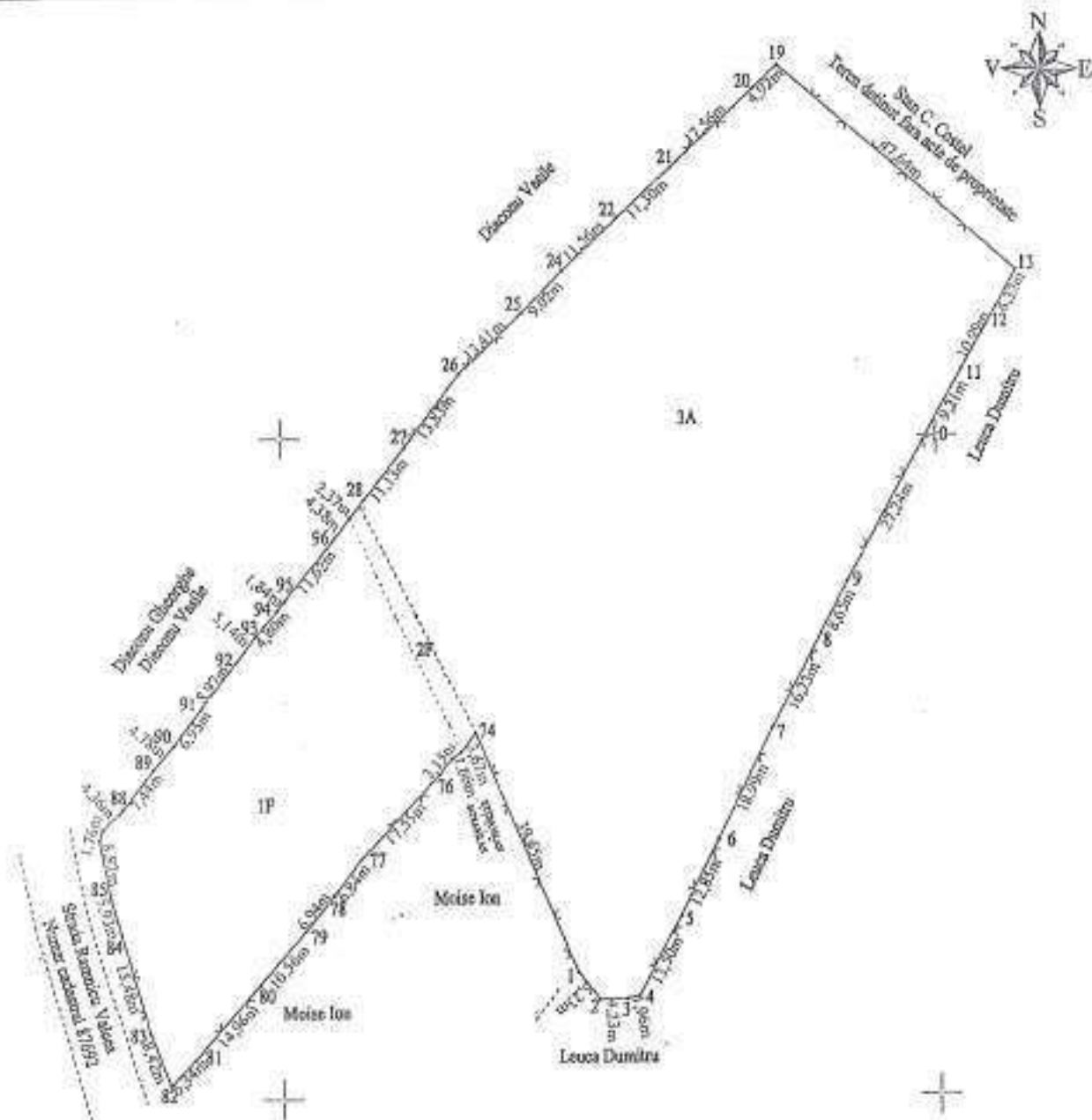
89090

9301mp

Mun. Curtea de Arges, Str. Rm. Vocea, Nr. 228N
Pct. "Sipot", Jud. Arges - Intravilan + Extravilan

Cartea Funciara nr.

UAT CURTEA DE ARGES



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	F	2190
2	F	109
3	A	7002
Total		9301

MENTIUNI

1	Teren INTRAVILAN
2	Teren EXTRAVILAN
3	Teren imprejmuit cu gard de plasa.

B. Date referitoare la constructii

Cod Constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)
Total		

MENTIUNI

Suprafata totala masurata a imobilului=9301mp
Suprafata din sol=9301mp

CERTIFICAT

EXECUTANT, DE
Ing. NICA ANA-MARIA
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intravilanului, extravilanului
cadastral si corespondenta acestuia
cu realitatea din teren
Semnatura ISC, stampila:
Data: 20.09.2021

INSPECTOR

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa:
Data:

Stampila BCPI



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ARGES.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: PRUDENTIAL STANDARD S.R.L.

Sediu social: MUNICIPIUL PITESTI, Str. BIBESCU VODĂ, Bloc C, Scara A, Etaj 2, Ap. 5, Județul ARGES

Activitatea principală: Activități de consultanță pentru afaceri și management - 7022

Cod Unic de înregistrare: 24341072 din data de: 18.08.2008

Nr. de ordine în registrul comerțului: J03/1699/15.08.2008

Data eliberării: 21.08.2008

DIRECTOR,
TATIANA DICU

Seria B Nr. 1288647



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 89030 Curtea de Argeș

Nr. cerere	11353
Ziua	12
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190388564



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str RAMNICU - VALCEA, Nr. 228N, Punct "Sipot"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89030	9.301	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22349 / 20/12/2021		
Act Notarial nr. 5247, din 15/12/2021 emis de Duinea Florian;		
B1	Se infiinteaza cf. 89030 a imobilului cu nr. cad. 89030/Curtea de Argeș ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.81525\cf.81525; ~~ nr.cad.85409\cf.85409;	A1
10091 / 22/05/2024		
Act Notarial nr. 1277, din 17/05/2024 emis de Duinea Florian;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PRUDENȚIAL STANDARD SRL, CIF:24341072	A1

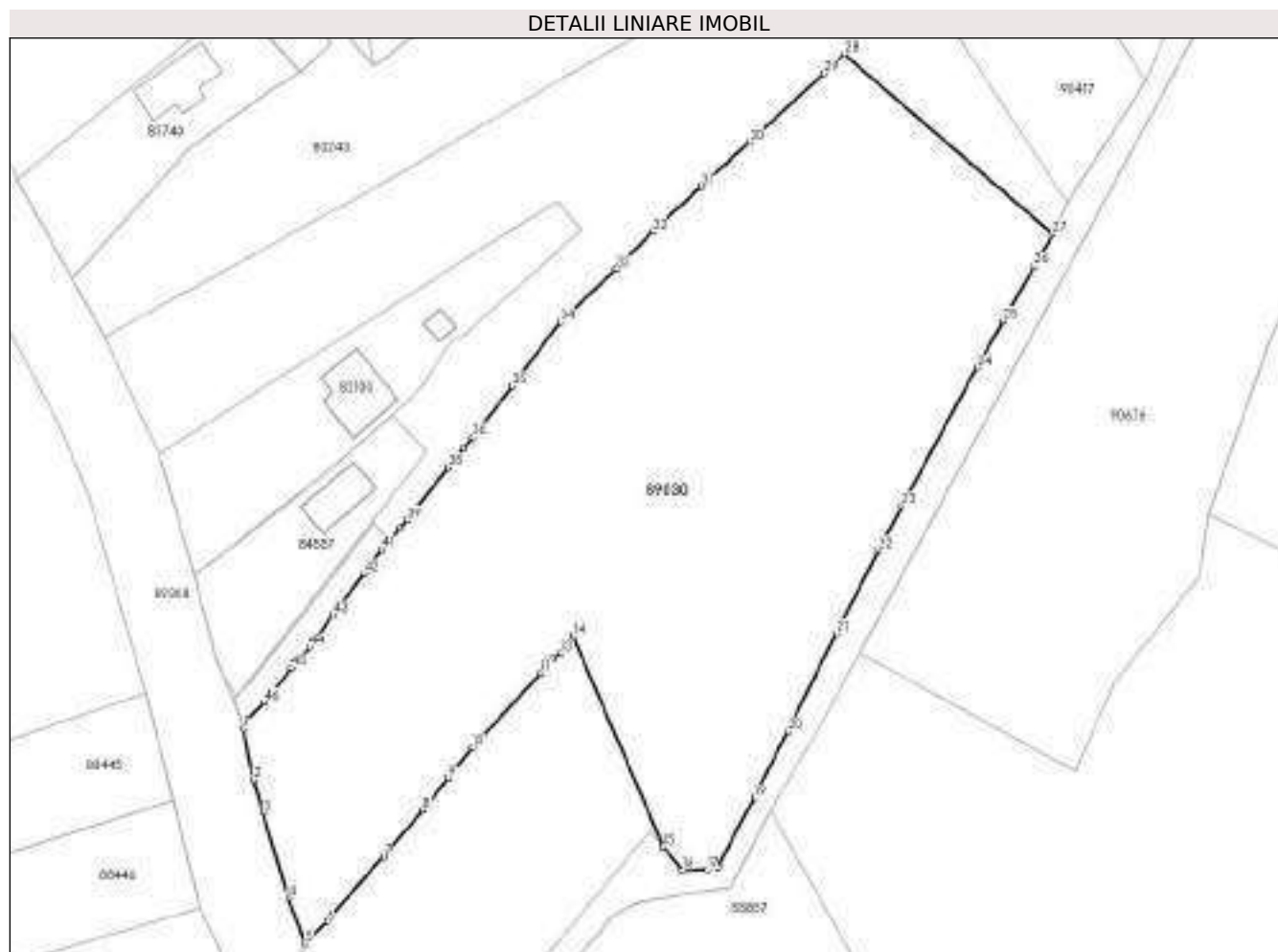
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89030	9.301	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	2.190	-	-	-	
2	faneata	NU	109	-	-	-	
3	arabil	NU	7.002	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.823	2	3	5.93	3	4	15.476
4	5	8.416	5	6	5.344	6	7	14.956
7	8	10.556	8	9	6.944	9	10	6.838
10	11	17.551	11	12	3.147	12	13	1.657
13	14	3.669	14	15	39.652	15	16	5.233

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
16	17	4.232	17	18	1.963	18	19	13.497
19	20	12.851	20	21	18.989	21	22	16.233
22	23	8.646	23	24	27.243	24	25	9.214
25	26	10.988	26	27	6.319	27	28	47.638
28	29	4.921	29	30	17.559	30	31	11.295
31	32	11.558	32	33	9.016	33	34	13.406
34	35	13.834	35	36	11.133	36	37	2.373
37	38	4.376	38	39	11.622	39	40	1.836
40	41	4.798	41	42	5.142	42	43	8.97
43	44	6.954	44	45	4.783	45	46	7.441
46	47	4.36	47	1	1.758			

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

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

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

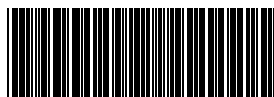
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/06/2025, 12:45

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

Cod verificare



100190377915

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **89030**, UAT Curtea de Argeș /
 ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Ramnicu - Valcea, Nr.
 228N

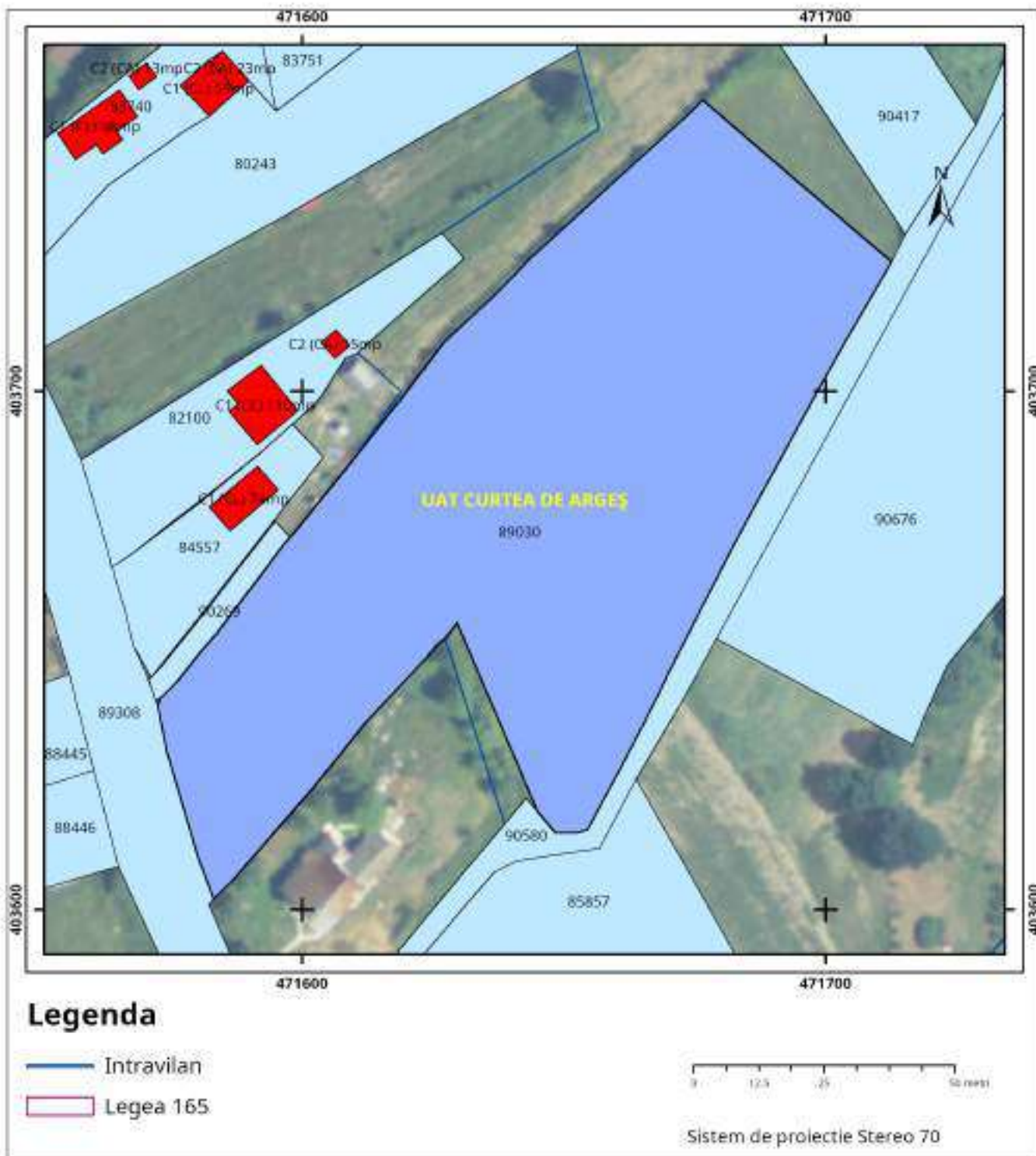
Nr.cerere	11322
Ziua	12
Luna	06
Anul	2025

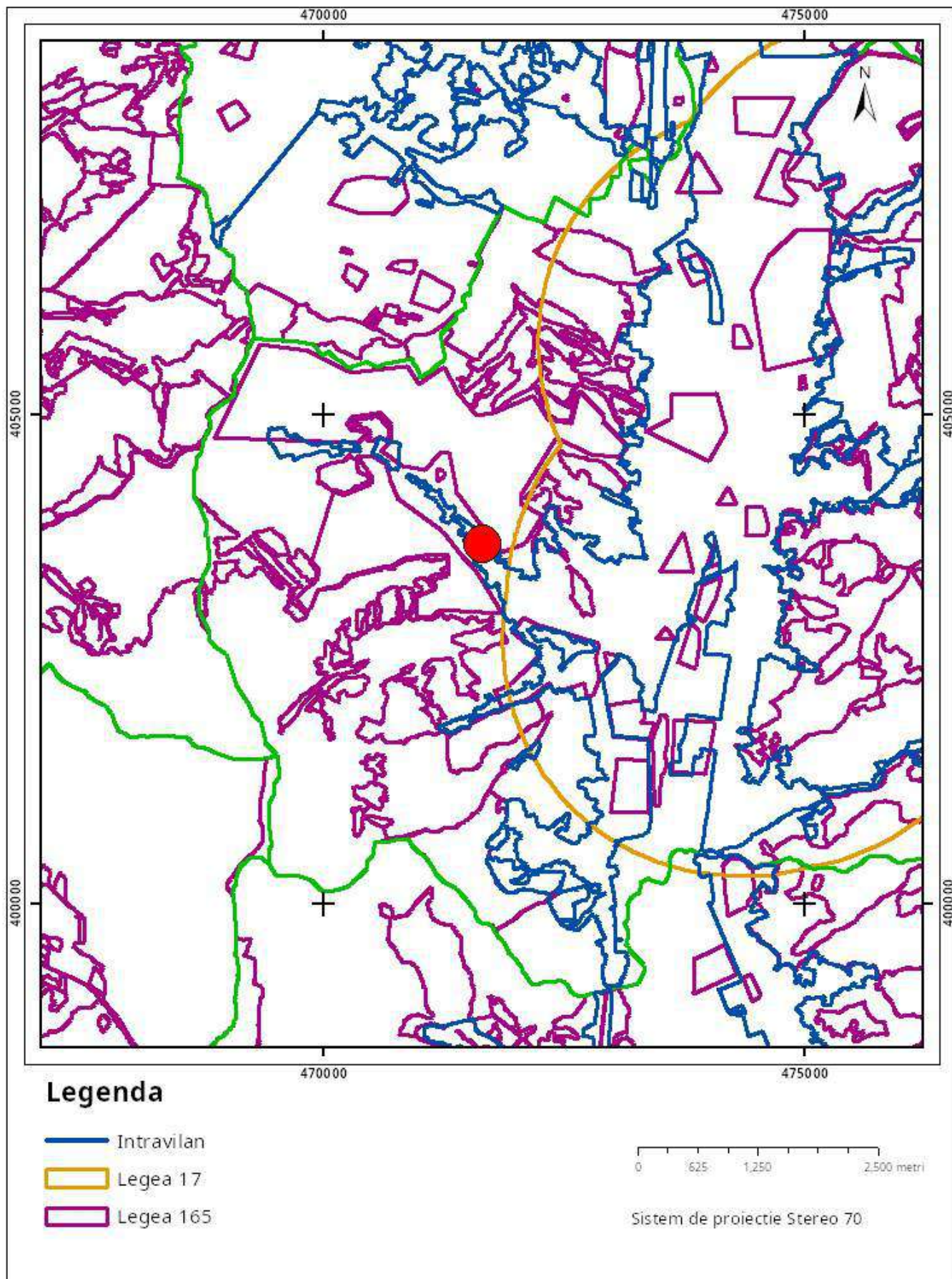
Teren: 9.301 mp

Teren: Partial Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 7002mp, Faneata 2299mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-10-2021
Data și ora generării: 12-06-2025 11:11

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2458 / 2024

Întocmit astăzi, **09/08/2024**, privind cererea **20946** din **06/08/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: GEOSTAR CADASTER GRAFIC

2. Executant: Marian George-Florian

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentația pentru recepția suportului topografic al PUZ

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
DOCUMENTAȚIA	06.08.2024	înscriș sub semnatura privată	S.C. GEOSTAR CADASTER
49	22.03.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
07	21.05.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
PLAN	06.08.2024	înscriș sub semnatura privată	S.C. GEOSTAR CADASTER

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2458 au fost recepționate 1 propuneri:

- * SUPORT TOPOGRAFIC al PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ), în scopul: " AMENAJARE COMPLEX TURISTIC " cu referire la imobilul cu numărul cadastral 89030 și număr carte funciară 89030, situat în municipiul Curtea de Argeș, str. RM. VILCEA, nr. 228 N, județul Argeș, (Certificat de Urbanism nr. 49 din 22.03.2024, Aviz de Oportunitate nr. 07 din 21.05.2024), suprafața ce face obiectul PUZ-ului este de 9301 mp . Orice modificare a suportului topografic, depus la recepția documentației pentru PUZ, implică anularea procesului verbal de recepție și obținerea altui proces verbal de recepție.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
89030	Avertizare	Recepția 4993882: Imobilul TR-1778-1 se suprapune cu terenul 89030 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ANDREI IULIAN MOCANU CHIVA



SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL
J03/2204/2006, CUI: 19795560
Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 80 E
Studiigeo@yahoo.com
Tel : 0744.68.46.18

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

FAZA : PUZ

**OBIECTIV : *PUZ – introducere in intravilan si stabilire reglementari
urbanistice in vederea realizarii investitiei***
AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

**AMPLASAMENT : *Mun. Curtea de Argeș, Str. Ramnicu Valcea, nr. 228 N,
Jud. Argeș***

**BENEFICIAR : *STAN COSTEL*
*STAN MIHAELA JANA***

Proiectant de specialitate :
SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL
Administrator,
Ing. Petrescu Ion



- iulie 2024 -



SUEMYCON GEOTECHNICAL CONSTRUCTION SRL
J03/2204/2006; C. / : 19795360
Cămin de Argeș, Str. Poșta, nr. 80 F.
Stuf_2016@yahoo.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. Investigații 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 forajelor FG1, FG2 și FG3 executate)
2. fișele complexe ale forajelor FG1, FG2 și FG3 cu rezultatele încercărilor



SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL
J13-2204-2006, CUI: 19795560
Curtea de Argeș, Str. Poștei nr. 80 E
Stalingrad@yahoo.com
Tel: 0744 68 46 18

3

1. DATE GENERALE

1.1. **Denumirea lucrării:** *"PUZ – introducere în intravilan și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției AMENAJARE COMPLEX TURISTIC"*

Amplasamentul lucrării: *"Mun. Curtea de Argeș, Str. Rom. Vulcea, nr. 228 N, Jud. Argeș"*

1.2. **Investitor/beneficiar:** *STAN COSTEL, STAN MIHAELA JANA*

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 în vederea realizării investiției AMENAJARE COMPLEX TURISTIC* 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. 49 din 22.03.2024 și a avizului de oportunitate nr. 07 din 21.05.2024, emise de Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

Lucrările de cercetare geotehnică s-au efectuat în faza de investigație preliminară, cu consultarea documentațiilor specifice, recunoașterea și cartarea geologică-technică 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 iacărări, 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 investigație prin 3 foraje geotehnice, 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. Rom. Vulcea, nr. 228 N, 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 geotectonică cea mai extinsă din ansamblul arhitectural al Carpaților Meridionali.



Depresiunea Getică s-a format în urma mișcărilor taramice, de la sfârșitul Cretacicului și începutul Paleogenului, ca urmare a ridicării zonei cristalino-mezozoice, respectiv masivele muntoase din Carpați Meridionali, când în fața acestora s-a format o depresiune premontană cu tot de avântoasă, care a funcționat cu 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 marnoase. 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 lorențiale 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 Pontianului și parțial *Levantinului Dacianul (dc)* are un caracter detritic și se dispune concordant peste Depozitele Pontiene. Succesiunea daciană începe printr-un pachet de nisipuri gălbui micacee, care alternează cu argile marnoase 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 conoidală, iar la partea superioară a seriei daciene apare o slivă de ca. 100 m de nisipuri gălbui, fine, micacee cu intercalații de marne cenușii gălbui care conțin în treimea lor terminală o succesiune carbunoasă.

Depozitele Pontiene (pt) 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 faciesic 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 marnoase-argiloase în bază, nisipuri și pietrișuri mărunte la partea superioară).

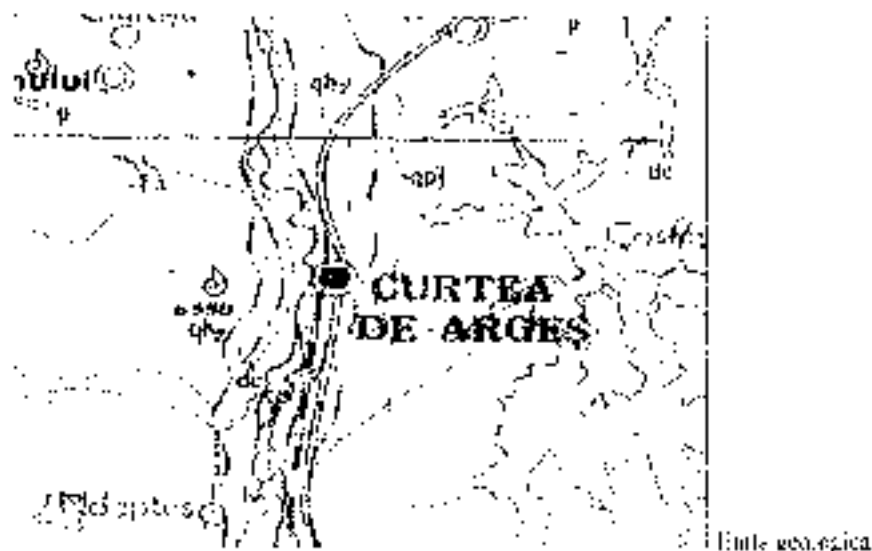
Depozitele Levantine (Lv) / *(Romanian)* allorează la limita sudică a depozitelor de vârstă Daciană, stau concordant peste acestea, fiind dezvoltate în facies continental-lacustru și prezintă în bază un nivel de pietrișuri mărunte cu $\Phi = 1-2$ cm și nisipuri gălbui micacee, peste care urmează un pachet 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 ruginoase.

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 (qh₂) – cuprinde depozitele loessoide ce acoperă acumulările aluvionare ale terasei joase și acumulările lunii, constituite din pietrișuri și nisipuri, cu grosime de 10 - 20 m.



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 777 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 Cierle. Ea face parte din " Depresiunea celor șapte mușcelo " alături de depresiunea Tigveni la V și depresiunea Muștești la F.

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

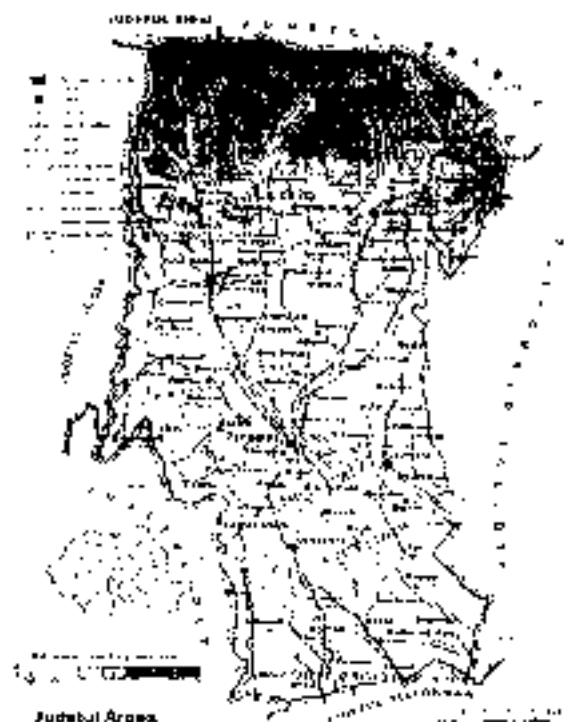
Relieful major - cel mai înclinător îl reprezintă dealul cu poacă, versantul și culmea sa. În partea de nord a municipiului Curtea de Argeș, dealurile a căror cotă altimetrică oscilează între 600 și 700 m, au o morfologie lesită, cu pante accentuate și cu declivități mari care au generat procese gravitaționale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



SC. EGYPTON GEOMORFOLOGICAL CONSULTING
 JGJ/2204/2016; C.U. 19795560
 Județul Argeș, Str. Poștei, nr. 80 E
Stanculescu@egc.ro
 Tel.: 0744.68.46.18

18

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 loessoid: 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 loessoid 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).



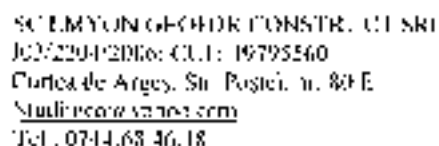
Carta de relief - proiecție: național

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 (Holocen): nisipuri, pietrișuri, argile, prafuri, iar roca de bază este reprezentată în zonă prin argile, marne, argile maroase, pietrișuri, nisipuri și bolovănișuri.

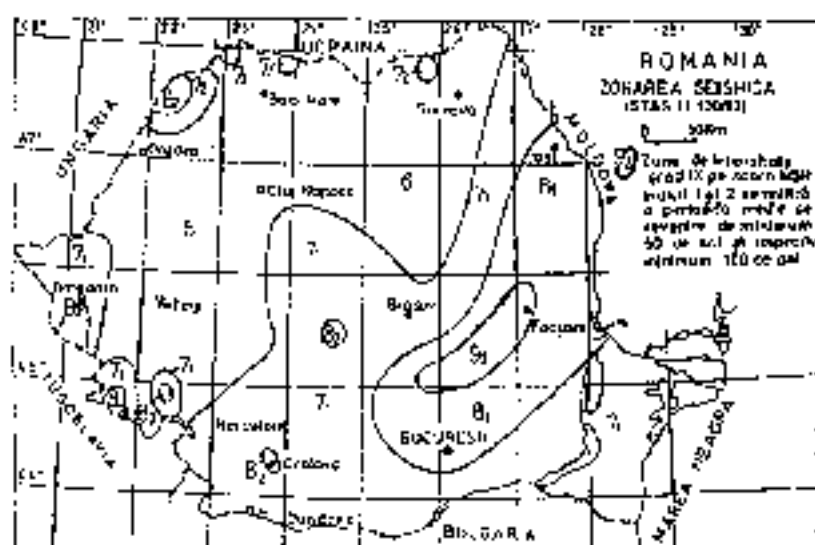
Din punct de vedere topografic, terenul studiat prezintă o morfologie neuniformă, cu denivelări și pantă evidente și/sau accentuate, cu înclinare generală a reliefului înspre SV.

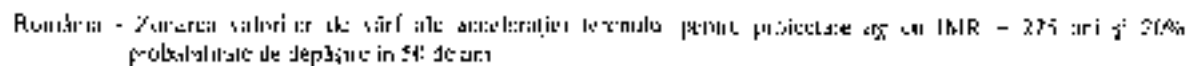
Din punct de vedere hidrografic, perimetrul face parte din bazinul râului Argeș, bazin cu o densitate a rețelei de 0.35 km/kmp în această zonă. Principalul curs de apă este râul Argeș, cu direcția de curgere NV-SE și a cărui albie naturală a fost amenajată antropic prin lucrări hidroenergetice complexe. Râul Argeș colectează, pe teritoriul orașului, apele pâraielor Valea Iașului, Valea Dicului, Valea Izvorului, Valea Stanislav, Valea Târgului, Valea Căpreștilor, Valea Negri, Valea Șarlicești, Valea Moșă, Valea lui Gân și Valea Sasului - pe stânga, și văile: Săște, Heriei, Calului, Busaga, Pârâul lui Stricteț, Pârâul Frasinului și Pârâul Dușului - pe dreapta.





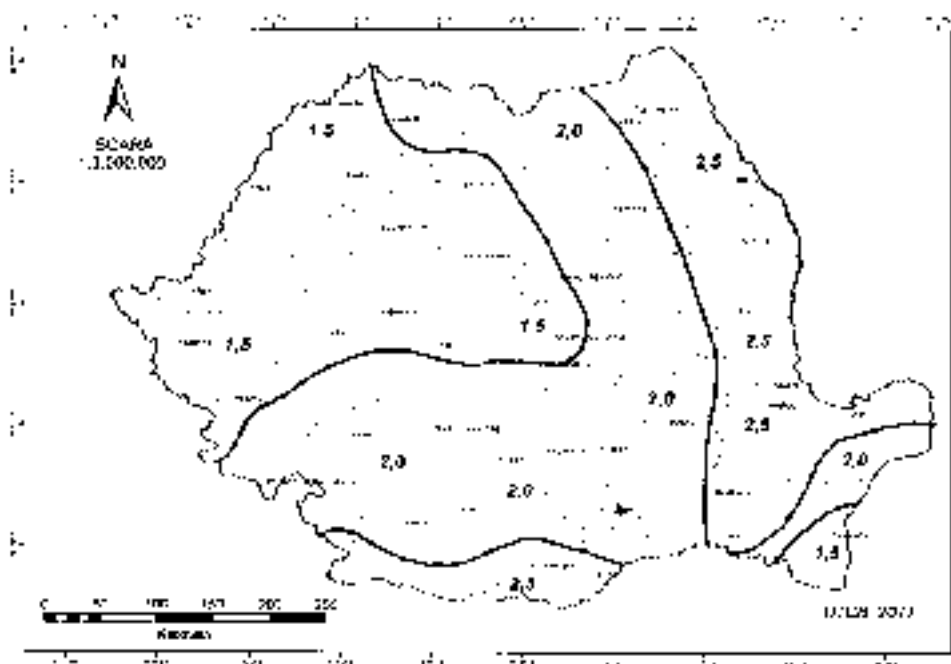
- Perioada de colt : $T_c = 0,70 \text{ s}$
- Accelerația terenului pentru proiectare : $a_g = 0,25g$



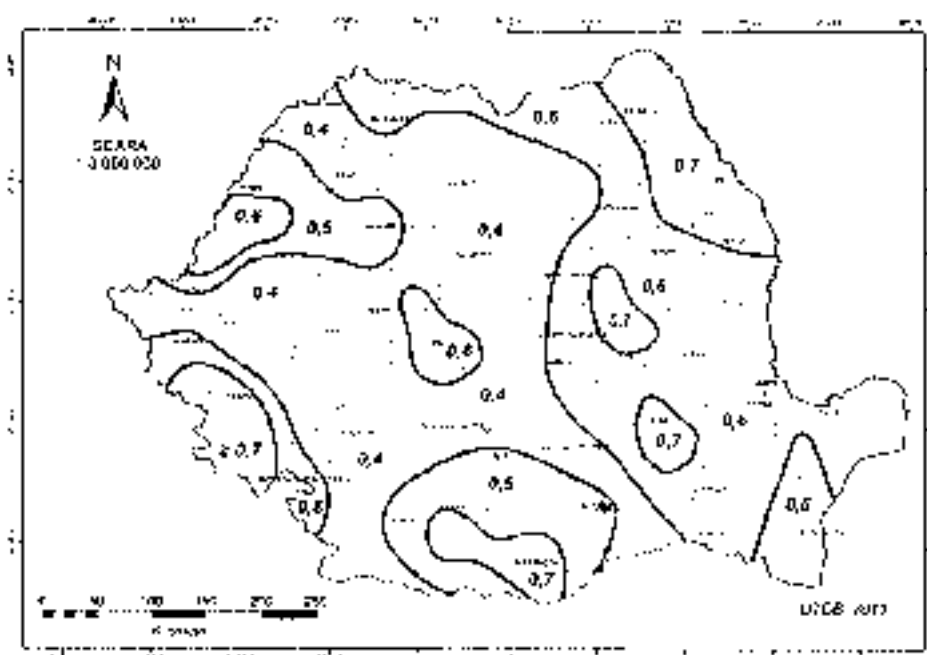




Acțiunea zăpezii Conform CR 1-1-3/2017, pentru perimetrul în studiu se recomandă ca valoare caracteristică a încărcării din zăpada pe sol $s_s = 2,0 \text{ kN/m}^2$.



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

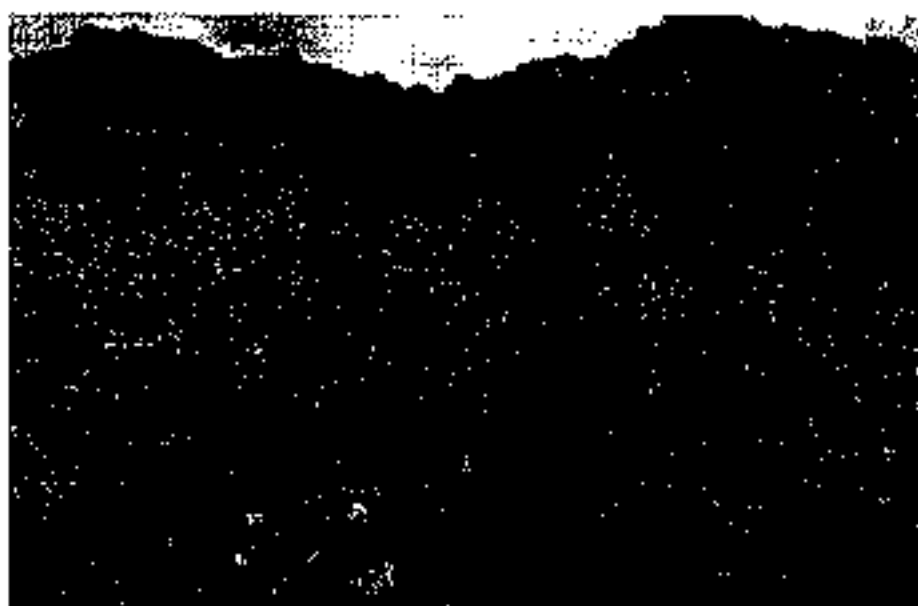




Historicul amplasamentului și situația actuală, condiții referitoare la vecinătăți

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 temă de proiectare. Pe terenul în studiu nu au fost identificate elemente ale unor alunecări de teren sau tasări care să pună în pericol desfășurarea proiectului, însă în zonă sunt prezente forme de instabilitate (alunecări superficiale, solifluxiuni).

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





SC "EXPERTIZA GEOTEHNICĂ CONSULT SRL"
JEU/22.04/2006; CUI : 09795360
Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 30 E,
Ștefănești-Căpâlna 550
Tel : 0744 68 40, 18

- 2 -



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 I. 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 7i cu o perioadă de revenire de cea. 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 zidice, 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 pământuri cu consistență medie.....PUNCTAJ = 2

b) din punct de vedere al prezenței apelor subterane pe amplasament, în corelare cu saturația de fundare, excavația nu atingează sub nivelul apei subterane, nu sunt necesare epuizamente.....PUNCTAJ = 1

c) clădirea construcției după categoria de importanță - categorie redusă.....PUNCTAJ = 2

d) din punct de vedere al vitezelor vântului – categorie fără risc.....PUNCTAJ = 1



SC. ECHIPA DE GEOTEHNICĂ (HIDROCONSULT) SRL
RO22204/2006: C. I. 19795560
Cămin de Argeș, Str. Poștei, nr. 89B
Studiu geotehnic preliminar
Tel: 0744.68.46.18

• 11 •

PLANUL PARȚIAL	7
PLANUL ZONEI SEISMICE ($a_g = 0,24g$)	8
PLANUL TOTAL	10

În funcție de punctajul obținut, se estimează că lucrarea se încadrează preliminar în CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2.

2.2. Date obținute prin investigații 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 27.05.2024 – 28.05.2024.

Investigarea terenului cu prelevarea de esantioane s-a realizat prin 3 foraje geotehnice (notate FG1, FG2 și FG3) cu diametru de $\varnothing = 80$ mm executate cu forajă semi-mecanizată, cu prelevare de probe tulburate și netulburate.

Pentru rezultarea, 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 adăus 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 forajele geotehnice.

Stratificarea 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 forajele geotehnice au fost prelevate probe tulburate și netulburate, care au fost analizate în laborator, în conformitate cu standardele în vigoare. Forajele FG1, FG2 și FG3 (a căror poziție în plan este marcată pe planul de situație anexat prezentului AGP) au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

FG 1:

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	argilă nisipoasă, cafenie cu pete roșcate și fine cenușii, slab micacee, plastic vârtosă
3	1,10 - 1,90	0,80	argilă, cafenie cu pete roșcate și cenușii, cafenie cenușie cu pete roșcate și cafenie gălbuie cu pete cenușii, slab micacee, plastic vârtosă, cu intercalații de nisip
4	1,90 - 3,00	1,10	argilă, cafenie cenușie verzui, slab micacee, plastic vârtosă



Fig. 2:

Strat	Adâncime strat (m)	Grosime strat (m)	Descriere litologică
1	0,00 - 0,30	0,30	sol vegetal
2	0,30 - 0,90	0,60	argilă nisipoasă, cafenie cu pete roșcate și fine cenușii, slab micacee, plastic vâtoasă
3	0,90 - 2,30	1,40	argilă, cafenie cu pete roșcate și cenușii, cafenie cenușie cu pete roșcate și cafenie gălbuie cu pete cenușii, slab micacee, plastic vâtoasă, cu lentile sporadice de nisip
4	2,30 - 5,00	2,70	argilă, cafenie cenușie și cafenie cenușie verzui, slab micacee, plastic vâtoasă

Fig. 3:

Strat	Adâncime strat (m)	Grosime strat (m)	Descriere litologică
1	0,00 - 0,20	0,20	sol vegetal
3	0,20 - 1,20	1,00	argilă, cafenie cu pete roșcate și cenușii și cafenie cenușie cu pete roșcate, slab micacee, plastic vâtoasă
2	1,20 - 2,80	1,60	argilă nisipoasă, cafenie cu pete roșcate și cenușii și cafenie cenușie cu pete roșcate, slab micacee, plastic vâtoasă
4	2,80 - 5,00	2,20	argilă, cafenie cenușie și cafenie cenușie verzui, slab micacee, plastic vâtoasă

Coloana Litologică identificată de foraje a pus în evidență o stratificație neotogenă privind alcătuirea litologică, neuniformă privind succesiunea straturilor și grosimea lor și constituită dintr-un complex detritic alcătuit din pământuri coezive psamito-pelitice (*argile nisipoase*) și pelitice (*argile*) și din pământuri necoezive psamitice (*nisipuri*).

Nivelul apei subterane

Forajele nu au interceptat nivelul hidrostatic al apei subterane până la adâncimea investigată.

Succesiunea litologică traversată fiind constituită dintr-un complex detritic alcătuit din straturi cunoscute și intercalații și lentile necimentate, se comportă ca un mediu natural neomogen în ansamblu, fiind alcătuit dintr-o succesiune de straturi 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 schimbărilor hidraulice în cadrul terenului și a înmagazinării de apă. Litologia interceptată este alcătuită din straturi cimentate : *argilă neapăsată (stratule foarte slab permeabile) și argilă (stratule practic impermeabile)* și din straturi necimentate : *nisip (stratule permeabile)*. În funcție de coeficientul de permeabilitate :

- stratul de argilă neapăsă este un pământ puțin permeabil cu $K = 0,00001 - 0,000001$ cm/s și cu rată mică de infiltrație;
- stratul de argilă este un pământ impermeabil cu $K = 0,0000001$ cm/s și cu rată foarte 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 șiroire și de stagnare pe suprafața terenului.

Lucrări de laborator efectuate

Lucrările de laborator s-au efectuat în perioada 17.06.2024 – 28.06.2024, de către Laboratorul GTF Gradul OPTIMUM GEOTEHNIC SRL cu autorizarea ISC 3646/24.08.2020, cu punctul de lucru în Râmnicu 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 fișele complexe ale forajelor FG1, FG2 și FG3, ca rezultate a încercărilor, anexate 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 rezultate în urma încercărilor de laborator pe probe prelevate din forajul FG1, terenul de fundare în zona de influență a fundației se poate caracteriza astfel :

din punct de vedere granulometric, pământurile ce alcătuiesc terenul de fundare se încadrează în grupa argilelor. (clasificare și denumire conform diagramăi terenare din NP 074-2022 Anexa N)

- după gradul de plasticitate, se încadrează în grupa pământurilor cu plasticitate mare;
- după indicele de consistență (I_c), se încadrează în grupa pământurilor plastic vârtos;
- după compresibilitate (V_{hmax}), se încadrează în grupa pământurilor cu compresibilitate mare;



- *caracterizarea pământului din punct de vedere al activității conform NP 126-2010 :*

$A_{200} = 41.0\%$	$I_p = 41.92\%$	$I_a = 1.912$	$^*C_p = 30.53\%$
foarte active	foarte active	active	pământ contractil
$A_{200} > 30\%$	$I_p > 35\%$	$1.00 < I_a < 1.25$	$I_p > C_p$

*C_p = criteriu de plasticitate, caracterizează contractibilitatea unui pământ atunci când $I_p > C_p$

Pe baza valorilor parametrilor geotehnici rezultate în urma încercărilor de laborator pe probele prelevate din forajul FG2, 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 argilelor,* (clasificare și denumire conform diagramei tercare din NP 074-2022, Anexa N)

- *după gradul de plasticitate, se încadrează în grupa pământurilor cu plasticitate mare;*

- *după indicele de consistență (I_c), se încadrează în grupa pământurilor plastic vârturoase,*

- *după compresibilitate ($M_{v0.300}$), se încadrează în grupa pământurilor cu compresibilitate mare;*

- *caracterizarea pământului din punct de vedere al activității conform NP 126-2010 :*

$A_{200} = 38.0\%$	$I_p = 51.14\%$	$I_a = 1.343$	$^*C_p = 36.40\%$
foarte active	foarte active	foarte active	pământ contractil
$A_{200} > 30\%$	$I_p > 35\%$	$I_a > 1.25$	$I_p > C_p$

*C_p = criteriu de plasticitate, caracterizează contractibilitatea unui pământ atunci când $I_p > C_p$

Pe baza valorilor parametrilor geotehnici rezultate în urma încercărilor de laborator pe probele prelevate din forajul FG3, 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 argilelor nisipoase;* (clasificare și denumire conform diagramei tercare din NP 074-2022, Anexa N)

- *după gradul de plasticitate, se încadrează în grupa pământurilor cu plasticitate mare;*

- *după indicele de consistență (I_c), se încadrează în grupa pământurilor plastic vârturoase;*

- *după compresibilitate ($M_{v0.300}$), se încadrează în grupa pământurilor cu compresibilitate mare;*

- *caracterizarea pământului din punct de vedere al activității conform NP 126-2010 :*

$A_{200} = 15.9\%$	$I_p = 47.34\%$	$I_a = 3.3$	$^*C_p = 21.842$
foarte active	foarte active	foarte active	pământ contractil
$A_{200} > 30\%$	$I_p > 35\%$	$I_a > 1.25$	$I_p > C_p$

*C_p = criteriu de plasticitate, caracterizează contractibilitatea unui pământ atunci când $I_p > C_p$



Cu natură, terenul din amplasamentul studiilor, este alcătuit din :

- pământuri necoezive
- pământuri coezive cu plasticitate mare ($I_p \geq 20\%$) și cu consistență mare ($I_c \geq 0,75$).

Conform NP 974/2022, acest tip de teren se încadrează în condiții de teren pentru terenuri dificile : pământuri cu umflări și contracții mari ($I_p < I_c$), cu activitate mare și foarte mare, definite conform NP 126 ca active ($I_{ub} < I_{av} < 1,25$) și foarte active ($A_{av} \geq 10\%$, $I_p < 15\%$, $I_{av} < 1,25$).

Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament

La data efectuării observațiilor :

- pe terenul în studiu nu se constată procese geomorfologice active (processe mecanice - eroziune, processe gravitaționale - alunecări de teren, etc.);
- însă în zonă sunt prezente fenomene de instabilitate local, fiind identificate zone parțial afectate de procese geomorfologice de versant și/sau procese gravitaționale (am fost identificate elemente ale unor alunecări de teren și solifluxioni)

Pe baza observațiilor vizuale din etapa de cartare, se poate aprecia că terenul, în situația neconstruită, în starea sa naturală actuală, poate prezenta probleme de pierdere a stabilității :

■ *teren în pantă* alcătuit din depozite argiloase cu intercalații și lentile necimentate. Prezența în litologia terenului a intercalațiilor și a lentilelor necimentate interceptate în acoperișul complexului argilos, pot favoriza apariția și/sau dezvoltarea unor alunecări de teren : *lentila / intercalația necimentată poate permite apei să ajungă la straturile păluc, care, imediat, se va umfla, iar straturile de deasupra, sălitate puțin, vor începe să coboare pe panta de alunecare argilos;*

■ *teren cu morfologie neuniformă*, cu denivelări și pantă evidente și/sau accentuate, situat pe fruntea unui versant cu înălțime medie-mare, înclinare naturală medie și mare, neomogenitate privind staturgrafia și suprafața liberă de toamnă poligonală. Conform NP 074-2022, în cazul terenurilor în pantă cu înclinarea generală mai mare de cca. 10%, trebuie efectuate analize preliminare de stabilitate pentru situația din momentul realizării studiului geotehnic (minim un profil din minim 3 foraje geotehnice).

Astfel, în cazul terenului studiat, pentru a valida aprecieri privind stabilitatea terenului pe amplasament, este necesar ca studiul geotehnic întocmit pentru faza DTAC, să conțină și un studiu de stabilitate pentru amplasamentul în situația neconstruită, iar în Proiectul geotehnic trebuie efectuate analize de stabilitate cu amplasarea construcției prevăzute și eventual cu dimensionarea unor lucrări de sprijin



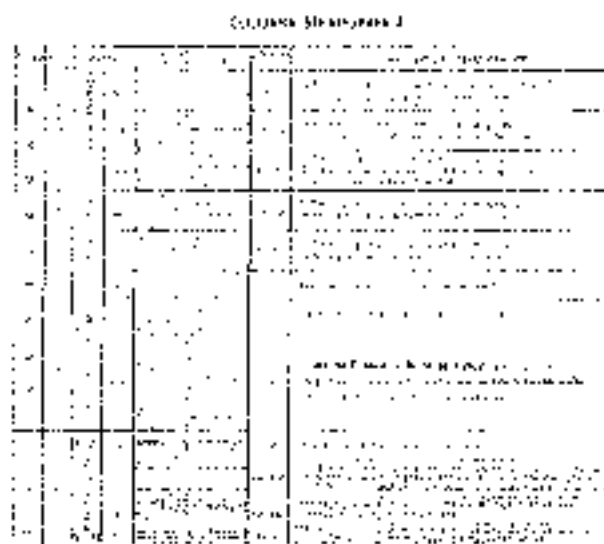
2.3. Date preliminare asupra condițiilor geologice, hidrogeologice și geotehnice

Condițiile geologice

Amplasamentul este situat în *municipiul Curtea de Argeș, Str. Rm. Valcea, nr. 228 N, Județ 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 geosstructurală cea mai externă din ansamblul arhitectural al Carpaților Meridionali.

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



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

Din punct de vedere topografic terenul studiat prezintă o morfologie neuniformă, cu denivelări și pantă evidente și/sau accentuate, cu înclinare generală a reliefului înspre SV.

Stabilitatea terenului pe amplasament

Indicație orientativă asupra necesității unor informații suplimentare privind stabilitatea locală și generală a terenului pe amplasament : având în vedere morfologia și morfometria reliefului terenului studiat, precum și existența condițiilor potențiale de realizare a fenomenelor de instabilitate susceptibile de a ridica probleme de pierdere a stabilității, se recomandă completarea informațiilor din prezentul AIP prin :

- investigații pentru cazul terenurilor în pantă



Conform NP 074-2022, în cazul terenurilor în pantă (cu înclinarea generală mai mare de cca. 10%) se vor efectua analize preliminare de stabilitate pentru situația din momentul realizării studiului geotehnic (niciun un profil din miniri 3 foraje geotehnice). Astfel, în cazul terenului în pantă studiat, este necesar ca studiul geotehnic întocmit pentru faza DTAC să conțină și un studiu de stabilitate pentru amplasamentul în situația neconsutită, iar în Proiectul geotehnic trebuie efectuate analize de stabilitate cu amplasarea construcțiilor prevăzute și cu dimensiunea unor lucrări de sprijin.

- *comentarea și investigarea geotehnică necesară pentru protecția lucrărilor de susținere (reglementată prin NP 124:2010).*

Se recomandă măsuri de îmbunătățire a stabilității naturale : taluzare, sprijinire-protejare.

Se recomandă ca soluția de amenajare a terenului să fie abordată de beneficiar pe baza unui proiect tehnic (în care se va indica modul concret al lucrărilor specifice de execuție, în condiții de stabilitate asigurată) elaborat pe bază de informații geotehnice suplimentare, complementare prezentei documentații geotehnice.

Condițiile hidrogeologice

Forajele nu au interceptat nivelul hidrostatic al apei subterane până la adâncimea investigată.

Din punctul de vedere al prezenței apei subterane pe amplasamentele propuse 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 epuizamento.

Condițiile geotehnice

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

Factorii de avu în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren dificil	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Relusă	2
Vecinătăți	Fără risc	1
Zona seismică de calcul	$a_g \geq 0,25g$	3
CATEGORIA GEOTEHNICĂ	2	13

*Cu punctajul total = 13 puncte, investiția se încadrează în **categoria geotehnică 2***



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

Seismicitatea : $V_e = 0,70$ s și $a_e = 0,25g$

Acțiunea zăpezii : $s = 2,0 \text{ kN/m}^2$

Acțiunea vântului : $q_s = 0,4 \text{ KPa}$ și $V_k = 25 \text{ m/s}$

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

Apa subterană

NHs al apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea investigată.

Lucrarea nu este influențată de nivelul apei subterane.

Condiții de teren : terenul din amplasamentul studiat, este alcătuit din pământuri coezive cu plasticitate mare ($I_p \geq 20\%$) și cu consistență mare ($lc \geq 0,75$).

Conform NP 074/2022, acest tip de teren se încadrează în condiții de teren pentru **terenuri dificile** : pământuri cu potențial de alunecare și pământuri cu umflări și contracții mari ($I_p > 0\%$, cu activitate mare și foarte mare, definite conform NP 126 ca active ($I_{0.00-1.4} < 1,25$) și foarte active ($A_2 > 30\%$, $I_p > 35\%$; $I_{0.00-1.4} > 1,25$)

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 :

FG 1 : strat 3 (argilă cu intercalații de nisip)

Parametru geotehnic	Simbol / U.M.	Valoare măsurată / Valoare derivată
granulozitatea	Gr (%)	A=41,4 P=49,3 N=9,2 Fa=0,1 Fb=0,0
umiditatea	W (%)	27,21
limita superioară de plasticitate	WL (%)	61,81
limita inferioară de plasticitate	WP (%)	19,91
indicele de plasticitate	IP (%)	41,92
indicele de consistență / de fluiditate	$k = (1 - I) / (1 + I)$	0,826 / 0,174
densitatea pământului în stare naturală	ρ (g/cm ³)	1,892 / 1,936
densitatea în stare uscată	ρ_d (g/cm ³)	1,439 / 1,567
densitatea scheletului terenului	ρ_s (g/cm ³)	2,67



porozitatea	n (%)	40,9 ... 41,3
indicele porilor	e (-)	0,782 ... 0,794
gradul de saturatie	Sr (-)	0,895 ... 0,894
modulul de deformare edometrică	E _{ed} (kPa)	6250 - 8929
tasarea specifică	s ₁₀₀ (%)	3,92
coezivitatea	C ⁰ (kPa)	39,5 ... 33,6
unghiul de frecare internă	φ ⁰ (°)	15,5 ... 15,6

PG 2 : strat 3 (argilă cu lentile de nisip)

Parametru geotehnic	Simbol / UM	Valoare măsurată / Valoare derivată
granulozitatea	G _r (%)	A = 38,8 P = 49,3 N = 12,9 P ₀ = 0,0 B ₀ = 0,0
umiditatea	W (%)	26,58
Limita superioară de plasticitate	W _L (%)	60,25
Limita inferioară de plasticitate	W _P (%)	18,82
indicele de plasticitate	I _p (%)	51,34
indicele de consistență / de înclucitate	I _c (-) / I _u (-)	0,848 / 0,152
densitatea pământului în stare naturală	ρ (g/cm ³)	1,919 ... 1,574
densitatea în stare uscată	ρ _d (g/cm ³)	1,505 ... 1,573
densitatea scheletului mineral	ρ _s (g/cm ³)	2,67
porozitatea	n (%)	43,6 ... 40,9
indicele porilor	e (-)	0,774 ... 0,693
gradul de saturatie	Sr (-)	0,945 ... 0,970
modulul de deformare edometrică	E _{ed} (kPa)	5952 - 5780
tasarea specifică	s ₁₀₀ (%)	3,92
coezivitatea	C ⁰ (kPa)	39,5 ... 33,6
unghiul de frecare internă	φ ⁰ (°)	15,5 ... 15,6



FG 3 : strat 2 (argilă nisipoasă)

Parametru geotehnic	Simbol / UM	Valoare măsurată / Valoare derivată
granulozitatea	G _r (%)	A = 75,9 P = 38,1 N = 25,7 Pl = 0,1 Il = 0,0
umiditatea	W (%)	25,27
Limita superioară de plasticitate	W _L (%)	63,67
Limita inferioară de plasticitate	W _P (%)	16,28
indicele de plasticitate	I _p (%)	47,34
indicele de consistență / de lichiditate	I _c (-) / I _L (-)	0,810 / 0,190
densitatea pământului în stare naturală	ρ (g/cm ³)	1,950 / 2,017
densitatea în stare uscată	ρ _d (g/cm ³)	1,550 / 1,640
densitatea scheletului mineral	ρ _s (g/cm ³)	2,67
porozitatea	n (%)	41,9 / 38,6
indicele porilor	e (-)	0,727 ... 0,628
gradul de saturare	S _r (-)	0,953 / 0,978
modulul de deformare edometric	E _{oed} (300-400 (KPa))	6579 / 8405
tasarea specifică	s ₇₀₀ (%)	3,07
coeziunea	C' (KPa)	44,0 ... 35,0
unghiul de frecare internă	φ (°)	16,0 ... 15,0

Din punct de vedere geotehnic se precizează că terenul supus studiului este corespunzător terenurilor construibile :

- cu condiții speciale de amenajare (lucrări de amenajare a terenurilor în pantă : taluzări și/sau eventuale ziduri de sprijin).

- cu condiții speciale de fundare și măsuri constructive speciale privind proiectarea și execuția construcțiilor (condițiile de fundare și măsurile constructive ce se adoptă la proiectarea construcțiilor fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari, deșelute și reglementate prin normativul NP 126-2010 privind fundarea construcțiilor pe PUCM).



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

Prezenta documentație face parte din studiile de fundamentare necesare realizării proiectului : **"PUZ – introducere în intravilan și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției AMENAJARE COMPLEX TURISTIC"**

Prezentul aviz geotehnic preliminar (AGP) nu este un studiu geotehnic ce poate fi folosit pentru proiectarea infrastructurilor 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 calculului de proiectare.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **STAN COSTEL, STAN MIHAELA JANA**, în vederea caracterizării calitative a condițiilor geotehnice pentru obiectivul definit prin tema de proiectare : **"PUZ – introducere în intravilan și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției AMENAJARE COMPLEX TURISTIC"** situat în **Mun. Curtea de Argeș, Str. Râmnicu Valcea, nr. 228 N, 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 EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără acceptul prealabil în scris al SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL.

Întocmit,

Ing. geolog Emilia Petrescu

[illegible]



PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

Nr. 21004 / 29.07.2024
Data publicarii 30.07.2024

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin PANTURESCU

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

"AMENAJARE COMPLEX TURISTIC"
Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Cad/Nr. CF 89030

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 „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC” pentru imobilul situat parțial în extravilanul, parțial în intravilanul municipiului Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Cad/Nr. CF 89030, Județul Arges au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Direcția Arhitect Sef 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: se dorește introducerea în intravilan a imobilului în ansamblu și reglementarea urbanistică a acestuia pentru încadrarea urbanistică în zona de Însușiri și Servicii, în vederea realizării unor construcții cu destinație turistică, casute de cazare, restaurant, recepție și alte funcțiuni conexe și complementare, inclusiv acces, alei carosabile și pietonale;

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 9301,00mp, fiind situat în parțial extravilanul și parțial în intravilanul municipiului Curtea de Arges, pe Str. Rimnicu Vilcea, cu acces pe latura de Sud a zonei studiate, în zona de Vest a municipiului, în în U.T.R. 9 ZONA DE LOCUINTE TARNITA-BUSAGA, unitate teritorială definită de subzona Lm de locuire existentă de mică înălțime existentă și propuse, cu posibilitate de îndesire, cu trupuri izolate de ÎS-instituții și servicii, inclusiv mic comerț. Se reglementează parcela în cauză, fără modificări ale parcelelor învecinate, în vederea reglementării unei zone funcționale, respectiv Instituții și servicii-ÎS, terenul fiind o

parcela inconjurata pe trei laturi, in mare parte, de parcele proprietate privata, terenul fiind proprietate privata a beneficiarilor identificati in Cartea Funciara nr. 89030 Curtea de Arges;

c) Initiator documentatie: Stan Costel si Stan Mihaela-Jana;

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, 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.**

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 49/22.03.2024 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges;

Avizul de Oportunitate nr. 7/12000/21.05.2024;

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 13190/21.05.2023 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC”, Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Cad/Nr. CF 89030, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapă I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z în perioada 22.05.2024-17.06.2024 (prelungita fiind afisarea fata de perioada stabilita de informare, 22.05.2024-07.06.2024).

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 22.05.2024) Anuntul nr. 14388/21.05.2024 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru “AMENAJARE COMPLEX TURISTIC” 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 adiacenta Str. Rimnicu Vilcea, panoul de informare specific.

-Au fost transmise doua anunturi in presa, respectiv in Actualitatea Argeșeana in data de 03.06 2024 si in data de 06.06.2024.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC”, în

municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 22.05.2024-07.06.2024 prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relatii cu Publicul si registratura (în perioada indicată);
 - comentarii la adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com, raumproiect@gmail.com;
 - scrisori prin poştă pe adresa instituţiei (cu data de trimitere în perioada indicată).
- În perioada menţionată au fost/nu au fost înregistrate observaţii şi propuneri cu privire la intenţia de elaborare a documentaţiei de urbanism P.U.Z. propusă.
- La finalizarea etapei I, la data de 17.06.2024, s-a întocmit rezultatul informării şi consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenţia de elaborare a P.U.Z nr. 16883 / 17.06.2024 şi pus la dispoziţia publicului începând cu data de 19.06.2024 prin:
- afisare la sediul institutiei conform PV 17157/19.06.2024 si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunţarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 25.06.2024-17.07.2024 (prelungita fiind afisarea fata de perioada stabilita pentru informare respectiv 25.06.2024 – 11.07.2024).

Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate pentru a informa şi 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 25.06.2024) anuntul nr. 16974/25.06.2024 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "AMENAJARE COMPLEX TURISTIC" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi 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 "AMENAJARE COMPLEX TURISTIC", respectiv 4 publicari in Actualitatea Argeseana in data de 05.07.2024 si in data de 08.07.2024 si Interes Argesean in data 26.06.2024, respectiv 01.07.2024;

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conţinând anunţul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizarii, nr. 16974/25.06.2024 in copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poştal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire corespunzatoare.

Au fost notificaţi următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Deaconu Vasile	[REDACTED]	Confirmata in data 04.07.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii;
2.	Moise Ion	[REDACTED]	Confirmata in data 04.07.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii;
3.	Leuca Dumitru	[REDACTED]	Confirmata in data 04.07.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, respectiv la limita de proprietate adiacenta Str. Rimnicu Vilcea, panoul de informare specific.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC”, în municipiul Curtea de Argeș, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Argeș, în perioada 25.06.2024 – 11.07.2024 prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relatii cu Publicul si registratura (în perioada indicată);
 - comentarii la: adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com, 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 dezbaterea publica organizata in data de 10.07.2024 nu s-au prezentat persoane afectate sau potential interesate, fiind intocmit procesul verbal nr. 19153/10.07.2024.

La finalizarea etapei II, la data de 17.07.2024, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z. „AMENAJARE COMPLEX TURISTIC” nr. 19848 / 17.07.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 18.07.2024 prin:

- publicare pe pagina de Internet a institutiei primariacurteadearges.ro sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism*, si afisare la sediu conform PV 19924/18.07.2024;

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

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

Se va 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 în etapa de monitorizare a implementarii documentatiei de urbanism P.U.Z.

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

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

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, care fundamentează decizia Consiliului local Curtea de Argeș responsabil cu aprobarea sau respingerea documentatiei de urbanism propuse, în vederea respectării principiilor de dezvoltare

urbană durabilă și asigurării interesului general. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

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

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

MEMORIU TEHNIC
AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. RIMNICU VILCEA, NR. 228N

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Faza proiectare:

PUZ

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. RIMNICU VILCEA, NR. 228N

Beneficiar:

SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

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

Şef proiect:

arh. Mircea Savu

Editare piese desenate şi tehnoredactare:

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

Noiembrie 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 restaurant, casute turistice, recepție, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **PUZ – AMENAJARE COMPLEX TURISTIC** aferent pentru o suprafață de teren **9301mp**, situată în **intravilan 2190mp** cu funcțiunea faneata si teren extravilan **7111mp** cu urmatoarele functiuni: faneata 109mp si arabil 7002mp. **Pe teren, la momentul actual nu exista constructii.** Destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.:9 – ZONA LOCUINTE TARNITA - BUSAGA .

Din suprafata totala de 9301mp, o suprafata de 14mp va fi afectata de viitoarele lucrari de modernizare aferente obiectivului de investitii: „DN 73, km 44+800 – km 55+000, Curtea de Arges – Tigveni – Lot 1”, suprafata ramasa in urma exproprierii fiind de 9287mp

Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților și formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul valorificării potențialului amplasamentului si 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 . Documentatia va servi la stabilirea regulilor de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente pentru suprafata de teren de 9301mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune **AMENAJARE COMPLEX TURISTIC** cu dotarile si amenajarile aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere :

- Terenul are acces din strada Ramnicu Vilcea.
- Realizarea de constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea corecta a zonei studiate.
- Folosinta actuala a terenului este de fanete. Conform Certificatului de Urbanism nr.49 din 22.03.2024 destinatia actuala a terenului este teren intravilan 2190mp si extravilan 7111mp.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 –INCADRARE IN PUG	SC. /
U02 –INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTOPLAN	SC. 1/2000
U03 –SUPPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/1000
U04 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	SC. 1/1000
U05 – REGIM JURIDIC	SC. 1/1000
U06 – REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/1000
U07 – REGLEMENTARI RETELE TEHNICO-EDILITARE	SC. 1/1000
U08 – PLAN MOBILARE URBANISTICA	SC. 1/1000

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

- Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 26.11.2018;
- Studii de teren executate pe amplasament

1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Arges;
- Date culese de proiectant in 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 Argeş este situat în partea de nord a judeţului Argeş, la o distanţă de 38 km de municipiul reşedinţă de judeţ Piteşti, la 36 km de municipiul Râmnicu Vâlcea, reşedinţa judeţului Vâlcea şi la 45 km de municipiul Câmpulung. Curtea de Arges – este un toponim topografic compus pe baza apelativului

curte (cu sens de „resedința domnească”) și a determinativului Argeș (la origine, hidronim). Cu o suprafață de 6.952 ha, Curtea de Argeș este al treilea oraș ca mărime al județului Argeș după Pitești și Campulung.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Argeș se desfășoară în depresiunea intracolinară cu același nume, între dealurile Subcarpaților Argeșului (Muscelele Argeșului) și la contactul cu Piemontul Getic, pe valea râului Argeș. Ea face parte din „Depresiunea celor 7 muscele” alături de depresiunea Tigveni la vest și Depresiunea Mușătești la est. Relieful Depresiunii Curtea de Argeș reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză și vârstă. Interfluviile, includ nivele de eroziune, terase, și lunci, pe care se dezvoltă o gamă largă de procese de modelare. Sectorul subcarpatic cunoscut sub numele de „muscele” corespunde în cea mai mare parte unei structuri atipice, monoclinale, de sedimente paleogene, miocene și pliocene, depuse în marginea nordică a Depresiunii Getice, transgresiv față de 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 straturi 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 confluente) și asimetrice, cu versanți sudici scurți și puternic înclinați (cuestiformi) iar cei nordici prelungi și mai domoli. În depresiune interfluviile și înșeuările sunt mai înalte, ele fiind numai niște largiri ale văilor principale în sedimentarul pliocen friabil.

Modelarea fluvială, stimulată atât de nivelul de bază mai coborât, pe care îl reprezintă Argeșul, cât și de subsidențele locale, combinată cu procesele de pe versanți despăduriți 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 Argeș aparține sistemului hidrografic Argeș-Vedea prin râul Argeș și este alcătuită din:

- ☐ cursuri permanente de apă
- ☐ cursuri temporare de apă
- ☐ lacuri de acumulare și canale de derivatie

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 8 m 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 Argeș în cadrul regiunii. Astfel, la atributele specifice climei țării noastre, continental - moderată de tranziție, se adaugă cele de depresiune și de culoar, din care derivă o serie de consecințe.

□ Factorii climatici

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

2.2.4. Considerații asupra amplasamentului

Terenul are acces direct din strada Ramnicu Vilcea.

Suprafața studiată prin PUZ este de 9301 mp.

Terenul studiat este proprietate privată a persoanei juridice **SC PRUDENTIAL STANDARD SRL**, imobilul nu este grevat de sarcini, și are **număr cadastral 89030**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt înscrise în Cartea Funciara.

2.3. CIRCULAȚIA

Amplasamentul este delimitat de Strada Ramnicu Vilcea în partea de sud-vest a parcelei.

2.4. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Argeș - aprobat de către Consiliul Local Curtea de Argeș prin Hotărârea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ în suprafața totală de 9301 mp se află în intravilanul orașului - destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.: 9 – ZONA LOCUINTE TARNITA – BUSAGA.

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Există 3 tipuri de riscuri naturale în teritoriu:

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată, în imediată vecinătate a amplasamentului există instalații centralizate de alimentare cu apă potabilă pentru uz gospodăresc.

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

Instalatia 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.

Instalatia exterioara de canalizare menajera

In zona nu exista retea de avacuare ape uzate menajere.

Apele uzate menajere provenite de la cladiri se vor deversa in bazinul vidanjabil.

2.6.3. Alimentare cu energie termica

In zona studiata 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.

2.8. 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.

2.8.1. 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 studiata se vor prevedea masuri de epurare a apelor uzate evacuate din zona amplasamentului.

2.8.2. 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.

2.8.3. Calitatea solului

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functionalitatea de servicii si turism, 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 ALE AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul se afla situat pe Strada Ramnicu Vilcea .

Suprafata studiata prin PUZ este de 9301mp.

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice SC PRUDENTIAL STANDARD SRL, imobilul nu este grevat de sarcini, si are numar cadastral **89030**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara nr: **89030**.

Din suprafata totala de **9301mp**, o **suprafata de 14mp va fi afectata** de viitoarele lucrari de modernizare aferente obiectivului de investitii: „DN 73, km 44+800 – km 55+000, Curtea de Arges – Tigveni – Lot 1”, suprafata ramasa in urma exproprierii fiind de **9287mp**.

3.1.2. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges -- aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 26.11.2018 - anulat, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de **9301mp** suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat în **intravilan 2190mp** - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 9 – ZONA LOCUINTE TARNITA – BUSAGA si **teren extravilan 7111mp** cu urmatoarele functiuni: faneata 109mp si arabil 7002mp.

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 Ramnicu Vilcea in partea de sud - vest a amplasamentului. De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiei propuse. Capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 53 locuri.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPOS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situate atat in intravilan cat si in extravilan in suprafata de **9301 mp** cu scopul **introducere teren in intravilan si amenajare complex turistic** functiunea propusa fiind **Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant turistic, administrativ, comercial**. Din suprafata totala de **9301mp**, o suprafata de **14mp** va fi afectata de viitoarele lucrari de modernizare aferente obiectivului de investitii: „DN 73, km 44+800 – km 55+000, Curtea de Arges – Tigveni – Lot 1”, suprafata ramasa in urma exproprierii fiind de **9287mp**.

Suprafata rezultata dupa expropriere reprezinta suprafata de regulament, aceasta fiind 9287mp.

Suprafata terenului – **9287mp** este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate.

Capacitatea maxima / minima a fiecarei functiuni este detaliata in tabelul de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Constructii cu functiune Is	Maxim 3250	35
Circulatii auto, pietonale, parcaje	Maxim 3250	35
Spatii verzi amenajate	Minim 2798	30
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	9287	100
Suprafata rezultata in urma exproprierii		
Zona afectata de viitoarele lucrari de modernizare dn 73	14	
Suprafata parcela initiala	9301	

3.4.1. Pentru zona Is propusa se recomanda :

Edificabil propus:

- retras fata de aliniament la sud – vest la o distanta de **minimum 19,00ml** ;
- retras fata de limita laterala nord - vest – **minim 5,00ml (in zona cu vecinatate – teren intravilan); si minim 5,00ml(in zona cu vecinatate – teren extravilan);**
- retras fata de limita laterala sud - est – **minim 9,00ml si minim 8,00ml(in zona cu vecinatate – teren extravilan);**
- retras fata de limita posterioara nord - est – **minim 5,00ml** .
- 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 53 locuri de parcare** in cadrul parcelei cu acces din Drum Privat;
-

3.4.2. Pentru zona reglementata se impune obligativitatea supravegherii arheologice la faza de execuție cu personal specializat.

3.4.3. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

3.4.3.a. Zona Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

POTmaxim = 35%

CUT maxim = 0,9

Hmaxim la cornisa = 10 ml

Rh maxim = P+2E

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Cladirile nou propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.

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 spatiilor 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 se vor deversa in **bazin vidanjabil. Bazinul va fi amplasat astfel incat sa poata fi racordat pe viitor la rețelele de canalizare ce pot fi construite in zona.**

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

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. Apele pluviale rezultate de pe **parcaje se vor colecta separat in separator de hidrocarburi** cu deversare la bazinul vidanjabil.

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 studiata. 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 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 exploatarii acestuia.

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

In timpul exploatarii, 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 mirosuri 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 caiilor 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 bazinul vidanjabil;
- **acumulari de zapada** : configuratia terenului poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta;
- **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 acest caz folosindu-se bazinul vidanjabil).

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 exploatarii, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de activitati legate de specificul functiunii.

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, 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. Aarii protejate

In zona afectata de amplasare a imobilelor nu se gasesc aarii 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 30% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiileverzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate persoanei juridice private **SC PRUDENTIAL STANDARD SRL** .

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Avand in vedere ca terenul in suprafata de 7111mp se afla in extravilan si ca functiunea propusa este alta decat cea reglementata prin PUG, prezenta documentatie urmareste **introducerea in intravilan si reglementarea** unei suprafete de **9301mp**, aceasta suprafata fiind propusa in **Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant turism, administrativ si comercial .**

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 are

Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
I. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - 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
II. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției		
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

PUZ - AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. RAMNICU VALCEA, NR. 228N

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 totala de **9301 mp**, o suprafata de 14mp va fi afectata de viitoarele lucrari de modernizare aferente obiectivului de investitii: „**DN 73, km 44+800 – km 55+000, Curtea de Arges – Tigveni – Lot 1**”, **suprafata ramasa in urma expropriarii fiind de 9287mp.**

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **9301 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat în **intravilan 2190mp** cu functiunea faneata si **teren extravilan 7111mp** cu urmatoarele functiuni: faneata 109mp si arabil 7002mp. **Pe teren, la momentul actual nu exista constructii.**

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 Amenajare Complex Turistic** 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 Consilului 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.

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 albiilor 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 parcellar, 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 aceeasi parcela.**

Distante minime obligatorii

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

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai 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, ritmari 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. 30% 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 **9301 mp**, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind **Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant turism, administrativ si comercial ;**

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Functiunea dominanta a subzonei este de spatii verzi si servicii pe fiecare parcela in parte si in fiecare constructie in parte;

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA**Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant turism, administrativ si comercial:**• **Utilizari admise :**

- a. constructii cu functiune turistica si servicii;
- b. restaurante , baruri, cofetarii,cafenele.
- c. activitati functionale complementare care sustin si potenteaza functiunea principala.
- d. activitati de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.
- e. parcaje la sol
- f. spatii verzi amenajate.

Utilizari admise cu conditionari :

- g. Constructii si amenajari care prezinta un grad mare de risc tehnologic;

Utilizari interzise

- h. Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat
- i. Crestera animalelor
- j. Depozitare en gros
- k. Statii intretinere auto
- l. Curatatorii chimice
- m. Platforme depozitare materiale refolosibile si deseuri urbane

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

- Strada Ramnicu Valcea respecta profilul existent - cca. 12,00ml. In zona de contact cu strada, proprietatea reglementata este afectata pe o portiune de 14mp de corectarea profilului stradal al DN73.

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

In cazul subzonelor compacte cladirile 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 :

- **retragerea fata de aliniament**, a cladirii nou propuse, este retras fata de aliniament la o distanta de **minimum 19,0m**, iar strazile au profile minime de 12,00ml.
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia parcajelor, imprejmuirilor, aleilor de acces, constructiilor utilitare si platformelor de maxim 0.35m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

• **Amplasarea in interiorul parcelei.**

Cladirile nou propuse se vor retrage fata de limitele laterale si posterioara astfel :

- retras fata de limita laterala nord - vest – **minim 5,00ml (in zona cu vecinatate – teren intravilan); si minim 5,00ml (in zona cu vecinatate – teren extravilan);**
- retras fata de limita laterala sud - est – **minim 9,00ml si minim 8,00ml(in zona cu vecinatate – teren extravilan);**

- retras fata de limita posterioara nord - est – **minim 5,00ml** .
- **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:

- 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 la teren va fi realizat din Strada Ramnicu Valcea in partea de est a amplasamentului prin teren ce se afla in proprietatea beneficiarilor, teren cu nr cadastral: 89030.**

- **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 53 locuri de parcare pe parcela studiata cu acces din Strada Ramnicu Valcea (teren cu nr cadastral: 89030);

- **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 la teren va fi realizat din Strada Ramnicu Valcea in partea de est a amplasamentului prin teren ce se afla in proprietatea beneficiarilor, teren cu nr cadastral: 89030.;**

- **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 electica
- d. Gaze naturale

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant turism, administrativ si comercial

Hmaxim la cornisa = 10 ml

Rh maxim = P+2E

Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile / reconstruciile 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 executie a lucrarilor**

- demararea lucrarilor se va face obligatoriu cu obligativitatea supravegherii executiei lucrarilor din punct de vedere arheologic cu personal specializat.

- **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 **bazinul vidanjabil**, pozitionat astfel incat, pe viitor, sa poata fi conectat la 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 intremediul unui separator de hidrocarburi cu deversate la bazin vidanjabil..
- 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.
- **procent de minim 30% din suprafata parcelei va fi pentru organizarea de spatii verzi amenajate.**

- **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

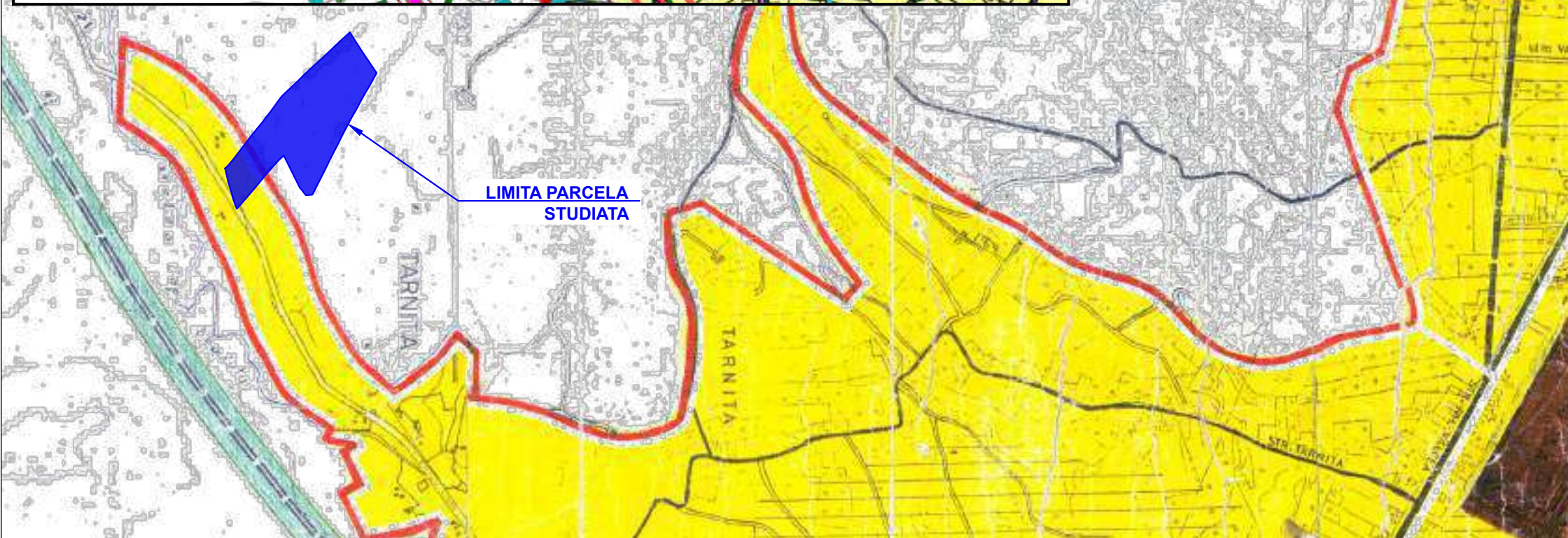
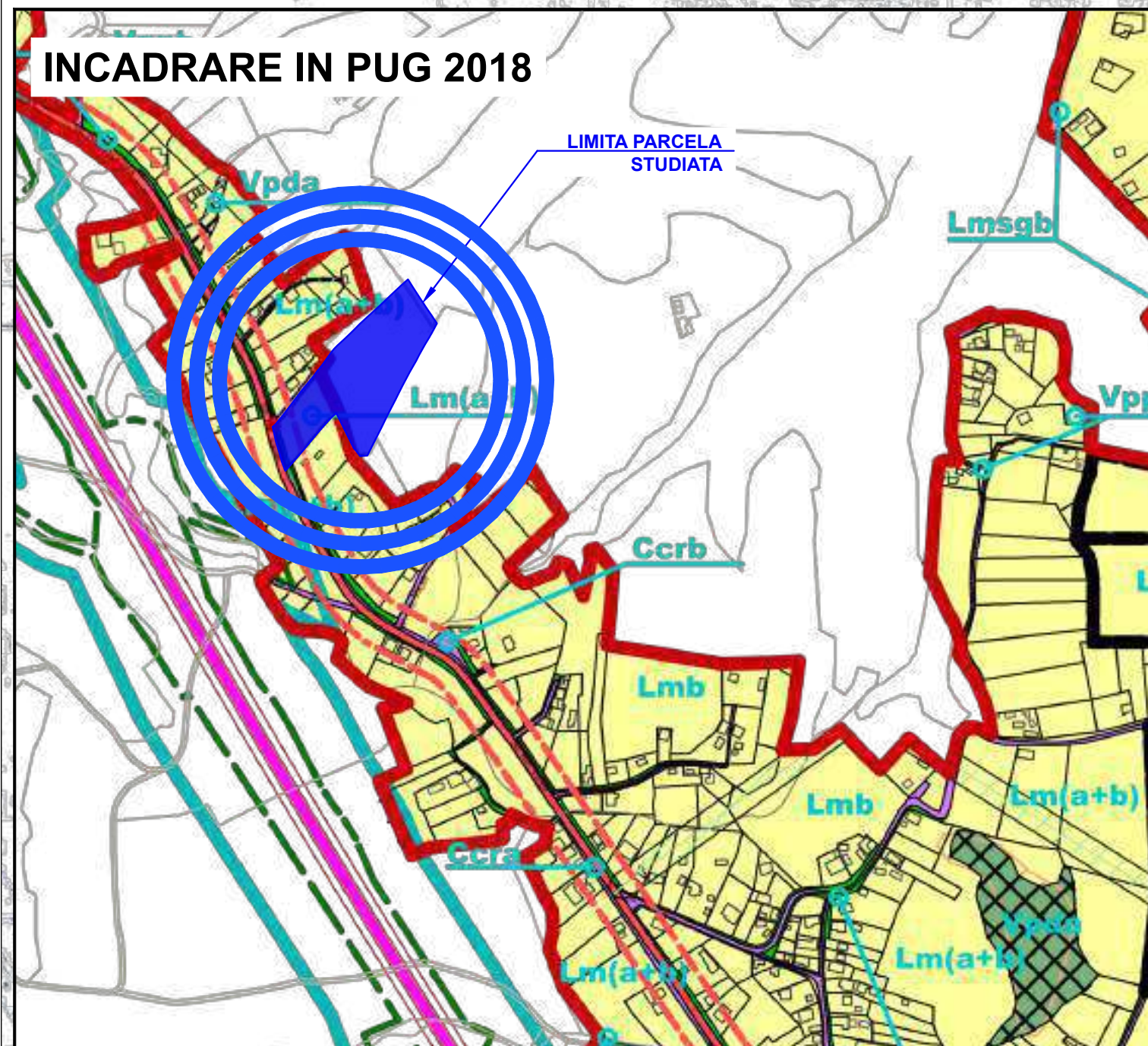
- | | | |
|----|---|--------------------------|
| a. | <u>POT – Procent maxim de ocupare a terenului</u> | = POT maxim = 35% |
| b. | <u>CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului</u> | = CUT maxim = 0,9 |
| c. | <u>Inaltimea maxima a constructiei este de</u> | 10 ml la cornisa |

INCADRARE IN PUG 2001

INCADRARE IN PUG 2018

PLAN URBANISTIC ZONAL
AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Curtea de Arges, Arges

U-01



LEGENDA:
 LIMITE
 LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

 Str. Vilsorei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1 Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148 Nr. Reg. Com. J40/338/2003 Cod fiscal Ro15127453	
Desenat:	arh. M. Savu
Proiectat:	arh. M. Savu
Sef proiect:	arh. M. Savu
Beneficiar:	SC PRUDENTIAL STANDARD SRL
Proiect:	AMENAJARE COMPLEX TURISTIC Mun. Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N
Plansa:	INCADRARE IN PUG
Cod:	CDA11 / 2024
Contract:	2/2022 AA11/2024
Faza:	P.U.Z.
Data:	11. 2024
Scara:	/
Plansa nr.	U-01



PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N, Curtea de Arges, Arges

U-02

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

Str. Vilsoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1

Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148

Nr. Reg. Com. J40/338/2003

Cod fiscal Ro15127453

Desenat:

arh. M. Savu

Proiectat:

arh. M. Savu

Sef proiect:

arh. M. Savu

Beneficiar:

SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

Proiect:

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Mun. Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N

Plansa:

INCADRARE IN ZONA

ORTOFOTOPLAN

Cod:

CDA11 / 2024

Contract:

2/2022

AA11/2024

Faza:

P.U.Z.

Data:

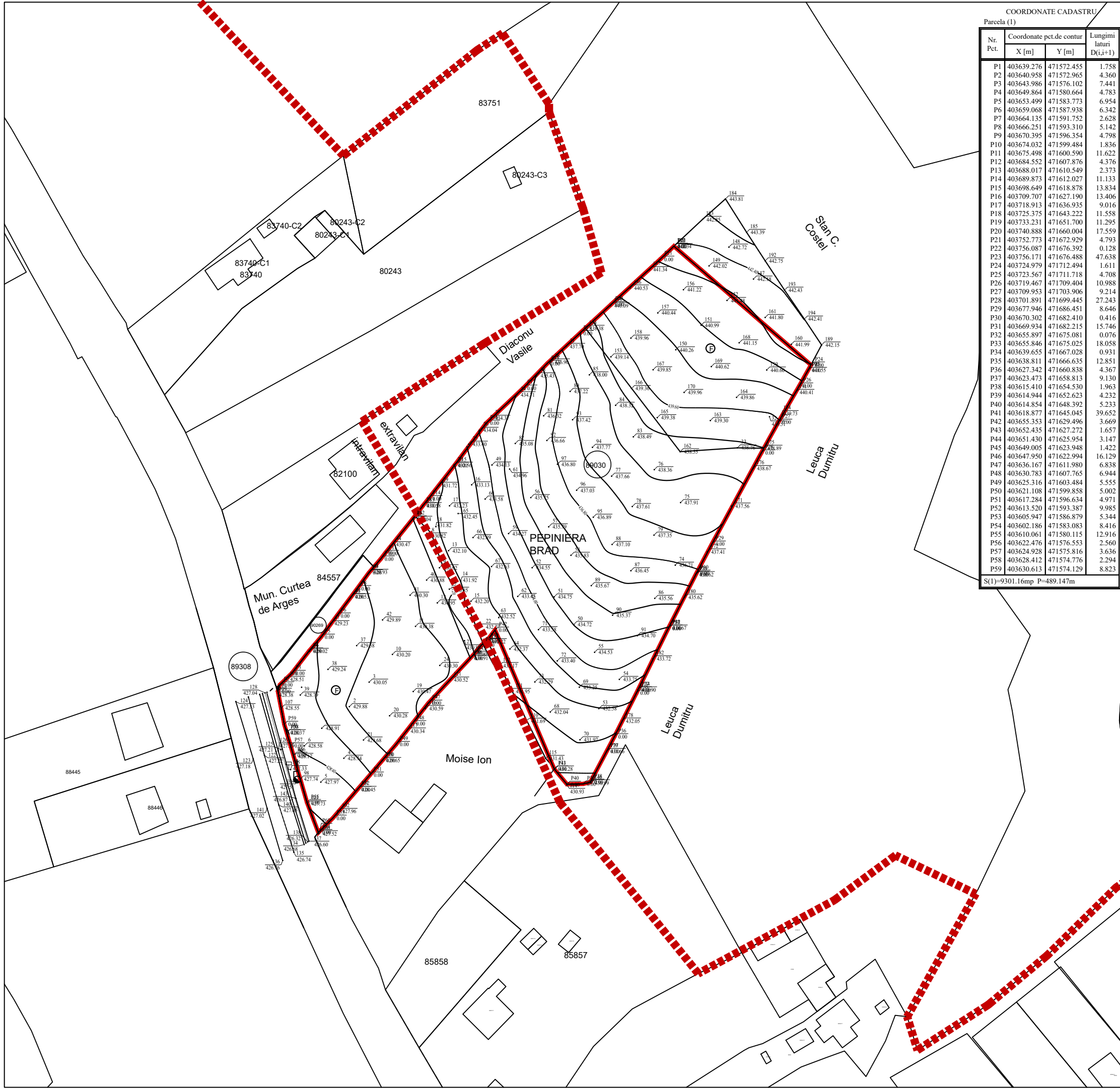
11. 2024

Scara:

1/2000

Plansa nr.

U-02



COORDONATE CADASTRU			
Parcela (1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	403639.276	471572.455	1.758
P2	403640.958	471572.965	4.360
P3	403643.986	471576.102	7.441
P4	403649.864	471580.664	4.783
P5	403653.499	471583.773	6.954
P6	403659.068	471587.938	6.342
P7	403664.135	471591.752	2.628
P8	403666.251	471593.310	5.142
P9	403670.395	471596.354	4.798
P10	403674.032	471599.484	1.836
P11	403675.498	471600.590	11.622
P12	403684.552	471607.876	4.376
P13	403688.017	471610.549	2.373
P14	403689.873	471612.027	11.133
P15	403698.649	471618.878	13.834
P16	403709.707	471627.190	13.406
P17	403718.913	471636.935	9.016
P18	403725.375	471643.222	11.558
P19	403733.231	471651.700	11.295
P20	403740.888	471660.004	17.559
P21	403752.773	471672.929	4.793
P22	403756.087	471676.392	0.128
P23	403756.171	471676.488	47.638
P24	403724.979	471712.494	1.611
P25	403723.567	471711.718	4.708
P26	403719.467	471709.404	10.988
P27	403709.953	471703.906	9.214
P28	403701.891	471699.445	27.243
P29	403677.946	471686.451	8.646
P30	403670.302	471682.410	0.416
P31	403669.934	471682.215	15.746
P32	403655.897	471675.081	0.076
P33	403655.846	471675.025	18.058
P34	403639.655	471667.028	0.931
P35	403638.811	471666.635	12.851
P36	403627.342	471660.838	4.367
P37	403623.473	471658.813	9.130
P38	403615.410	471654.530	1.963
P39	403614.944	471652.623	4.232
P40	403614.854	471648.392	5.233
P41	403618.877	471645.045	39.652
P42	403655.353	471629.496	3.669
P43	403652.435	471627.272	1.657
P44	403651.430	471625.954	3.147
P45	403649.005	471623.948	1.422
P46	403647.950	471622.994	16.129
P47	403636.167	471611.980	6.838
P48	403630.783	471607.765	6.944
P49	403625.316	471603.484	5.555
P50	403621.108	471599.858	5.002
P51	403617.284	471596.634	4.971
P52	403613.520	471593.387	9.985
P53	403605.947	471586.879	5.344
P54	403602.186	471583.083	8.416
P55	403610.061	471580.115	12.916
P56	403622.476	471576.553	2.560
P57	403624.928	471575.816	3.636
P58	403628.412	471574.776	2.294
P59	403630.613	471574.129	8.823

S(1)=9301.16mp P=489.147m

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Curtea de Arges, Arges

U-03



LEGENDA

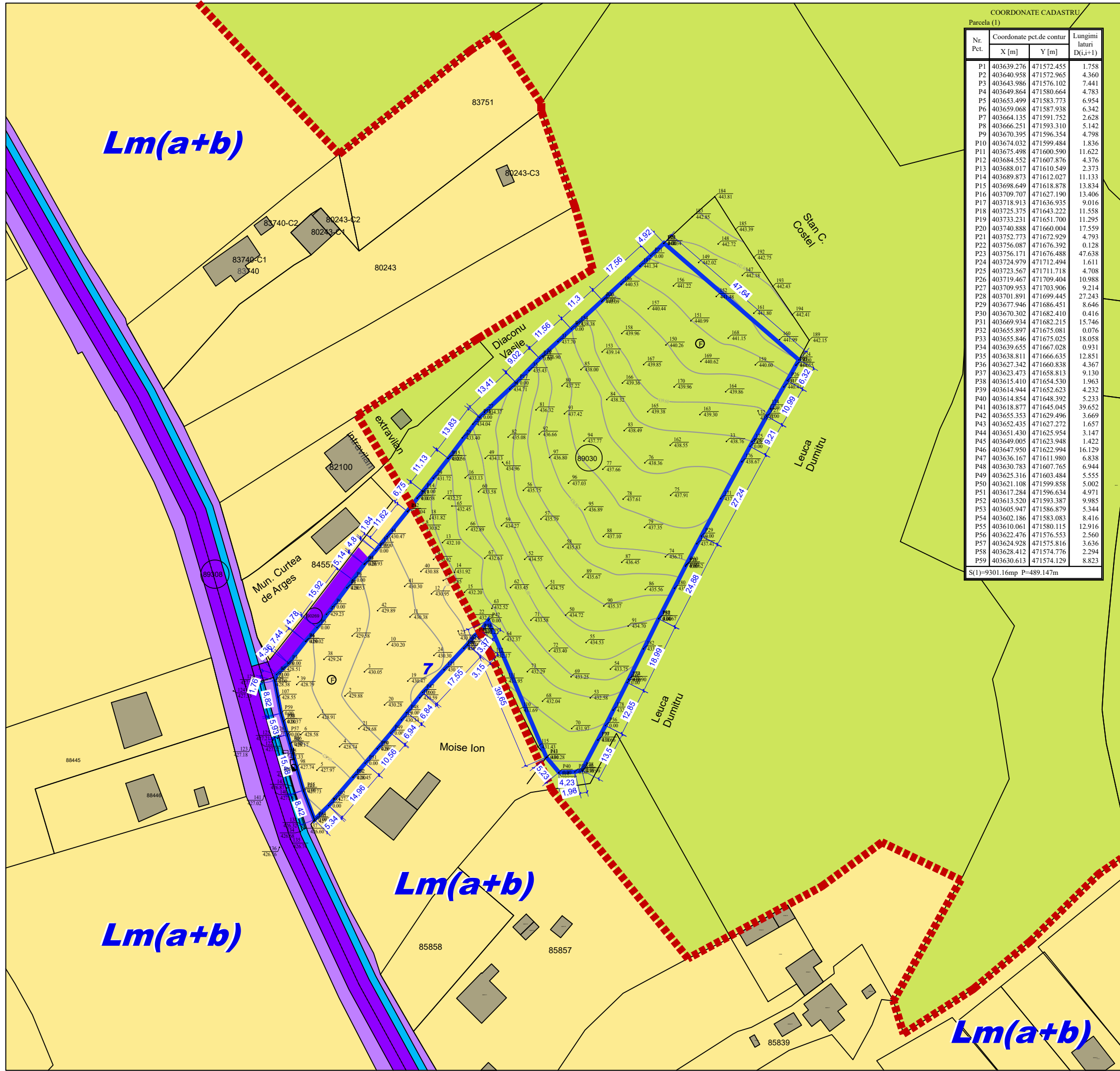
- SIMBOL

DESCRIERE
- DN73C
- SANT BETON
- LIMITA CU GARD
- LIMITA SUPRAFATA CADASTRATA CU NR CAD SI CF 89030
- STALP ELECTRIC DE BETON
- LIMITA PEPINIERA BRAD

- LEGENDA:
- LIMITE
- LIMITA INTRAVILAN PUG
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

Str. Vilsoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

Desenat:	ing. A. Voica	
Proiectat:	ing. A. Voica	
Sef proiect:	arh. M. Savu	
Beneficiar:	SC PRUDENTIAL STANDARD SRL	Cod: CDA11 / 2024
		Contract: 2/2022 AA11/2024
Proiect:	AMENAJARE COMPLEX TURISTIC Mun. Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N	Faza: P.U.Z.
		Data: 11. 2024
Plansa:	SUPORT TOPOGRAFIC	Scara: 1/1000
		Plansa nr. U-03



COORDONATE CADASTRU			
Parcela (1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	403639.276	471572.455	1.758
P2	403640.958	471572.965	4.360
P3	403643.986	471576.102	7.441
P4	403649.864	471580.664	4.783
P5	403653.499	471583.773	6.954
P6	403659.068	471587.938	6.342
P7	403664.135	471591.752	2.628
P8	403666.251	471593.310	5.142
P9	403670.395	471596.354	4.798
P10	403674.032	471599.484	1.836
P11	403675.498	471600.590	11.622
P12	403684.552	471607.876	4.376
P13	403688.017	471610.549	2.373
P14	403689.873	471612.027	11.133
P15	403698.649	471618.878	13.834
P16	403709.707	471627.190	13.406
P17	403718.913	471636.935	9.016
P18	403725.375	471643.222	11.558
P19	403733.231	471651.700	11.295
P20	403740.888	471660.004	17.559
P21	403752.773	471672.929	4.793
P22	403756.087	471676.392	0.128
P23	403756.171	471676.488	47.638
P24	403724.979	471712.494	1.611
P25	403723.567	471711.718	4.708
P26	403719.467	471709.404	10.988
P27	403709.953	471703.906	9.214
P28	403701.891	471699.445	27.243
P29	403677.946	471686.451	8.646
P30	403670.302	471682.410	0.416
P31	403669.934	471682.215	15.746
P32	403655.897	471675.081	0.076
P33	403655.846	471675.025	18.058
P34	403639.655	471667.028	0.931
P35	403638.811	471666.635	12.851
P36	403627.342	471660.838	4.367
P37	403623.473	471658.813	9.130
P38	403615.410	471654.530	1.963
P39	403614.944	471652.623	4.232
P40	403614.854	471648.392	5.233
P41	403618.877	471645.045	39.652
P42	403655.353	471629.496	3.669
P43	403652.435	471627.272	1.657
P44	403651.430	471625.954	3.147
P45	403649.005	471623.948	1.422
P46	403647.950	471622.994	16.129
P47	403636.167	471611.980	6.838
P48	403630.783	471607.765	6.944
P49	403625.316	471603.484	5.555
P50	403621.108	471599.858	5.002
P51	403617.284	471596.634	4.971
P52	403613.520	471593.387	9.985
P53	403605.947	471586.879	5.344
P54	403602.186	471583.083	8.416
P55	403610.061	471580.115	12.916
P56	403622.476	471576.553	2.560
P57	403624.928	471575.816	3.636
P58	403628.412	471574.776	2.294
P59	403630.613	471574.129	8.823

S(1)=9301.16mp P=489.147m

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Curtea de Arges, Arges

U-04

BILANT TERITORIAL - FOLOSINTA ACTUALA			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	INTRAVILAN - FANEATA	2190mp	23,55%
2.	EXTRAVILAN - FANEATA	109mp	1,17%
3.	EXTRAVILAN - ARABIL	7002mp	75,28%
5.	SUPRAFATA PARCELA	9301mp	100%

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN PUG
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
- CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
- RIGOLA

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lmb
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TEREN EXTRAVILAN - ARABIL / FANETE / LIVEZI

Str. Vilsoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

Proiect: AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
Mun. Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N

Plansa: SITUATIE EXISTENTA
ANALIZA FUNCTIONALA

Cod: CDA11 / 2024

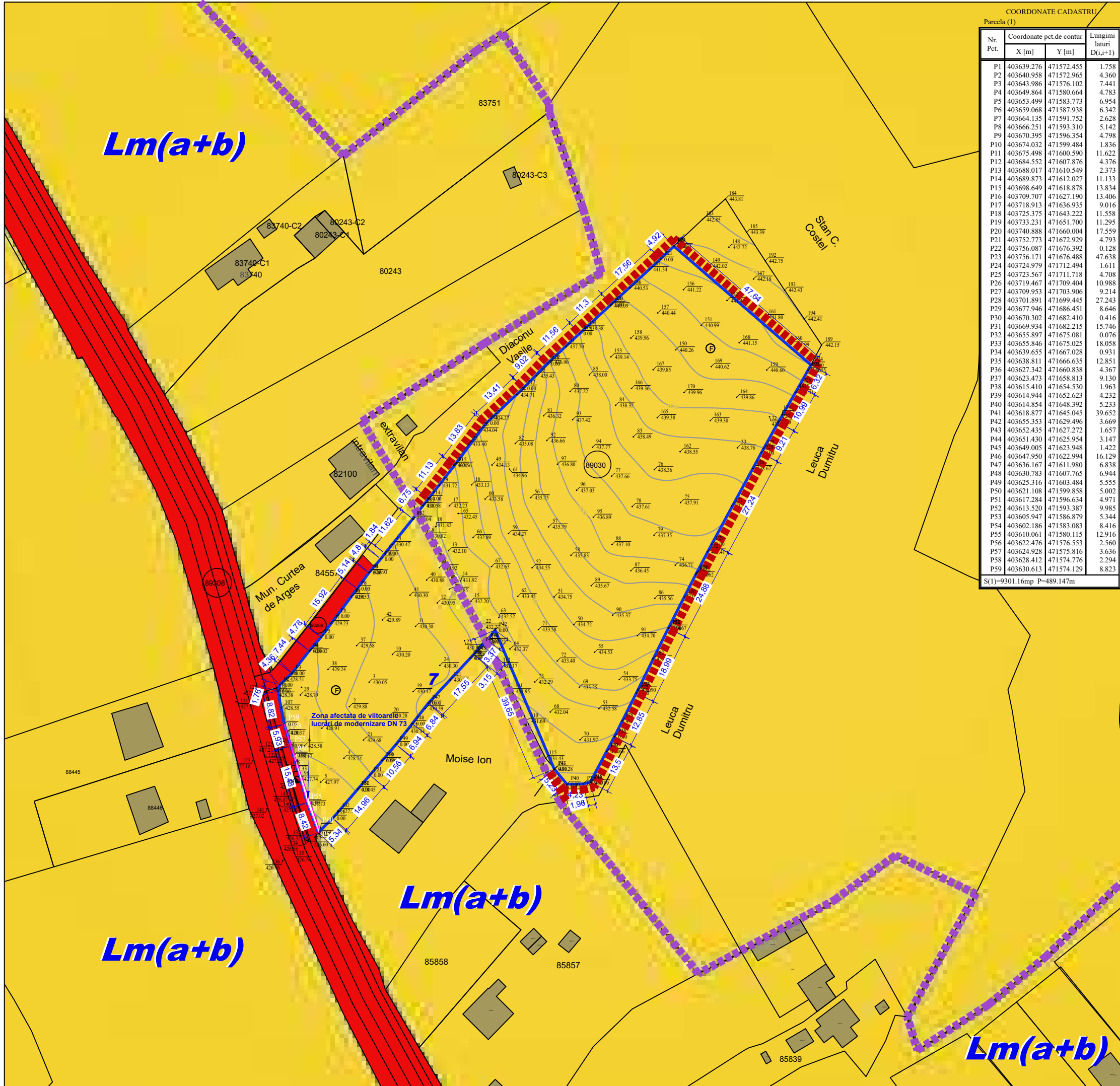
Contract: 2/2022
AA11/2024

Faza: P.U.Z.

Data: 11. 2024

Scara: 1/1000

Plansa nr. U-04



COORDONATE CADASTRU			
Parcela (1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	403639.276	471572.455	1.758
P2	403640.958	471572.965	4.360
P3	403643.986	471576.102	7.441
P4	403649.864	471580.664	4.783
P5	403653.499	471583.773	6.954
P6	403659.068	471587.938	6.342
P7	403664.135	471591.752	2.628
P8	403666.251	471593.310	5.142
P9	403670.395	471596.354	4.798
P10	403674.032	471599.484	1.836
P11	403675.498	471600.590	11.622
P12	403684.552	471607.876	4.376
P13	403688.017	471610.549	2.373
P14	403689.873	471612.027	11.133
P15	403698.649	471618.878	13.834
P16	403709.707	471627.190	13.406
P17	403718.913	471636.935	9.016
P18	403725.375	471643.222	11.558
P19	403733.231	471651.700	11.295
P20	403740.888	471660.004	17.559
P21	403752.773	471672.929	4.793
P22	403756.087	471676.392	0.128
P23	403756.171	471676.488	47.638
P24	403724.979	471712.494	1.611
P25	403723.567	471711.718	4.708
P26	403719.467	471709.404	10.988
P27	403709.953	471703.906	9.214
P28	403701.891	471699.445	27.243
P29	403677.946	471686.451	8.646
P30	403670.302	471682.410	0.416
P31	403669.934	471682.215	15.746
P32	403655.897	471675.081	0.076
P33	403655.846	471675.025	18.058
P34	403639.655	471667.028	0.931
P35	403638.811	471666.635	12.851
P36	403627.342	471660.838	4.367
P37	403623.473	471658.813	9.130
P38	403615.410	471654.530	1.963
P39	403614.944	471652.623	4.232
P40	403614.854	471648.392	5.233
P41	403618.877	471645.045	39.652
P42	403655.353	471629.496	3.669
P43	403652.435	471627.272	1.657
P44	403651.430	471625.954	3.147
P45	403649.005	471623.948	1.422
P46	403647.950	471622.994	16.129
P47	403636.167	471611.980	6.838
P48	403630.783	471607.765	6.944
P49	403625.316	471603.484	5.555
P50	403621.108	471599.858	5.002
P51	403617.284	471596.634	4.971
P52	403613.520	471593.387	9.985
P53	403605.947	471586.879	5.344
P54	403602.186	471583.083	8.416
P55	403610.061	471580.115	12.916
P56	403622.476	471576.553	2.560
P57	403624.928	471575.816	3.636
P58	403628.412	471574.776	2.294
P59	403630.613	471574.129	8.823

S(1)=9301.16mp P=489.147m

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Curtea de Arges, Arges

U-05



COORDONATE EXPROPRIERE
Zona afectata de viitoarele lucrari de modernizare DN 73

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D _{i(i+1)}
	X [m]	Y [m]	
P49	403625.316	471603.484	5.555
P50	403621.108	471599.858	5.002
P51	403617.284	471596.634	4.971
P52	403613.520	471593.387	9.985
P53	403605.947	471586.879	5.344
P54	403602.186	471583.083	8.416
P55	403610.061	471580.115	12.916
P56	403622.476	471576.553	2.560
P57	403624.928	471575.816	3.636
P58	403628.412	471574.776	2.294
P59	403630.613	471574.129	8.823
P60	403602.580	471583.481	0.560

S(2)=14.03mp P=59.933m

BILANT TERITORIAL REGIM JURIDIC

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)
1.	SUPRAFATA TOTALA TEREN IN URMA EXPROPRIERII	9287 mp
2.	ZONA AFECTATA DE VIITOARELE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73	14 mp
3.	SUPRAFATA TOTALA STUDIATA	9301 mp

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN PUG
- LIMITA INTRAVILAN PROPUSS PRRIN PUZ
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

REGIM JURIDIC

- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- PROPRIETATE PRIVATA
- TEREN AFECTAT DE VIITOARELE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73

raum proiect
Str. Vilsoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-317 1148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

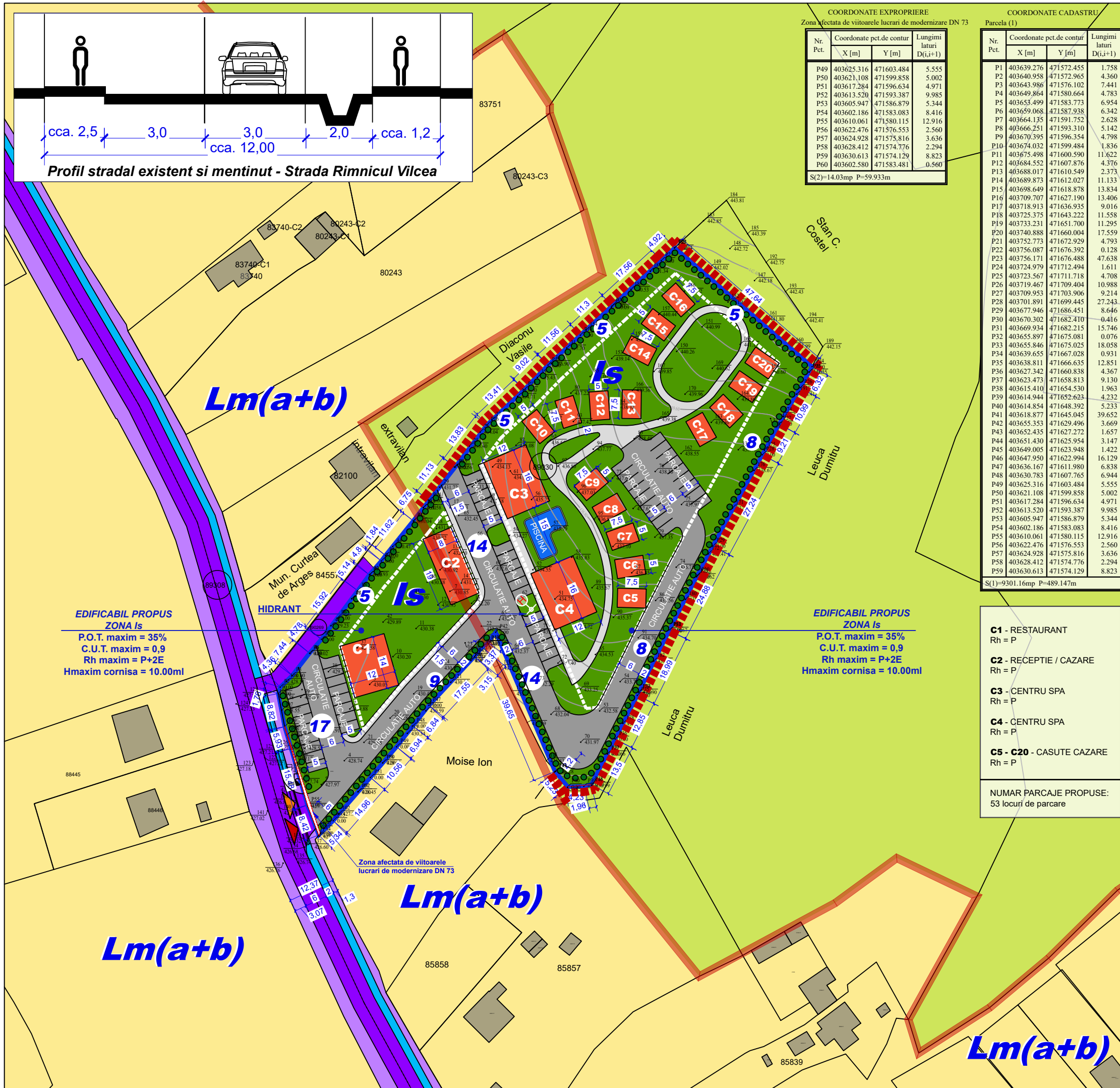
Desenat: arh. M. Savu
Proiectat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:
SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

Proiect:
AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
Mun. Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N

Plansa:
REGIM JURIDIC

Cod: CDA11 / 2024
Contract: 2/2022
AA11/2024
Faza: P.U.Z.
Data: 11. 2024
Scara: 1/1000
Plansa nr. U-05



PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Curtea de Arges, Arges

U-08

MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren	9301
S teren afectat de viitoarele lucrari de modernizare DN 73	14
S totala teren in urma expropriarii	9287
Regim de inaltime maxim = P+2E	
H maxim cornisa = 10.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	3250
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	8358
POT max 35 %	CUT max 0,9

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	CONSTRUCTII	maxim 3250 mp	35%
2.	CIRCULATII AUTO, PIETONALE, PARCAJE	maxim 3250 mp	35%
3.	SPATII VERZI AMENAJATE	minim 2787 mp	30%
5.	SUPRAFATA TOTALA TEREN IN URMA EXPROPRIERII	9287 mp	100%
6.	ZONA AFECTATA DE VIITOARELE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73	14 mp	
7.	SUPRAFATA TOTALA STUDIATA	9301 mp	

LEGENDA: LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA INTRAVILAN PROPUSE PRIN PUZ
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE LA NIVEL DE LOCALITATE
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
- CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
- RIGOLA

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lmb
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TEREN EXTRAVILAN - ARABIL / FANETE / LIVEZI

ZONIFICARI FUNCTIONALE LA NIVEL DE PARCELA

- TEREN AFECTAT DE VIITOARELE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73
- EDIFICABIL MAXIM PROPUSE
- CONSTRUCTII SERVICII - Is institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial
- SPATII VERZI AMENAJATE
- PERDELE VERZI DE PROTECTIE
- PISCINA
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE PE PARCELA

HIDRANT

ACCES PIETONAL

ACCES AUTO

raum project

Str. Vilsoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

Avand in considerare faptul ca planul urbanistic este prezentat in forma de proiect, acesta nu poate fi folosit pentru a realiza constructii sau alte activitati care sa afecteze interesul public sau al statului. Planul urbanistic este prezentat in forma de proiect si nu poate fi folosit pentru a realiza constructii sau alte activitati care sa afecteze interesul public sau al statului. Planul urbanistic este prezentat in forma de proiect si nu poate fi folosit pentru a realiza constructii sau alte activitati care sa afecteze interesul public sau al statului.

Desenat:	arh. M. Savu
Proiectat:	arh. M. Savu
Sef proiect:	arh. M. Savu
Beneficiar:	SC PRUDENTIAL STANDARD SRL
Proiect:	AMENAJARE COMPLEX TURISTIC Mun. Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N
Plansa:	PLAN MOBILARE URBANISTICA

Cod:	CDA11 / 2024
Contract:	2/2022 AA11/2024
Faza:	P.U.Z.
Data:	11. 2024
Scara:	1/1000
Plansa nr.	U-08