



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 41672/ 06.05.2026

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

Se convoaca membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism in sedinta din data de 11.05.2026, ora 10:00, care se va desfasura in Birou Arhitect Sef- Primaria Municipiului, etaj 2, Camera 29,

Ordinea de zi:

1. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF pentru P.U.Z.- stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA CU FUNCTIUNEA SALA DE CONFERINTE HOTEL POSADA CURTEA DE ARGES", Elaborator documentatie: S.C. A91 PROIECT S.R.L., arh. Pompiliu Soare, Initiatori: S.C. POSADA S.A., Amplasament: Bd. Basarabilor nr. 27-29, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 3071 mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 90217-**zona protectie monument istoric.**

2. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF pentru P.U.Z.- stabilire reglementari urbanistice- L-zona locuire-Lm locuinte individuale, in vederea realizarii investitiei "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI", Elaborator: SC AAB DESIGN STUDIO SRL, Master urb. Alexandru Bajenaru, Initiator: BACIU COSTEL si SUHAN NICOLETA, Amplasament: Str. Postei nr. 67B, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 374 mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 88786;

3. EMITERE AVIZ OPORTUNITATE pentru P.U.Z in vederea realizarii investitiei DEZMEMBRARE SI PARCELARE LOT, CONSTRUIRE LOCUINTE P, FOISOARE P, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, Elaborator documentatie: B.I.A. Gabriela ASSENZA, Arh. Gabriela Assenza Initiatori: RADULESCU MARIAN si IONESCU NICOLETA-RAMONA Amplasament: Punct "In Camp", tarla 67, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata teren 2876mp, identificat prin nr. Cad/nr.CF 87091, teren intravilan si drum de acces in indiviziune

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

Documentatia aferenta va fi transmisa prin posta electronica.

PRIMAR,
ING. CONSTANTIN PANTURESCU

Secretariat Comisie,
ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Memoriu de prezentare

Pentru:

EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA:
SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES.

Hotel Posada, Curtea De Argeş, B-dul Basarabilor, Nr. 27-29, Jud. Argeş;

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA PROIECTULUI:	EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES;
ADRESA OBIECTIVULUI:	Hotel Posada, Curtea De Argeş, B-dul Basarabilor, Nr. 27-29, Jud. Argeş;
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.;
PROIECTANT:	S.C. A-91 PROIECT S.R.L. ;
BENEFICIAR:	S.C. POSADA S.A.;
DATA:	Decembrie. 2024;

CUPRINS

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

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

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

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Memoriu de Prezentare

1. Introducere:

1.1 Data de recunoastere a documentatie.

DENUMIREA PROIECTULUI:	Elaborare P.U.Z. in vederea construirii - EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE – HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES;
ADRESA OBIECTIVULUI:	Hotel Posada, Curtea De Arges, B-dul Basarabilor, Nr. 27-29, Jud. Arges;
FAZA DE PROIECTARE:	PUZ ;
PROIECTANT:	S.C. A91 PROIECT S.R.L;
BENEFICIAR:	S.C. POSADA S.A;
DATA:	12/2024;
URBANISM SI ARHITECTURĂ:	Arh. Urb. Pompiliu SOARE; Arh. Mircea BALAN.

1.2 Obiectivul lucrării.

Solicitari ale temei-program:

Avand in vedere Certificatul de urbanism nr. **18/06.02.2024** emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges, avizul de oportunitate nr. **24/08.11.2024** si tema de proiectare data de beneficiar, se intocmeste documentatia PUZ in scopul stabilirii reglementarilor urbanistice pentru suprafata de 3071.00mp, parte din terenul identificat cu numarul cadastral 90217, teren care este situat in intravilan conform extras CF nr. 90217, in vederea unei extinderi si supraetajari cu functiunea de sala de conferinte, respectand conditiile zonei actuale: Ist-zona centrala, atat de construire, cat si de realizare a echiparii tehnico-edilitare, necesare.

Terenul descris mai sus este proprietatea S.C.POSADA S.A., conform certificatului de proprietate sub serie M08 nr. 0157, emis de Ministerul Turismului, ordin de ministriu nr. 140 din 10.08.1993 în temeiul HGR nr 796 /17.12.1992. Terenul este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate.

1.3 Surse documentare.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

Legea 10 / 1995 privind calitatea în construcții cu toate completările, modificările si adaugirile ulterioare;

Legea 18 / 1991 a fondului funciar cu completările ulterioare (Legea 247 / 2005).

Legea 50/1991 – Lege privind autorizarea si executarea lucrarilor de constructii ;

O.U. nr.214/2008 –Ordonanta de urgenta pentru modificarea si completarea Legii 50/1991;

Legea 372 / 2005 privind performanța energetică a clădirilor

Normativ Mc 001-2022 – Metodologia de calcul a performanței energetice a clădirilor

HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
HG 622 / 2004 privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții
HG 796 / 2005 pentru modificarea HG 622 / 2004
Normativul C 107-2005 privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor.- MO 1124 bis / 13.12.2005
Normativul I 9-2022 pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor
Normativul I 13 – 2015 pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de încălzire centrală (modificat conf. ordin nr.170/2023)
Normativul I 31 – 1999 pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL)
Normativul P 118 –1/ 2025 de siguranță la foc a construcțiilor
Normativul C 300 - 1994 de prevenire și stingere a incendiilor pe durata executării lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora
Prescripția tehnică ISCIR PT A1 – 2010 - Cerințe tehnice privind utilizarea aparatelor de încălzit alimentate cu combustibil solid, lichid sau gazos cu puteri ≤ 400 kW ;
SR 8591 – 1997 Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în sapatura
Ord.9/N/15.03.1993-MLPAT- Regulament privind protecția și igiena muncii în construcții;
OMS 1957/1995 – Norme de medicina muncii
Legea 319/2006- Legea securității și sănătății în muncă ;
H.G. nr. 1425/2006 – privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii securității și sănătății în muncă, nr.319/2006 ;
Legea 307/2006- Legea privind apărarea împotriva incendiilor ;
H.G. nr. 1739/2006 – pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii documentației:
Tema de proiectare dată de Beneficiar,
Ridicare topografică, întocmit de S.C. TERRA STAR S.R.L. prin ing. Gheorghe Negru.
Studiul geotehnic, întocmit de S.C. GEOSERV FICS S.R.L. prin ing. Fianu Cristian.
Certificatul de urbanism nr. 18/ 06.02.2024.

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice:

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

Terenul identificat cu numărul cadastral 90217, are o suprafață din acte de 3071.00mp, cu categorie de folosință curți construcții.

Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității:

Zona instituită publice și servicii existente.

2.2. Potențial de dezvoltare:

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat va dezvolta zona studiată, având implicații economice și sociale favorabile.

Din punct de vedere al implicațiilor sociale, dezvoltatorul, prin investiția propusă, va contribui la crearea de noi spații de servicii moderne.

2.3 Incadrarea in localitate.

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii;

Terenul identificat cu numarul cadastral 90217, are o suprafata din acte de 3071.00mp, cu categorie de folosinta curti construcții.

Limita reglementata prin Planul urbanistic zonal, in care se va interveni pentru reglementare urbanistica este suprafata terenului studiat.

Acesta este delimitat de urmatoarele vecinatati :

--LA Nord: Proprietate privata cu nr.cad.88417 si Primaria Curtea de Arges fara nr.cad.,

--LA Sud: Proprietate privata cu nr.cad.80184 si nr.cad.84899,

--LA Est: Proprietate privata cu nr.cad.84899,

--LA Vest: Bulevardul Basarabilor cu nr.cad.86859,

Realizarea accesului pe terenul ce face obiectul de studiu, se face din Bulevardul Basarabilor.

Terenul este situat intr-o zona turistica importanta la nivel județean și național și în continua dezvoltare, insuficient pusa în valoare, cu obiective turistice importante dintre care putem menționa Biserica Domneasca si Manastirea Curea de Arges, Barajul și Lacul Vidraru, șoseaua Transfăgărășan, Monumentul Energia, Cetatea Poenari, construita pe muntele Cetațuia de catre Vlad Țepeș în secolul al XIV-lea.

2.4. Elemente ale cadrului natural.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Zona seismica:

Conform hartilor de zonare seismica (P100-1/2013) , amplasamentul este situat intr-o zona care corespunde unei acceleratii la nivelul terenului de $a_g=0,25g$, cu o perioada de colt a spectrului seismic de raspuns $T_c=0,7s$.

Geomorfologie:

Din punct de vedere geomorfologic, orasul Curtea de Arges este inconjurat de dealuri si Muscelele Argesului, pe cursul superior al raului Arges.

In partea de sud relieful este tipic pentru zona dealurilor piemontane din Platforma Argesului.

Geologic:

Din punct de vedere geologic, perimetrul Cutea de Arges este format exclusiv din formatiuni Neogene, mai precis reprezentate prin succesiuni da marne, argile si nisipuri.

Hidrologic:

In forajele executate in amplasament apa din orizontalul freatic a fost intalnita la adancimea de 2.00m

Date climatice:

Anadcimea de inghet in amplasament este de 0,9-1,0m, conform 6054/1977.

2.5. Circulatia.

Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz:

Realizarea accesului principal pe terenul ce face obiectul de studiu, se face din Bulevardul Basarabilor. Un acces secundar se regăsește pe strada Posada aflata pe latura de est a terenului.

Pentru capacitatea de 69 locuri de cazare sunt alocate 28 locuri de parcare, ceea ce reprezintă peste 40% din nr. spațiilor de cazare, calcul pentru hotel de 4 stele.

Capacitatea parcarilor din fata si spatele hotelului poate ajunge la 25 de locuri de parcare.

In situatia in care totalul parcajelor necesare nu poate fi asigurat in incinta, se permite folosirea, pentru vizitator, a locurilor de parcare pe domeniul public, conf, Art 33 alin 2, avand in vedere amplasarea in zona centrala si existenta parcajelor in proximitate.

Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități:

Nu este cazul.

2.6. Ocuparea terenului.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata:

Pe teren mai exista:

-Hotel Posada C1 cu un regim de inlatime P+3E, cu nr cadastral 90217-C1 cu o suprafata de 1333mp si suprafat desfasurta de 2858mp, cu funtiunea de hotel.

Relaționari între funcțiuni:

Funcțiunile prezente in zona sunt: institutii publice si servicii existente.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Pentru zona imediata, gradul de ocupare actual cu fond construit este specific zonei centrale.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona mai larga din care face parte terenul analizat este dezvoltata la nivel de servicii private si administrative, spatii comerciale si locuire.

Asigurarea cu spații verzi:

Se vor asigura spațiile verzi necesare raportate la suprafata terenului, pentru a menține imaginea pasajului si a respecta normele.

2.7. Echipare edilitara.

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

Alimentare cu apa;

Hotelul Posada este racordat la sistemul de aliminetare cu apa a localitatii.

Rețea de canalizare menajera si pluviala;

Hotelul Posada este racordat la sistemul de canalizare a localitatii.

Rețea de energie electrica;

Hotelul Posada este racordat la sistemul de energie electrica a localitatii.

Rețea telecomunicatii;

Nu este cazul.

Rețea gaze naturale ;

Hotelul Posada este racordat la sistemul de gaze naturale al localitatii.

Alimentarea cu caldura a imobilului ;

Se face printr-o sursa termica proprie.

2.8. Probleme de mediu.

Relația cadru natural – cadru construit:

Nu se regasesc pe teren elemente naturale pitoresti – din categoria arborilor seculari, specii de plante protejate sau rare.

Exista peisaje de fundal spectaculoase de care s-a tinut cont prin pozitia si orientarea dar si prin volumetria rezultata.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice :

Terenul studiat nu prezinta fenomene fizico-geologice active in perimetrul studiat sau in vecinatatea acestuia. De asemenea, nu au fost identificate situații de poluare a factorilor de mediu: apa, aer, sol.

Marcarea punctelor și traseelor, din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echiparii edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu care necesită protecție:

Imobilul se afla in zona de protectie a monumentului istoric :Protoieria orasului Curtea de Arges, cod LMI AG-II-m-B-13631, situat la pozitia 456 in lista Monumentelor istorice.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz:

Nu este cazul.

2.9. Optiuni ale populației.

Se vor prezenta opțiunile populației , precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistică a zonei:

Investițiile propuse prin PUZ-ul de față au drept impact direct ridicarea nivelului de confort și servicii a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ:

Beneficiarul a solicitat realizarea unei extinderi de cladire, cu scopul de a creste gradului de confort si servicii a Hotelului.

Destinației terenului pentru prezenta documentatie va fi de:

ZONA - IS1 – institutii publice si servicii existente.

3. Propuneri pentru dezvoltarea urbanistica:

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior sau concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice:

Conform studiului geotehnic realizata pentru terenul studiat.

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic și studiul geotehnic.

3.2 Prevederi ale planului urbanistic general-PUZ:

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei de studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.:

Nu este cazul.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare a cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz:

Prin investitia propusa nu se afecteaza mediul inconjurator in mod negativ si nu aduce probleme de poluare a mediului inconjurator, fiind vorba de o functiune de agrement, caracteristica tendintei de dezvoltare a zonei.

3.4 Modernizare circulatiei:

Organizarea circulatiei si a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea statiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersectii, sensuri unice, semaforizari etc :

Realizarea accesului pe terenul ce face obiectul de studiu, se face din Bulevardul Basarabilor .

Organizarea circulatiei feroviare – dupa caz (constructii si instalatii necesare circulatiei specifice, devieri de linii, linii noi, depozitsri, locuri de parcare-garare etc.):

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei navale – dupa caz (lucrări. instalatii si constructii specifice, necesare extinderii si modernizarii transportului de marfuri si calatori, amenajari portuare etc.):

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei aeriene – dupa caz (conditii impuse amplasarii și modernizarii aeroporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc.)

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru handicapati):

Circulatia pietonala se desfasuara comod si in conditii de siguranta, fara amenajari speciale in afara unor limitatoare de viteza. Locurile de parcare pentru persoane cu dizabilitati sunt existente pe amplasament iar accesul in noua extindere va fi amenajat corespunzator.

Se va asigura accesul la supraetajarea propusa pentru persoanele cu dizabilitati motorii, print-o circulatie verticala adecvata.

3.5 Zonificare functionala- reglementari, indicatori urbanistici, bilant teritorial:

Se vor prezenta principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale (delimitate ca artere), care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a condițiilor de conformare si construire prevazute de regulament:

Terenul studiat este supus reglementarilor documentațiilor: P.U.G. -UTR ; zona centrala, subzona:

IS1 – institutii publice si servicii existente.

POT admis mim 50% si max 80%,

CUT max admis : 2.

Terenul identificat cu numarul cadastral 90217, are o suprafata din acte de 3071.00mp, cu categorie de folosinta curti constructii, situati in intravilan.

Limita reglementata prin Planul urbanistic zonal, in care se va interveni pentru reglementare urbanistica este suprafata terenului studiat.

Indicatori urbansitici propusi:

Au fost stabilite valori maxime pentru POT si CUT, raportand suprafata construita a cladirii, respectiv suprafata desfasurata a cladirilor, la suprafata terenului ce fac obiectul de studiu:

POT propus 60,00%

CUT propus 1,30

Regim de inaltime:

P+1E si Parter.

H maxim =8,00m.

Bilant Teritorial Existent/Propus :

Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se masoara/ stabilesc/ calculeaza si ofera o imagine dinamica a suprafetelor cuprinse in teritoriul reglementat prin PUZ.

Bilant Teritorial-TEREN NR CADASTRAL: 90217

Destinatie	Existent		Maxim Admis		Propus	
DESTINATIE	ISt		ISt		ISt	
SUPRAFATA TEREN	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
INTRAVILAN	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
EXTRAVILAN	0.00mp	0%	0.00mp	0%	00.00mp	0%
SUPRAFATA CONSTRUITA	1333.00mp	43.44%			1842.60mp	60.00%
SUPRAFATA DESFASURATA	2858.00mp	0.93			3992.30mp	1.30
P.O.T.		43.44%	min 50.00%-max 80.00%		60,00%	
C.U.T.		0.93	min 0,5-max 2.00		1.30	
H(nivel si m)	P+3E		P+3E+4Eretras si P+1E		P+1E	
	21.00m		8.00m*		8.00m*	
SPATII VERZI	413.18mp	13.45%	10.00%		413.18mp	13.45%
CIRCULATII(PIETONALE, AUTO, RAMPE, PLATFORME),IMPREJMUIRE	1324.82mp	43.11%			1228.82mp	40.02%

H=8.00m* pentru extindere si supraetajare

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Alimentare cu apa: lucrări necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.:

Alimentarea cu apa a noului consumator - se va face din instalatia interioara-existenta printr-un racord separat.

Canalizare: imbunatatiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.:

Canalizările menajera și pluviala vor fi rezolvate prin racordare la instalatia existenta.

Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.:

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus - se va face din instalatia interioara-existenta printr-un racord separat.

Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc:

Daca este nevoie de lucrari suplimentare pentru extinderea rețelelor comune.

Rețea gaze naturale;

Alimentarea cu gaze naturale - se va face din instalatia interioara existenta.

Alimentarea cu caldura a imobilului ;

Alimentarea cu caldura se va face dintr-o sursa termica proprie, amplasata in zona studiata.

Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor; extinderi pentru baze de transport in comun; constructii si amenajari specifice etc;

Deseurile si resturile menajere se vor colecta selectiv in pubele tip, in spatii special amenajate. Colectarea deseurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractele ce se vor incheia cu firme specializate.

3.7 Protectia mediului:

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.):

Noxele si deseurile aferente viitoarei cladiri sunt normale si se pot gestiona prin respectarea normelor in vigoare.

Epurarea si preepurarea apelor uzate: Nu este cazul, apele uzate se vor evacua in rețeaua publica a orasului. Apele pluviale provenite de pe terasa, vor fi dirijate prin sistematizarea verticala spre spatiile verzi amenajate.

Depozitarea controlata deseurilor: Pe teren este prevazuta o platforma de colectare a deseurilor.

Organizarea sistemelor de spatii verzi:

Se recomanda plantarea minimala (inierbarea) si ingrijirea intregii suprafete de teren ramasa neacoperita(daca este cazul) in urma construirii si amenajarii aleilor, trotuarelor, parcajelor si platformelor tehnico-edilitare si gospodaresti, pentru a diminua fenomenul de innoierie si viteza de scurgere a apelor meteorice.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: Nu este cazul

Refacere peisagistica si reabilitare urbana: Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publica:

Conform reglementarilor in vigoare și prescripțiilor autoritatilor locale sau furnizorilor de utilitati, costurile legate de racorduri, bransamente sau solutii alternative ale acestora, constituie exemple de costuri ce vor cadea in sarcina investitorului privat.

De asemenea, construirea obiectivului propus, utilarea si dotarea acestuia, genereaza costuri care vor fi suportate de investitor.

4. Concluzii – Masuri in continuare:

Modul de integrare in zona a dezvoltarii propuse :

Modalitatea de integrare în zona se realizeaza prin adaptarea la mediul urban, din punct de vedere urbanistic, functional, al spatiilor verzi si ecologice.

Prin prezentul P.U.Z. se urmareste ridicarea confortului precum și a aspectului visual in zona. Astfel prin tipul de functiune, proiectul va aduce beneficii zonei.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta si la nivelul localitatii.

Funcțiunea propusa pentru terenul studiat (servicii hoteliere) va dezvolta zona studiată, având implicații economice și sociale favorabile.

Investitia propusa va contribui la structurarea urbanistica a zonei studiate, iar implicatiile economice sunt favorabile investiției propuse.

Consideram ca investitia propusa este oportuna pentru zona studiată, iar obiectivul propus are implicații sociale și economice favorabile, contribuind la dezvoltarea urbanistica și economica a zonei studiate.



Sef proiect,
Arh. Urb. Pompiliu Soare

Intocmit,
Arh. Mircea Balan

Mircea Balan

Digitally signed by Mircea Balan
Date: 2026.04.20 11:53:45
+03'00'

PLAN DE ACȚIUNE

În vederea implementării investițiilor propuse prin

Planul Urbanistic Zonal

„EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES”

Generat de imobilul: **Hotel Posada, Curtea De Argeș, B-dul Basarabilor, Nr. 27-29, Jud. Argeș.**

Identificat prin: **CF nr. 90217**

Conform Avizului de oportunitate **nr.24** din data de: **08.11.2024**

Beneficiar: **S.C. A-91 PROIECT S.R.L.**

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE			IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
Nr. Crt.	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată)
1	Emiterea HCL de aprobare a PUZ.	-	Consiliul local	1 luna dupa emiterea avizului Arhitectului sef.
2	Realizare proiectelor de executie si obtinerea avizelor si autorizatiei de construire.	150.000	S.C. POSADA S.A	24 luni de la emiterea AC. In termenul legal stabilit prin AC.
3	Inceperea de lucrari conform autorizatiei de construire necesare investitiei.	800.000	S.C. POSADA S.A	24 luni de la emiterea AC. In termenul legal stabilit prin AC.
4	Realizarea infrastructurii si amenajarilor exterioare	100.000	S.C. POSADA S.A	24 luni de la emiterea AC. In termenul legal stabilit prin AC.
5	Inchiderea lucrilor conform autorizatiei de construire	-	S.C. POSADA S.A	In termenul legal stabilit prin AC.
6	Receptia lucrarilor de construire si intabularea in Cartea Funciara	-	S.C. POSADA S.A	Dupa anuntul de terminare a lucrarilor

Observații finale:

Toate operațiunile se vor derula în conformitate cu legislația în vigoare, în special:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

Operațiunile cadastrale și notariale vor fi corelate cu etapele de proiectare, autorizare și execuție a lucrărilor, iar responsabilitățile vor fi clar asumate de fiecare entitate implicată.

Investitor:

S.C. Pârâul Capra S.A.

Reprezentat legal prin: Corina Sava

Sef proiect: Arh. Urb. Pompiliu Soare



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent

Planului urbanistic zonal

Pentru:

“EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA:
SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES”

Hotel Posada, Curtea De Argeş, B-dul Basarabilor, Nr. 27-29, Jud. Argeş;

CUPRINS:**I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- 4.1. Generalitati: caracterul zonei,
- 4.2. Utilizare functionala.
- 4.3. Conditii de amplasare pe parcela. amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela. distantele fata de limitele parcelei,
- 4.4. Circulatii, accese si stationarea autovehiculelor,
- 4.5. Inaltimea maxima a cladirlor,
- 4.6. Aspectul exterior al cladirlor,
- 4.7. Conditii de echipare edilitara,
- 4.8. Spatii libere si spatii plantate. Imprejmuiri,
- 4.9. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului. indicatori urbanistici maxim admisi.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.DISPOZITII GENERALE

1.1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM-RLU,

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si construire a constructiilor in cadrul zonei de studiate prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism, denumit prescurtat RLU aferent Planului Urbanistic Zonal reprezinta baza in aplicarea P.U.Z., el stabilind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detalieaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al zonei ce face obiectul de studiu.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII,

Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificari si completari;

Legea 50/1991 – Legea privind autorizarea si executarea lucrarilor de constructii ;
O.U. nr.214/2008 –Ordonanta de urgenta pentru modificarea si completarea Legii 50/1991;

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM,

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

Prescripțiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ.

Urmare Certificatului de urbanism nr. 18/ 06.02.2024 emis de Primaria Municipiul Curtea de Arges si tema de proiectare data de Beneficiar, obiectul studiului este reglementare urbanistica pentru suprafata de 3071mp, terenul identificat cu numarul cadastral nr. **90217**, teren care este situat in intravilan conform extras CF nr. **90217**, in vederea edificarii unei constructii cu functiune de sala de conferinte, stabilirea conditiilor, atat de construire, cat si de realizare a echiparii tehnico-edilitare, necesare cf. Legii si in baza unui Plan urbanistic zonal.

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODELUL DE OCUPARE A TERENULUI.

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT,

Funcțiunea propusa spre dezvoltare in zona studiata este o continuare fireasca a dezvoltarii localitatii fiind o zona dezvoltata pentru servicii de tip hotelier.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Viitoarea constructie va fi proiectata conform normativelor, legilor si standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranta constructiilor si materialele folosite se vor analiza si prezenta intr-o documentatie ulterioara tehnica (DTAC).

Constructia se va proiecta conform normativelor, standardelor si legilor in vigoare. Proiectele aferente vor detalia conform legilor și cerintelor organismelor de verificare, avizare si autorizare aspectele legate de siguranta constructiilor.

In ce priveste interesul public, se va autoriza numai acea constructie ce respecta aspect exterior general al zonei.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII,

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă se respectă distanțele date de documentație, în conformitate cu legislația in vigoare, ținând-se cont de toate restricțiile date de avizatori și cu funcțiunea propusă.

Ampasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela :

- retragerea fata de aliniament din care se face accesul, situat pe limita Vest – 10.50m si 15.00m;
- retragerea minima fata de limita din Nord –0,60m si 11,10m.
- retragerea minima fata de limita din Sud – alipire la calan sau 3,00m si 5,00m.
- retragerea minima fata de limita din Est- dar nu mai puțin de 8,00m.
- retragerea minima fata de limita din Vest- nu mai puțin de 10,50m si 15.00m.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile.

Realizarea accesului pe terenul ce face obiectul de studiu, se face din Bulevardul Basarabilor .

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA

Imobilul este racordat la rețelele edilitare existente (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale).

Funcționarea investiției se va realiza în baza capacităților existente ale rețelelor, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele operatorilor de utilități.

În cazul în care va fi necesar, eventualele lucrări de adaptare sau suplimentare a rețelelor se vor realiza pe cheltuiala investitorului, în baza avizelor legale.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata de 3071.00mp.

Terenul este aflat in proprietatea privata a firmei S.C. Posada S.A. conform actelor atasta documentatiei.

Nu se prevede alipirea sau dezmembrarea terenului studiat.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatii verzi si plantate

Se menține procentul existent de spații verzi din incintă, fără diminuări ca urmare a intervenției propuse.

Procentul de spatii verzi minim de 10%-se pastreza cel existent(13%)

Se va asigura o bună întreținere a suprafețelor plantate pentru reducerea scurgerilor de ape meteorice și îmbunătățirea microclimatului.

Imprejmuiiri

Pe terenul studiat nu se propune imprejmuirea.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

IS1 – institutii publice si servicii existente

4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

4.1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI.

Zona centrala ;

IS 1– Subzona pentru servicii turistice.

4.2 UTILIZARE FUNCTIONALA.

Utilizari permise :

- Cladire/ cladiri cu functiunea pentru servicii turistice, structuri turistice pentru cazare individuala, terase exterioare si/ sau acoperite/ inchise;
- Spații de agrement: piscine, spa-uri, săli de sport, wellness;
- Restaurante, cafenele, baruri și unități de alimentație publică aferente unităților hoteliere;

Utilizari interzise :

- Locuințe individuale sau colective cu caracter permanent sau sezonier (cu excepția celor de serviciu menționate mai sus).
- Hale industriale, ateliere de producție sau orice activitate de tip industrial.
- Depozitarea de materiale de construcții, gunoaie, deșeuri sau parcaje de vehicule comerciale de tonaj mare.
- Ferme, gospodării agricole, zootehnie.
- Stații de carburanți, spalatorii auto independente, service-uri auto.
- Activități de tip retail de mari dimensiuni (hipermarketuri, depozite en-gros etc.).
- Orice funcțiune care generează disconfort (zgomot, poluare, miros) sau care este incompatibilă cu specificul turistic.

4.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Amplasarea fata de drumurile publice, situatia generala :

Construcțiile propuse se vor amplasa cu respectarea retragerilor existente ale clădirii principale (Hotel Posada), în condițiile menținerii configurației actuale a amplasamentului.

În cazul extinderilor propuse, acestea se vor realiza în interiorul limitelor construibile existente, fără a afecta relațiile de vecinătate.

Orice intervenție va respecta prevederile Codului Civil privind distanțele minime față de limitele de proprietate, precum și condițiile impuse prin avizele obținute.

- retragerea minimă față de aliniament: minim 10,50m, respectiv minim 15,00m față de limita vestică de proprietate cu bulevardul Basarabilor; minim 8,00m, respectiv minim 11,50m față de limita estică de proprietate cu strada Posada;

- retragerea minimă față de limitele laterale: minim 0,60m față de limita nordică de proprietate, respectiv minim 3,00m față de limita sudică și minim 5,00m față de limita sud-estică de proprietate;

Retrageri minime obligatorii față de vecinătăți pentru amplasarea construcțiilor, sunt următoarele, situația generală :

Retragerea minimă față de limita din partea față **Nord** este de 0.60cm,

Retragerea minimă față de limita din partea față **Sud** este de alipire la calcan sau 3.00m și 5.00m,

Retragerea minimă față de limita din partea față **Est** este de 11,50m și 8m,

Retragerea minimă față de limita din partea față **Vest** este de 10.50m și 15.00m,

Se poate extinde zona de parter la o distanță de 15.00m față de limita din Vest, fără a intervenii peste zona de parcare și spațiu verde existent.

4.4. CIRCULATII, ACCESE SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accese carosabile

Realizarea accesului principal pe terenul ce face obiectul de studiu, se face din Bulevardul Basarabilor. Un acces secundar se regăsește pe strada Posada aflată pe latura de est a terenului.

Pentru capacitatea de 69 locuri de cazare sunt alocate 28 locuri de parcare, ceea ce reprezintă peste 40% din nr. spațiilor de cazare, calcul pentru hotel de 4 stele.

Capacitatea parcarilor din față și spatele hotelului poate ajunge la 25 de locuri de parcare.

In situația în care totalul parcajelor necesare nu poate fi asigurat în incintă, se permite folosirea, pentru vizitator, a locurilor de parcare pe domeniul public, conf, Art 33 alin 2, având în vedere amplasarea în zona centrală și existența parcajelor în proximitate.

Accese pietonale.

Realizarea accesului pietonal se va face din Bulevardul Basarabilor sau prin clădirea existentă Hotel Posada.

Se va asigura accesul la supraetajarea propusă pentru persoanele cu dizabilități motorii, printr-o circulație verticală adecvată.

4.5. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

Regimul maxim de înălțime propus pentru extindere și supraetajare în este de P+1 E și H maxim =8,00m.

Regimul maxim de înălțime propus pentru extindere parter este cel existent iar pentru supraetajare cu un etaj și H max= 8,00m.

Regimul maxim al clădirii existente este P+3 E și H max =20,80m.

4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

Volumetria de exterior va fi una echilibrată, și va încerca să preia tipul de arhitectură a clădirii existente Hotel Posada, prin formă, goluri sau elemente de detaliu caracteristice.

Raportul plin-gol va fi unul va favoriza suprafețele pline în raport cu cele vitrate, pentru a asigura un nivel acustic optim pentru funcțiunea aleasă.

Acoperisul se va executa in sistem sarpanata(panta mica) peste sala de conferinta iar pentru zona de acces si anexe de tip terasa;

Se vor folosi materiale durabile si care, prin tehnologia de fabricare si punerea în opera nu afecteaza sanatatea populatiei si a mediului inconjurator;

Recomandări privind integrarea în peisaj:

- **Materiale recomandate:**

- Tencuieli minerale sau var pentru pereți – în nuanțe deschise.

- **Culori recomandate:**

- Naturale, inspirate din peisaj: maro (lemn), gri (piatră), alb murdar,

- **Forme și volumetrii:**

- Volumetrie **simplică și compactă**, fără extensii decorative inutile;

Interdicții și limitări (ce nu se recomandă):

- **Materiale interzise sau descurajate:**

- PVC colorat, fațade metalice lucioase, panouri compozite;
- Policarbonați vizibili, aluminiu lucios, sticlă fumurie în exces;
- Pereți din beton aparent fără finisaj sau vopsiți în culori neon;
- Accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tabla zincată, lucioasă;
- Invelitori de tabla zincată, lucioasă ;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

- **Culori interzise:**

- Galben, roșu aprins, portocaliu, albastru electric,
- Culori care intră în contrast evident cu peisajul natural.

- **Forme și stiluri nerecomandate:**

- Turnuri, cupole sau elemente inspirate din alte regiuni (mediteraneene, orientale).

4.7. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA.

Racordarea la rețelele public de echipare edilitara existente.

Retele edilitare se vor pastra si se vor folosi cele existente :

Alimentare cu apa: Din rețeaua existentă în teren, se menține racordarea existentă, conform avizelor operatorii.

Evacuarea ape pluviale ; Din rețeaua existentă în teren, se menține racordarea existentă, conform avizelor operatorii.

Canalizare ; Din rețeaua existentă în teren, se menține racordarea existentă, conform avizelor operatorii.

Alimentare cu energie electrica ; Din rețeaua existentă în teren. se menține racordarea existentă, conform avizelor operatorii.

Telecomunicatii ; Nu este cazul, se menține racordarea existentă, conform avizelor operatorii.

Rețea gaze naturale; Din rețeaua existentă în teren, se menține racordarea existentă, conform avizelor operatorii.

Alimentarea cu caldura a imobilului : Din rețeaua internă.

Gospodarie comunala: Evacuarea gunoierului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platformă de gunoi existentă preluate de firma de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

4.8. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE. IMPREJMUIRI

Parcaje.

Locurile de parcare se vor asigura in concordanta cu destinatia și necesarul constructiilor propuse, numai in interiorul proprietatii, pe locuri special amenajate. numai in interiorul proprietatii, pe locuri special amenajate.

Pentru capacitatea de 69 locuri de cazare sunt alocate 53 locuri de parcare, ceea ce reprezinta peste 40% din nr. spatiilor de cazare, calcul pentru hotel de 4 stele.

Capacitatea parcarilor din fata si spatele hotelului poate ajunge la 53 de locuri de parcare.

B-dul Basarabilor are capacitatea de a permite locuri de parcare pentru vizitatori, locuri aflate in proximitatea hotelului.

Spatii verzi si plantate

Se va plantarea minimala (inierbarea) si ingrijirea intregii suprafete de teren ramasa neacoperita in urma construirii si amenajarii aleilor, trotuarelor, parcajelor și platformelor tehnico-edilitare și gospodaresti, pentru a diminua fenomenul de innoroiere și viteza de scurgere a apelor meteorice.

Procentul de spatii verzi minim de **10%** - se pastreza cel existent (13%).

Imprejmuiri

Pe terenul studiat nu se propune imprejmuirea.

4.9. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI. INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMISI.

Procent maxim de ocupare si utilizare a terenului (POT)

POT- 60.00%,

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT- 1.30.

DISPOZIȚII FINALE

In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmari articolele cuprinse in prezentul regulament și solicita avizele și acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate in elaborarea documentatiilor tehnice si prezentate odata cu aceasta.

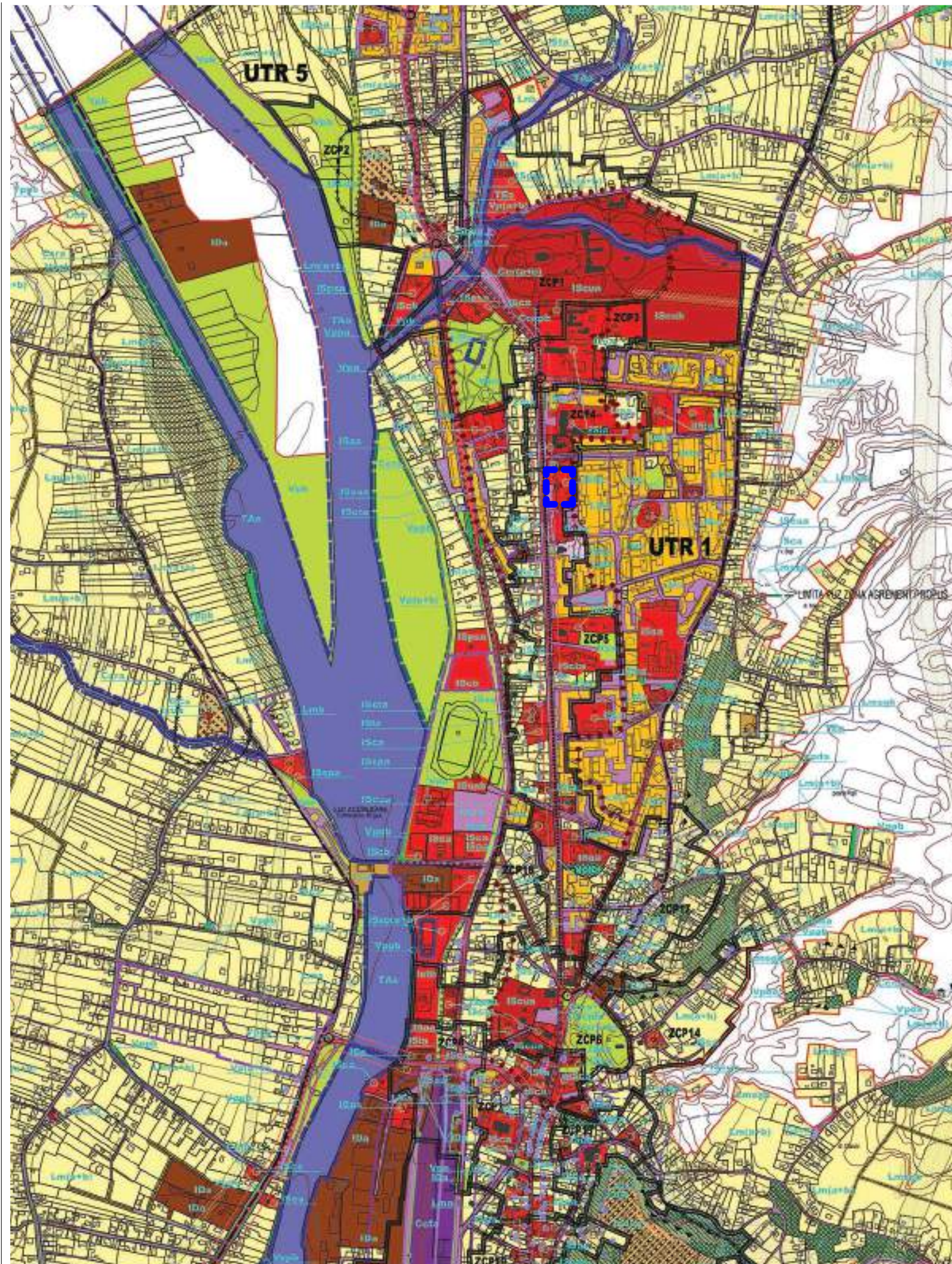
Prezentul regulament este parte integranta din prezenta documentatie si contine regulile de construire ale functiunii propuse prin documentatie.

Categoriile principale de interventie:

- Oportunitatea realizarii investitiei pe suprafata și in forma propusa;
- Stabilirea conditiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de inaltime;
- Reglementarea urbanistica a terenului ce a generat PUZ in baza reglementarilor stabilite prin documentatia de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, conditiile de amplasare a constructiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea conditiilor de realizarea lucrarilor tehnico-edilitare necesare functiunii propuse;
- Lucrarile de amenajare a spatiilor exterioare (cai de acces carosabile și alei de circulatie pietonala, parcaje etc.).

Sef proiect, Arh. Urb. Pompiliu Soare





Zone functionale	Suprafata (ha) CURTEA DE ARGES	Procent % din total intravilan
LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE	1030.31	64.93
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	145.79	9.10
CFR	11.30	0.71
INSTITUTI SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	54.70	3.42
CAI DE COMUNICATII RUTIERE, AMENAJARI AFERENTE	145.35	9.07
UNITATI SPECIALE din care:		
care T.D.S. Map.N. 11.08 ha	23.60	1.44
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	198.88	12.67
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	18.70	1.23
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	14.17	0.88
APE	58.56	3.16
TOTAL INTRAVILAN PROPU	1601.67	100

Zone functionale	Suprafata (ha) NOAPTES	Procent % din total intravilan
LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE	110.42	76.68
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	2.89	1.78
INSTITUTI SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	4.50	3.32
CAI DE COMUNICATII RUTIERE, AMENAJARI AFERENTE	48.25	28.54
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	2.47	1.69
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	9.98	6.62
TOTAL INTRAVILAN PROPU	157.62	100

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

(a-subzone functionale existente, b-subzone functionale propuse)

L- Zone pentru locuinte

Lm - Subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime P, D+P, P+M, P+1, maxim P+1+M

Lmsg b - locuinte cu regim mic de inaltime propuse in zone ca necesita studiu geotehnic aprofundat

Lmr(a+b) - locuinte cu regim mic de inaltime existente si propuse cu caracter rural

LM - Subzona pentru locuinte cu regim mediu de inaltime P+2, P+2+M, P+3, maxim P+4+M

LMtb - locuinte cu regim mediu de inaltime propuse pentru linet;

LI - Subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5 - P+10

Ln - Subzona pentru locuinte de necesitate

LMIS - Subzona mixta pentru locuinte, institutii publice si servicii

IS - Zona pentru institutii publice si servicii

ISa - Administratie

ISi - Invatamant

ISs - Sanatate

ISct - Cultura

ISas - Asistenta sociala

IScu - Cule

ISsp - Constructii si amenajari sportive

IST - Turism

ISc - Constructii Comerciale

ISpe - Prestari servicii

ID - Zona pentru Unitati Industriale si Depozitare

IDS - Subzona mixta pentru Unitati Industriale, Depozitare si Servicii

Cc - Zona pentru Cai de comunicatie - rutiere (Ccr), feroviare (Ccf), cai pietonale (Ccp)

Ccr b A1 - Traseu autostrada A1 avizat si poarta de acces.

V - Zona pentru spatii verzi plantate - parcuri - agrement (Vp), perdele de protectie (Vpp), zone verzi naturale (Vpd)

DS - Zona cu Destinatii Speciale

GC - Zona pentru Gospodarie Comunala

TE - Zona pentru Echipe Tehnico-Edilitare

TA - Zona Terenuri aflate permanent sub Ape

Conform PUG orasul Curtea de Argeș aprobat H.C.L., imobilul ce face obiectul de studiu identificat cu nr.cad. 90217 se încadrează în **UTR 1 subzona L3 - zona centrala subzona IS1-institutii publice si servicii existente:**
 POT= 80%
 CUT=1.8

Legenda:
 LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ-ul

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERENURILOR ADMINISTRATIVE
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPU
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
- LIMITA PLUȘ-URI APROBATE
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- LIMITA ZCP-URI (ZONE CONSTRUITE/PROTEJATE)/PROPUȘ
- LIMITA UTR-URI PROPUȘ
- LIMITA COTA MAXIMA VITURĂ RUPERE BARRU VIERARI
- LIMITA ZONA PROTECTIA ANTI-FALMSTICA RO SPA 1082
- ZONA CADASTRATA OFR. CF. DOC. DE AVIZARE
- CLADIRI AFLATE PE L.M. 12815 C.A. A CUI FUNCTIE PUBLICA
- CLADIRI AFLATE PE L.M. 1 - 2015
- CLADIRI PROPUȘ PRIN STUDIUL ISTORIC PENTRU LISTARE

NOTA: PENTRU CONSTRUCIILE PROPUȘ PENTRU LISTARE AUTORIZAREA MODIFICARILOR / DEBOLARILOR SE VA FACE DUPA OBTINEREA AVIZULI INSPECTORATULUI DE CULTURA JUDEȚULUI ARGES

CONSTRUCII PRINCIPALE

CONSTRUCII ANEXE

LIMITE PARCELE

PARAU

ZONIFICARE

- ZONA PENTRU LOCUINTE-REGIM MIC
- ZONA PENTRU LOCUINTE-REGIM MEDIU
- ZONA PENTRU LOCUINTE-REGIM INALT
- ZONA PENTRU LOCUINTE DE NECESITATE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA INSTITUTII DE CULT
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE PROPUȘ
- ZONE VERZI AGREMENT SI SPORT
- ZONE VERZI CU VEGETATIE INALTA
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
- ZONA AFERENTA LUCRARILOR EDILITARE
- ZONA CU REGIM SPECIAL
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA CU FUNCTIUNE MIXTA-UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE SI SERVICII
- ZONA CU FUNCTIUNE MIXTA-LOCUINTE CU REGIM MEDIU SI DICTARI AFERENTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIARE SI AMENAJARI AFERENTE
- APE
- TERENURI PENTRU CARE BENEFICIARI VOR SOLICITA AVIZUL A.N.I.F. / CONF. AVIZ NR. 2159 DIN 18.11.2017 EMIS DE CĂTRE A.N.I.F. FILIALA ARGES - DAMBOVITA
- TERENURI DE NECESITATE MASURI DE PROTECTIE AMELIORARE ÎMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE - ALUNECARI
- INDICATIV UNITATE ECONOMICA
- INDICATIV INVESTITIE PROPUSA PRIN STRATEGIE DE DEZVOLTARE SPATIAL-TERITORIALA

CAI DE COMUNICATIE

- TRASEUL AUTOSTRADA AVIZAT CONFORM SF.2017 SI ZONA SA DE SIGURANTA SI PROTECTIE
- DRUMURI NAZIONALE
- DRUMURI JUDEȚENE
- STRAZI PROPUȘ PE TRASEE NOI
- STRAZI PROPUȘ PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
- TRASEU PIETONAL SI DE BICICLETE PROPUȘ
- TRASEU DE BICICLETE PROPUȘ
- MODERNIZARE INTERECTII
- POȘURI NOI SI DE MODERNIZAT
- PASAJI SUBTERANI BICICLETE SI PIETONAL, PROCEUR PASAJI DE TRAVERSARE C.F. DE MODERNIZAT

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

- ZONA PROTECTIA PE BAZA NORMELOR SANITARE STATI TRATARE SI IMAGAZINARE DE M. STATI DE EPURARE APE ABATE-JOIM.DIMITRE-98N
- ZONA DE SIGURANTA SONDE - R=50m
- ZONA DE SIGURANTA/PROTECTIE STATIE NERED (JOM/1000)
- ZONA PROTECTIE LEA - 30M - 12M
- ZONA PROTECTIE LEA - 110KV - 17.5M
- ZONA PROTECTIE LEA - 220KV - 27.5M
- ZONA PROTECTIE MAISTRALA TRANSVAZ - DN-58km
- LIMITA PLUȘ ZONA AGREMENT PROPUȘ
- ZONA DE SIGURANTA PROTECTIE CUI PARATE (20M/100M)
- ZONA DE SIGURANTA UNITATI SPECIALE (200 M)
- ZONA DE PROTECTIE HIDROGRAFIE
- ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL (22M)
- ZONA PROTECTIE DRUM JUDEȚAN (20M)
- ZONA IN CARE AUTORIZAREA CONSTRUCIILOR ESTE PERMISA DOAR PE BAZA DE STUDIU HIDRO-GEOTEHNIC APROFUNDAT
- ZONE IN CARE CONSTRUCIILE ESTE PERMISA DOAR PE BAZA DE STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT
- ZONE IN CARE CONSTRUCIILE ESTE PERMISA DUPA LUNEA MASURILOR DE OCROTIRE A VERSANTILOR- AVIZ ANP
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA APROBARE PLUȘ
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE CU EXCEPTIA LUCRARILOR AFERENTE TRASEULUI DE AUTOSTRADA

<p>A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •</p>		Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
		Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 12.24
Beneficiar : POSADA S.A.		Revizia D.S. NR. 0	
Titlu proiect : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES		Faza : P.U.Z.	
Parafă:		Scara: 1:100, 1:2000	
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Mircea Balan DESENAT: arh. Mircea Balan		B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges PLAN INCADRARE IN P.U.G. U-01	



1 Plan de încadrare ANCPPI - GEOPORTAL

Scara: 1 : 5000

<p>A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •</p>	<p>Parafă:</p>	<p>Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013</p>	<p>Proiect nr: 04/2023</p>
		<p>Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC</p>	<p>Data 12.24</p>
		<p>Beneficiar : POSADA S.A.</p>	<p>Revizia D.S. NR. 0</p>
		<p>Titlu proiect : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES</p>	<p>Faza : P.U.Z.</p>
		<p>B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges</p>	<p>Scara: 1:1000</p>
<p>DESENAT: arh. Mircea Balan</p>	<p>DESENAT: arh. Mircea Balan</p>	<p>PLAN DE INCADRARE</p>	<p>Plansa nr: U-02</p>

Parafă:

Parafă:

Mircea Balan

Mircea Balan

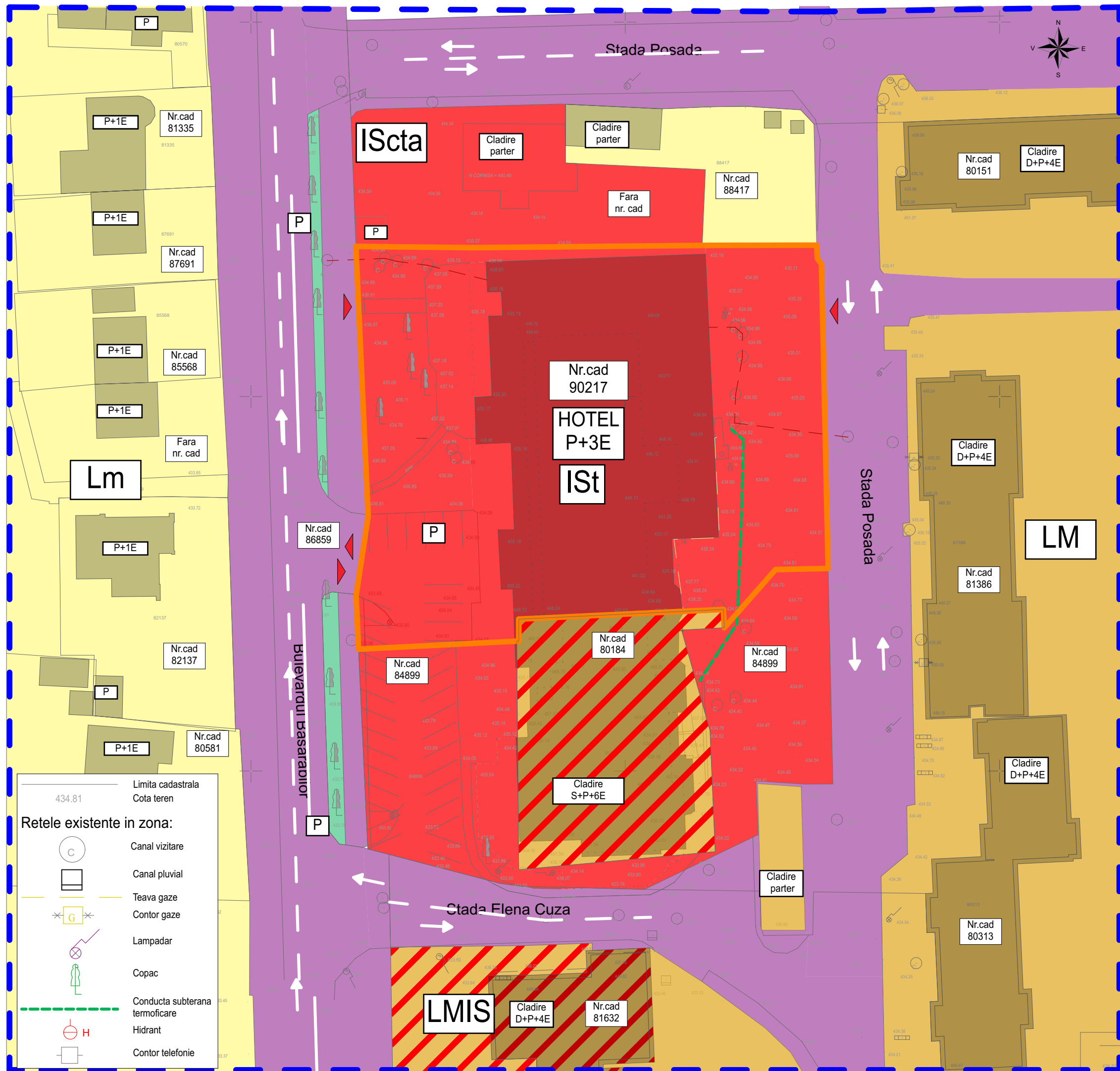
Digitally signed by
Mircea Balan
Date: 2026.04.17
10:33:57 +03'00'



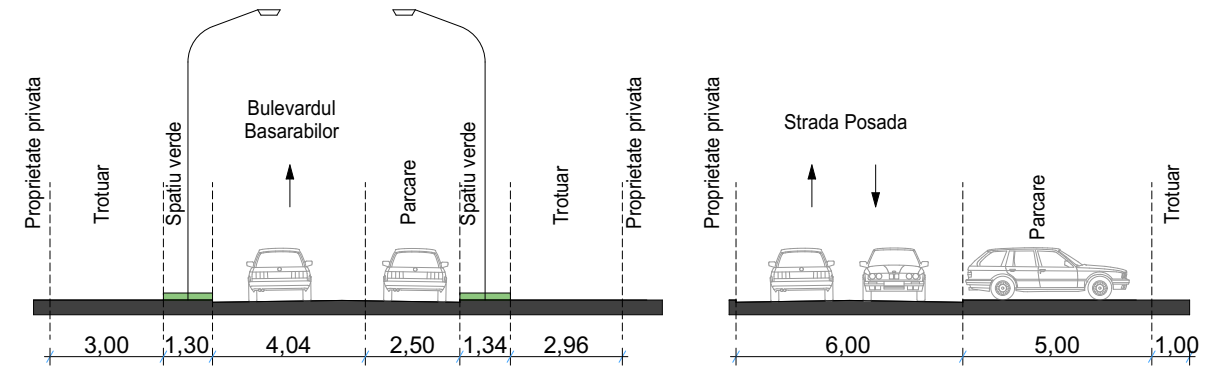
1 Plan de încadrare ANCPi - GEOPORTAL

Scara: 1 : 5000

 <p>A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •</p>	<p>Parafă:</p>  <p>Parafă:</p>  <p>Mircea Balan</p>	<p>Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013</p>	<p>Proiect nr: 04/2023</p>
		<p>Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC</p>	<p>Data 12.24</p>
		<p>Beneficiar : POSADA S.A.</p>	<p>Revizia D.S. NR. 0</p>
		<p>Titlu proiect : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES</p>	<p>Faza : P.U.Z.</p>
<p>SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare</p>	<p>Digitally signed by Mircea Balan Date: 2026.04.17 10:34:43 +03'00'</p>	<p>B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges</p>	<p>Scara: 1:1000</p>
<p>PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare</p>		<p>PLAN INCADRARE MONUMENTE ISTORICE</p>	<p>Plansa nr: U-03</p>
<p>PROIECTAT: arh. Mircea Balan</p>			
<p>DESENAT: arh. Mircea Balan</p>			



PLAN URBANISTIC ZONAL
 In vederea realizarii investitiei:
"EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES"



Conform CU, nr.18 din 06.02.2024, imobilul ce face obiectul de studiu identificat cu nr.cad. 90217 se incadrează in **UTR 1 subzona L3 - zona centrala** subzona IS1-institii publice si servicii existente:
 POT= 80%
 CUT=1.8

Legenda limite:

- Limita teren studiat NR cad: 84899
- Limita de studiu PUZ

Legenda:

- Constructii existente
- Zona servicii
- Zona locuinta individuala
- Zona locuinta colective
- Zona mixta locuinte colective si servicii
- Zona institutii publice si servicii-cultura
- Zona spatiu verde

Cai de comunicatie rutiera:

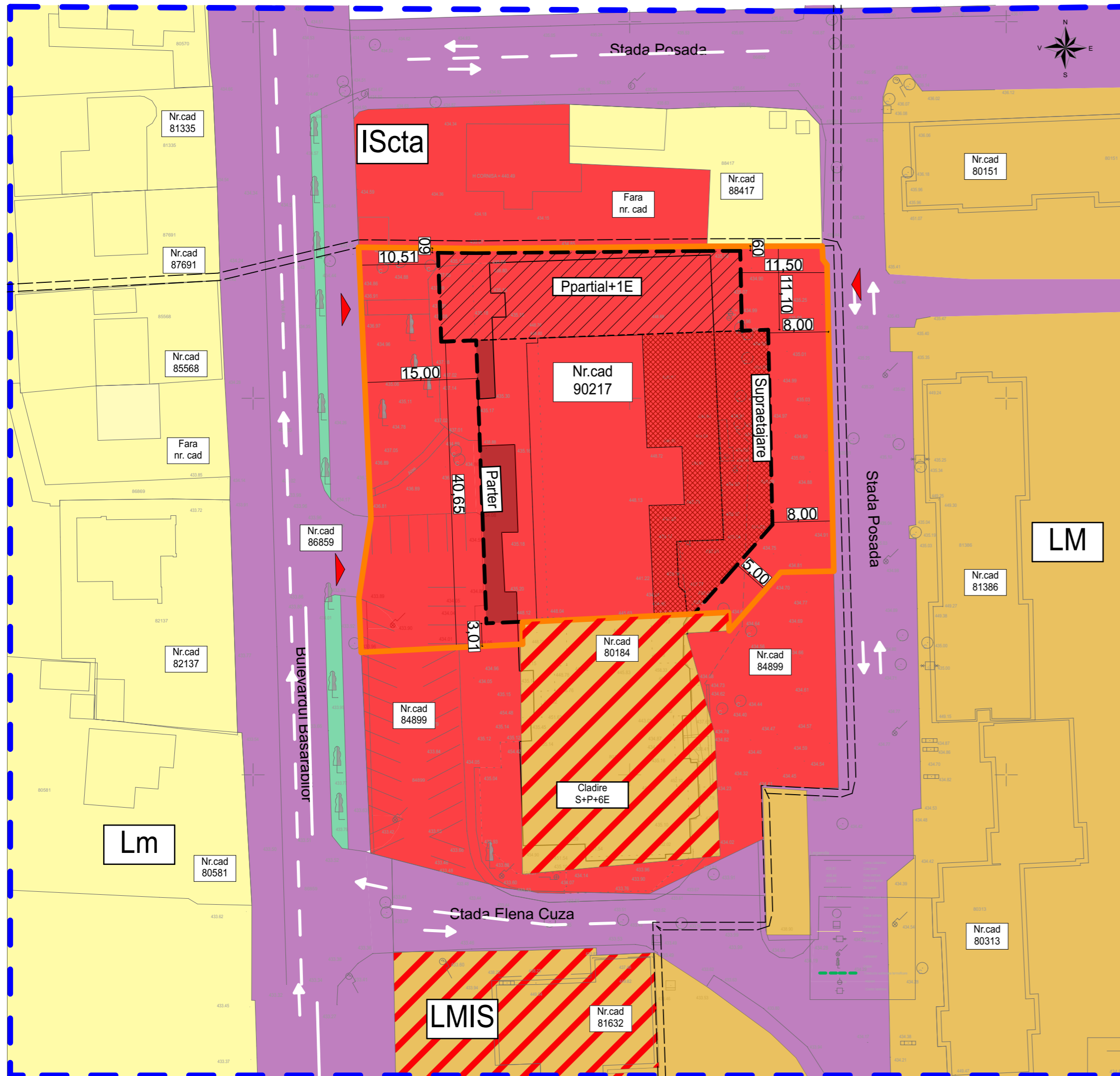
- Circulatie carosabila publica
- Acces auto/pietonale

Bilant Teritorial-TEREN NR CADASTRAL:90217

Destinatie	Existent	
DESTINATIE	Ist	
SUPRAFATA TEREN	3071.00mp	100%
INTRAVILAN	3071.00mp	100%
EXTRAVILAN	00.00mp	0%
SUPRAFATA CONSTRUITA	1333.00mp	43.44%
SUPRAFATA DESFASURATA	2858.00mp	0.93
P.O.T.		43.44%
C.U.T.		0.93
H(nivel si m)	P+3E 21.00m	
SPATII VERZI	413.18mp	13.45%
CIRCULATII (PIETONALE, AUTO, RAMPE, PLATFORME),IMPREJMUIRE	1324.82mp	43.11%

- 434.81 Limita cadastrala
 Cota teren
- Rețele existente in zona:**
- Canal vizitare
 - Canal pluvial
 - Teava gaze
 - Contor gaze
 - Lampadar
 - Copac
 - Conducta subterana termoficare
 - Hidrant
 - Contor telefonie

 A91 Proiect S.R.L. <small>• AUT. J03/607/2006 •</small>	Categoria de importanta a viitoarelor cladiri: C - "NORMAL A" conform HGR766/1997 Clasa de importanta - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
	Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 12.24
Parafă: Mircea Balan <small>Digitally signed by Mircea Balan Date: 2026.04.17 10:35:20 +03'00'</small>	Parafă: 	Beneficiar : POSADA S.A.
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Mircea Balan DESENAT: arh. Mircea Balan	Titlu proiect : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges	
PLAN SITUATIA EXISTENTA		Revizia D.S. NR. 0
PLAN SITUATIA EXISTENTA		Faza : P.U.Z.
PLAN SITUATIA EXISTENTA		Scara: 1:200, 1:500
PLAN SITUATIA EXISTENTA		Plansa nr: U-04



PLAN URBANISTIC ZONAL
 In vederea realizarii investitiei:
"EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES"

Bilant Teritorial-TEREN NR CADASTRAL: 90217

Destinatie	Existent		Maxim Admis		Propus	
	Ist	Ist	Ist	Ist	Ist	Ist
SUPRAFATA TEREN	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
INTRAVILAN	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
EXTRAVILAN	0.00mp	0%	0.00mp	0%	00.00mp	0%
SUPRAFATA CONSTRUITA	1333.00mp	43.44%			1842.60mp	60.00%
SUPRAFATA DESFASURATA	2858.00mp	0.93			3992.30mp	1.30
P.O.T.		43.44%	min 50.00%-max 80.00%		60,00%	
C.U.T.		0.93	min 0,5-max 2.00		1.30	
H(nivel si m)	P+3E		P+3E+4Eretras si P+1E		P+1E	
	21.00m		8.00m*		8.00m*	
SPATII VERZI	413.18mp	13.45%	10.00%		413.18mp	13.45%
CIRCULATII(PIETONALE, AUTO, RAMPE, PLATFORME),IMPREJMUIRE	1324.82mp	43.11%			1228.82mp	40.02%

CATEGORII DE INTERVENTII:

REGLEMENTARE URBANISTICA.

RETRAGERI MININE:

Nord= conform cod civil 0.60m si 11,10 fata de limita terenului.
 Sud= Hmax/2, da nu mai mica de 3,0m si 5,0m fata de limita terenului
 Est= Hmax/2, dar nu mai mica de 8.0m si 11.50m fata de limita terenului.
 Vest= Hmax/2, nu mai mica de 10.0m si 15.00m, fata de limita terenului.

COEFICIENTI PROPUZI:

ZONA - Ist - Zona servicii turistice.

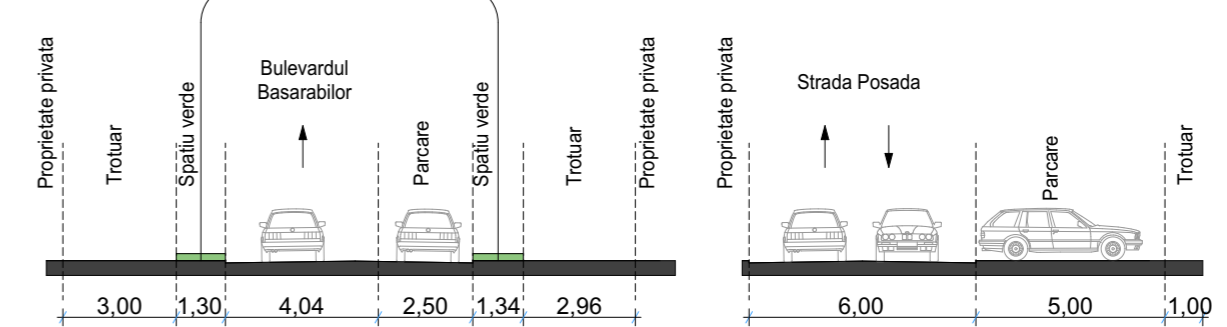
POT=60.00%

CUT=1.30

DESTINATIA:

Ist- zona servicii turistice.

H=8.00m* pentru extindere si supraetajare



Legenda limite:

- Limita teren studiat NR cad: 90217
- - - Limita edificabil propus
- Limita de studiu PUZ
- Limita ZCP-uri zone construite protejate propuse

Legenda:

- Ist Zona servicii
- Lm Zona locuinta individuala
- LM Zona locuinta colective
- LMIS Zona mixta locuinte colective si servicii
- IScta Zona institutii publice si servicii-cultura
- Zona spatiu verde

Cai de comunicatie rutiera:

- Circulatie carosabila publica
- Acces auto/pietonale
- Zona 1 cu posibilitate de extindere si supraetajare - P+1E
- Zona 2 cu posibilitate de extindere - Parter
- Zona 3 cu posibilitate de supraetajare - Etaj1

Calculul locurilor de parcare:
 S a calculat pentru Hotel de 4 stele:
 40% din nr. spatiilor de cazare
nr de cazare este de 69 de unitati.
Rezulta:69*40%= 28 locuri de parcare

Conform CU, nr.18 din 06.02.2024, imobilul ce face obiectul de studiu identificat cu nr.cad. 90217 se incadrează in **UTR 1 subzona L3 - zona centrala subzona IS1-institutii publice si servicii existente:**
 POT= 80%
 CUT=1.8

 A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •	Categoria de importanta a viitoarelor cladiri: C - "NORMALA" conform HGR766/1997 Clasa de importanta - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
	Gradul de rezistenta la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data: 12.24
Parafata: Mircea Balan Digitally signed by Mircea Balan Date: 2026.04.17 10:35:59 +03'00'	Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia: D.S. NR. 0
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Mircea Balan DESENAT: arh. Mircea Balan	EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges	Faza : P.U.Z.
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		Scara: 1:500, 1:200
		Plansa nr: U-05




PLAN URBANISTIC ZONAL
 In vederea realizarii investitiei:
 "EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU
 FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL
 POSADA, CURTEA DE ARGES"

Bilant Teritorial-TEREN NR CADASTRAL: 90217






Destinatie	Existent		Propus	
	Ist		Ist	
SUPRAFATA TEREN	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
INTRAVILAN	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
EXTRAVILAN	00.00mp	0%	00.00mp	0%
SUPRAFATA CONSTRUITA	1333.00mp	43.44%	1429.00mp	46.53%
SUPRAFATA DESFASURATA	2858.00mp	0.93	3331.00mp	1.08
P.O.T.		43.44%		46.53%
C.U.T.		0.93		1.08
H(nivel si m)	P+3E		P+1E	
	21.00m		8.00m*	
SPATII VERZI	413.18mp	13.45%	413.18mp	13.45%
CIRCULATII(PIETONALE, AUTO, RAMPE, PLATFORME),IMPREJMUIRE	1324.82mp	43.11%	1228.82mp	40.02%

H=8.00m* pentru extindere si supraetajare





Legenda limite:

-  Limita teren studiat NR cad: 90217
-  Limita edificabil propus
-  Limita de studiu PUZ

Legenda:

-  Constructii existente
-  Constructii existente pe terenul studiat
-  Extindere si supraetajare propusa - Parter partial +1E
-  Parter existent
-  Zona spatiu verde

Cai de comunicatie rutiera:

-  Circulatie carosabila/pietonala publica
-  Circulatie carosabila/pietonala in incinta
-  Acces pietonal
-  Acces auto

Stada Posada

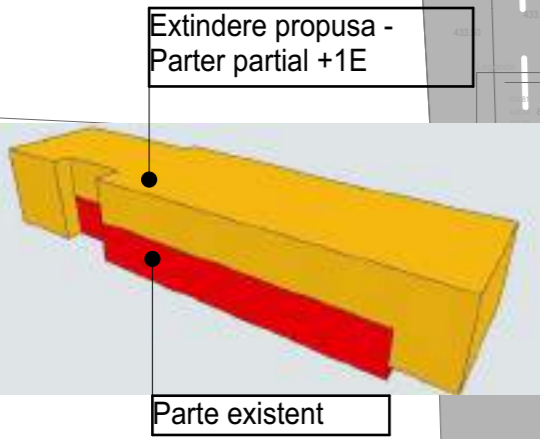



Bulevardul Basarabului

Stada Posada

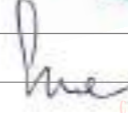
Stada Elena Cuza

Calculul locurilor de parcare:
 S a calculat pentru Hotel de 4 stele:
 40% din nr. spatiilor de cazare
 nr de cazare este de 69 de unitati.
Rezulta: 69*40%= 28 locuri de parcare
Total locuri de parcare 25buc,

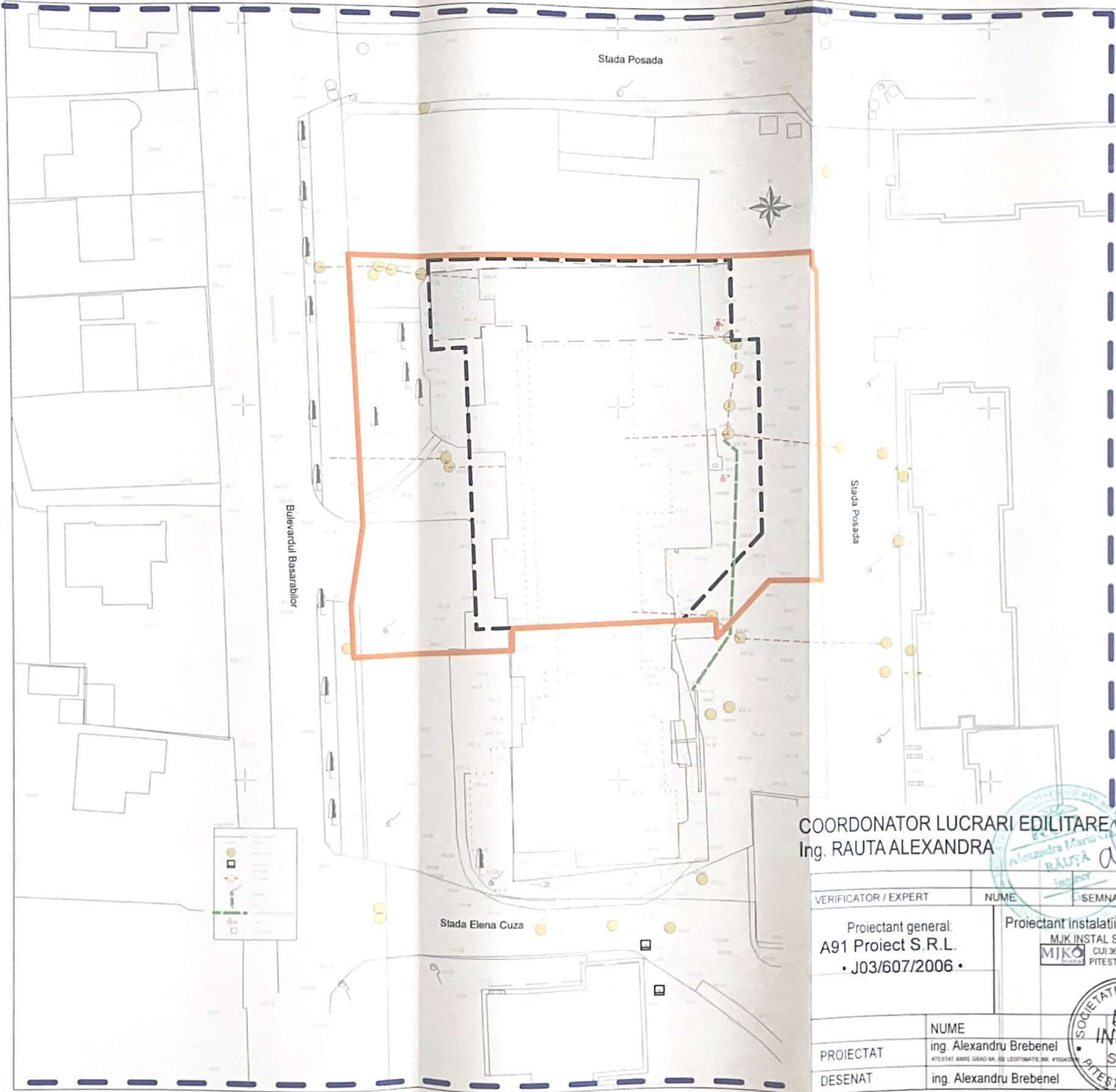


 A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •	Categoria de importanta a viitoarelor cladiri: C - "NORMALA" conform HGR766/1997 Clasa de importanta - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
	Gradul de rezistenta la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 12.24
Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia D.S. NR. 0	
Titlu proiect : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES	Faza : P.U.Z.	
B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges	Scara: 1:500, 1:400	
PLAN CU CONCEPT PROPUȘ/SUGESTIE MOBILARE A TERENULUI	Plansa nr: U-06	

SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare
 PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare
 PROIECTAT: arh. Mircea Balan
 DESENAT: arh. Mircea Balan

Parafă: 

Mircea Balan
 Digitally signed by Mircea Balan
 Date: 2026.04.17 10:36:39 +03'00'



PLAN URBANISTIC ZONAL
 In vederea realizarii investitiei:
**"EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU
 FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL
 POSADA, CURTEA DE ARGES"**

Nota: Spatiul rezultat din extinderea:
 Extinderea si supraetajarea partiala a
 Hotelului Posada Curtea de Arges va fi
 alimentat cu utilitati prin racordarea la
 instalatiile interioare existente.

Legenda:

- Limita teren studiat NR cad: 90217
- Limita constructie propusa
- Limita edificabil propus
- Limita de studiu PUZ
- Limita cadastrala
- Cota teren

Retele existente in zona:

- Canal vizitare
- Canal pluvial
- Racord de canalizare
- Teava gaze
- Contor gaze
- Lampadar
- Copac
- Conducta subterana termoficare
- Hidrant
- Contor telefonie

COORDONATOR LUCRARI EDILITARE G1
Ing. RAUTA ALEXANDRA

Alexandra Maria RAUTA
 inginer

SOCIETATEA COMERCIALA
MJK INSTAL S.R.L.
 Pitesti-Arges

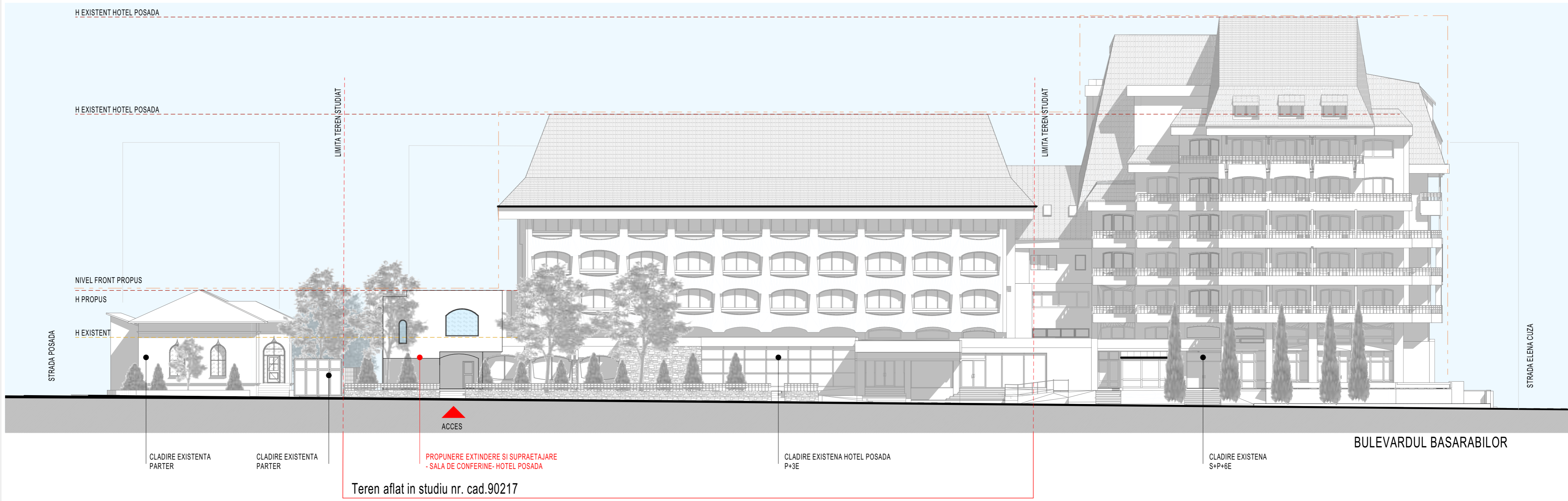
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Proiectant general: A91 Proiect S.R.L. • J03/607/2006 •		Proiectant instalatii: MJK INSTAL S.R.L. CUI: 36904209 PITESTI-ARGES		Beneficiar: POSADA S.A. Pr. NR. 0926/2025
				Titlu proiect: EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES
				ADRESA: B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges
PROIECTAT	ing. Alexandru Brebenel		SCARA 1:500	FAZA: PUZ
DESENAT	ing. Alexandru Brebenel		TITLU PLANSA: RETELE TEHNICO-EDILITARE PLAN SITUATIE	Planşa nr. U-07



PLAN URBANISTIC ZONAL
 In vederea realizarii investitiei:
"EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES"

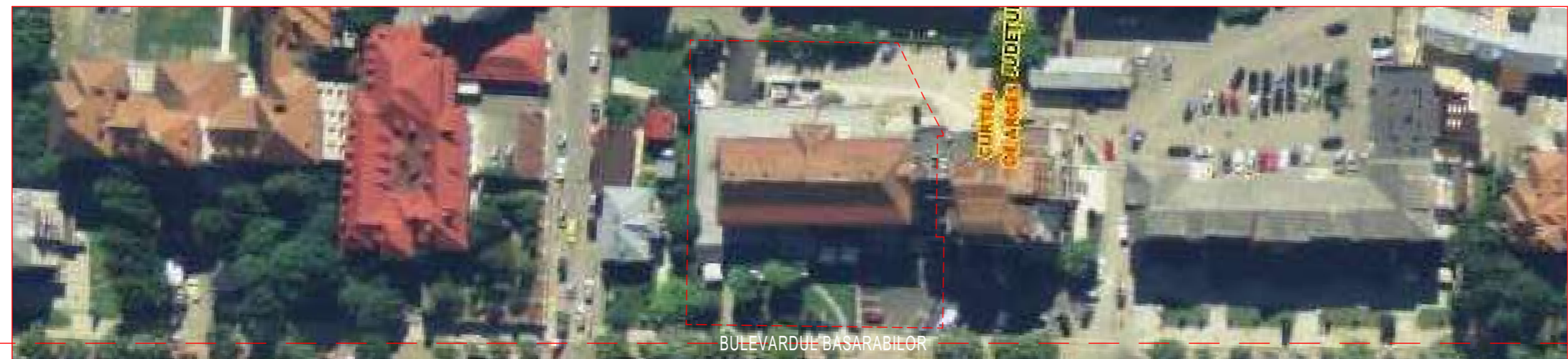
- Legenda:**
- Limita teren
 - Domeniu/teren privat
 - Domeniu public/ proprietatea statului

 A91 Proiect S.R.L. <small>• AUT. J03/607/2006 •</small>	Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
	Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 12.24
Parafă:  Parafă:	Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia D.S. NR. 0
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Mircea Balan DESENAT: arh. Mircea Balan	EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES	Faza : P.U.Z.
Mircea Balan <small>Digitally signed by Mircea Balan Date: 2026.04.17 10:37:27 +03'00'</small>	B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges	Scara: 1:500
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		Plansa nr: U-08



Teren aflat in studiu nr. cad.90217

PLAN URBANISTIC ZONAL
 In vederea realizarii investitiei:
 "EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES"



 A91 Proiect S.R.L. <small>• AUT. J03/607/2006 •</small>	Categoria de importanta a viitoarelor cladiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanta - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
	Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 12.24
Parafă:  Pompiliu N. SOARE arhitect DE	Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia D.S. NR. 0
Parafă: 	EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES	Faza : P.U.Z.
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Mircea Balan DESENAT: arh. Mircea Balan	Titlu proiect : B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges	Scara: 1:1
Mircea Balan <small>Digitally signed by Mircea Balan Date: 2026.04.17 13:14:22 +0300'</small>	DESFASUTATADALA	Plansa nr: U-09



 A91 Proiect S.R.L. <small>• AUT. J03/607/2006 •</small>	Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
	Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 12.24
Parafă: 	Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia D.S. NR. 0
Parafă: 	Titlu proiect : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES	Faza : P.U.Z.
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Mircea Balan DESENAT: arh. Mircea Balan	B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges PERSPECTIVE	Scara: Plansa nr: U-10

Digitally signed by Mircea Balan
 Date: 2026.04.17 13:19:12 +03'00'



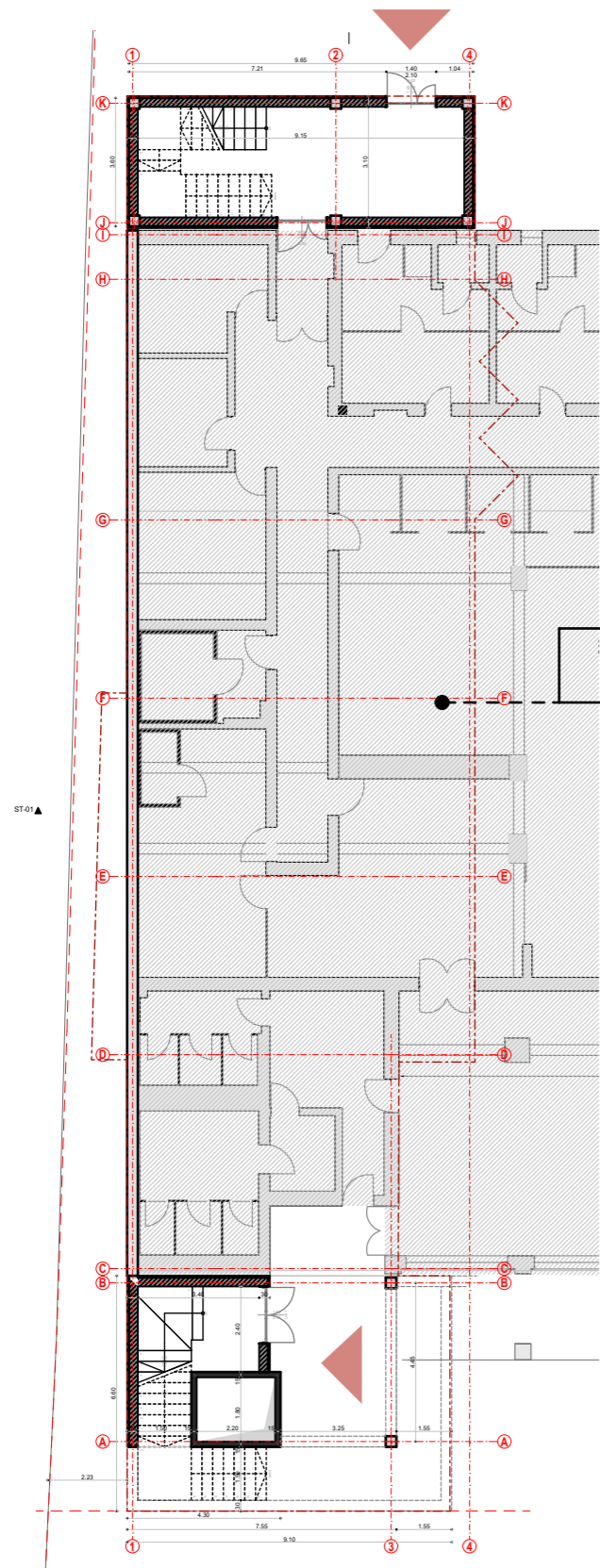
 A91 Proiect S.R.L. <small>• AUT. J03/607/2006 •</small>	 <small>Parafă:</small> <small>Parafă:</small>	Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
		Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 12.24
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Mircea Balan DESENAT: arh. Mircea Balan	Titlu proiect : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges	Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia D.S. NR. 0
Mircea Balan <small>Digitally signed by Mircea Balan Date: 2026.04.17 13:19:47 +03'00'</small>	PERSPECTIVE	Faza : P.U.Z.	Scara: Plansa nr: U-11



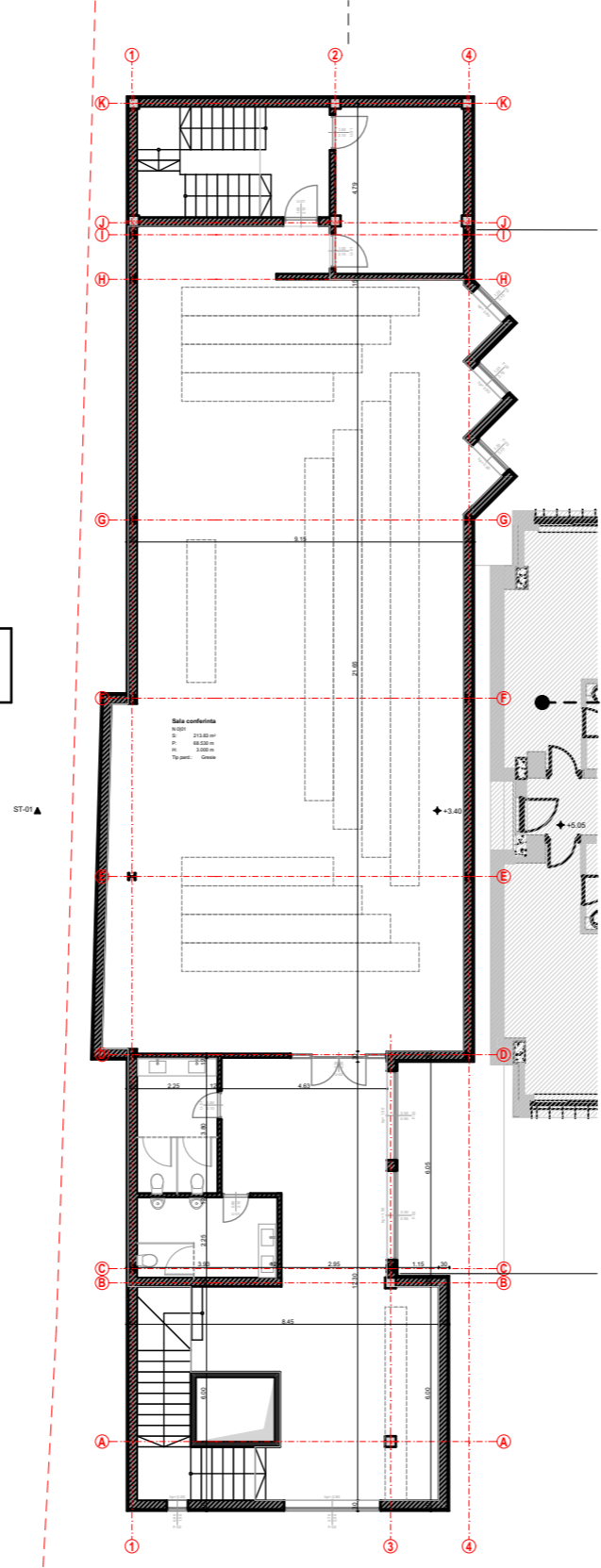
 A91 Proiect S.R.L. <small>• AUT. J03/607/2006 •</small>	Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
	 Parafă: <i>me</i> Mircea Balan <small>Digitally signed by Mircea Balan Date: 2026.04.17 13:20:56 +03'00'</small>	Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC Beneficiar : POSADA S.A.
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Mircea Balan DESENAT: arh. Mircea Balan	Titlu proiect : EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges	Faza : P.U.Z. Scara: Plansa nr: U-12
PERSPECTIVE		

PLAN URBANISTIC ZONAL



In vederea realizarii investitiei:
 "EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE
 CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES"



PLAN PARTER



PLAN ETAJ

 Cladiere existenta
 Acces corp nou propus

A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •	Parafă: 	Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
		Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 12.24
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare	Titlu proiect :	Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia D.S. NR. 0
PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare		EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES	Faza : P.U.Z.
PROIECTAT: arh. Mircea Balan		B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges	Scara: 1:200
DESENAT: arh. Mircea Balan Mircea Balan		Digitally signed by Mircea Balan Date: 2026.04.17 13:21:41 +03'00'	Planșa nr: U-13
		POSSIBILITARE MOBILARE	



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE LOCUINTA
PARTER” – FAZA PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

**STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii
investitiei „LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI”**

ETAPA: PUZ

BENEFICIAR: BACIU COSTEL

AMPLASAMENT: MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES, JUDEȚ ARGES, STR. POSTEI, NR. 67B

DATA ELABORĂRII: APRILIE 2026



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE LOCUINTA
PARTER” – FAZA PUZ

DATE PROIECT:

DENUMIREA PROIECTULUI

Plan Urbanistic Zonal – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei
„LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI”

AMPLASAMENT

Str. Postei, nr.67B, Municipiul Curtea de Arges, jud. Arges.

BENEFICIAR

BACIU COSTEL

COLECTIV ELABORATOR

PROIECTANT GENERAL: AAB DESIGN STUDIO SRL

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

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

CUPRINS

I. INTRODUCERE

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

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării

Plan Urbanistic Zonal – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI”

Amplasament

Strada Postei, nr. 67B, Municipiul Curtea de Arges, Județ Arges

Beneficiar

BACIU COSTEL

1.1 Elaborator documentație PUZ

PROIECTANT GENERAL: AAB DESIGN STUDIO SRL

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

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

Data elaborării

MAI 2025

1.2 Obiectul PUZ

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 20 din 03.02.2025, eliberat de catre Primaria Municipiului Curtea de Arges, terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică se identifica prin N.C. 88786, sunt încadrate în intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Folosinta actuala a terenului este faneata si se incadreaza in UTR 6 ZONA DE LOCUINTE MARINA.

Beneficiarul isi doreste construirea unei locuinte individuale unifamiliale cu un regim de inaltime parter.

Realizarea investiției este condiționată astfel de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui P.U.Z., pentru reglementarea completă a zonei în temeiul art. 47, alin. (5) din L350/ 2001, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică “ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal ”, aprobată prin Ord. MLPAT nr. 176/ N/ 2000, de specialiști înscriși în registrul Urbaniștilor, având competențe corepunzătoare complexității sarcinilor.

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

Conform PUG Curtea de Arges UTR 6 ZONA DE LOCUINTE MARINA

Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

POT maxim 35%

CUT maxim = 0.9

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

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

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

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

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

În procesul de stabilire a zonei de studiu PUZ s-a ținut cont de limitele de proprietate ale terenului ce a generat documentația urbanistică, conform măsurătorilor topografice, de posibilitățile de acces și de circulațiile publice existente în proximitate. Astfel, luând în considerare și prevederile legislației în vigoare, a fost propusă următoarele:

Limită zonă de studiu PUZ : aprox. 5442 metri pătrați rezultată din următoarele suprafețe:

- teren proprietate privată : N.C. 88786 in suprafata de 374 mp – TEREN CE A GENERAT PUZ;
- terenuri proprietate privată N.C. 84822, 84821, 89925, 88384, 81646, 83680: in suprafata de 4800 mp;
- teren proprietate publica N.C. 80771 avande destinatia de drum de acces in suprafata de 268 mp.

Limita terenului ce face obiectul investiției pentru construire a locuintei dispune de o suprafață de 374 metri pătrați

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

- înălțimea maximă admisă

Se propune un regim de inaltime maxim de P+1

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Se propune un CUT maxim 0.9

- procentul de ocupare a terenului (POT)

Se propune un POT maxim 35%

1.3 Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism Nr. 20 din 03.02.2025, eliberat de Primaria Municipiului Curtea de Arges
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin a fost aprobat prin H.C.L. nr. 18 din 30.01.2013, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- Legea nr. 7/1996 - Privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 10/1995 - Privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 18/1991 – Legea fondului funciar - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 - Privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 – Circulația juridică a terenurilor, actualizată
- Legea nr. 82/1998 – Privind aprobarea OUG nr. 43/1997 – Regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 213/1998 - Privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată
- Legea nr. 215/2001 - Privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 265/2006 - Privind protecția mediului pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată
- Legea nr. 287/2009 - Privind Codul Civil, actualizată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018
- Ordin MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordin MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- Ordin MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000

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

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

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

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

2.2 Încadrare în localitate

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

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

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

- la Nord –N.C. 88292
- la Sud– N.C. 89405 si drum de servitute;
- la Vest - N.C. 89775;
- la Est - N.C. 89398;

2.2.1. Coordonate Stereo 70, conform planului topografic aferent prezentei documentații, întocmit de ing. Sora Silviu Ioan.

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	404164.370	473569.730	17.182
501	404147.500	473566.470	21.476
502	404150.930	473545.270	17.500
503	404168.150	473548.390	21.672
S(2)=374.05mp P=77.830m			

Circulația

Accesul principal către terenul ce a generat P.U.Z., se realizează din strada Postei N.C. 80778 prin intermediul unui drum de acces.

2.3 Ocuparea terenurilor

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

BILANȚ TERITORIAL TERENURI CE AU GENERAT PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ (MP)	PROCENT (%)
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII	374	100
SPATII VERZI (VEGETATIE SALBATICA)	374	100
TOTAL	374	100

2.4 Echipare edilitară

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

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

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

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

2.5 Probleme de mediu

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

2.6 Opțiuni ale populației

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

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism anterior aprobate

Ca urmare a anularii hotararii Consiliului Local Curtea de Arges nr 165/26.11.2018 pentru aprobarea Documentatiei de urbanism faza PUG, Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, actualizat, nu mai este in vigoare. Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, aprobat prin hotararea Consiliului Local Curtea de Arges nr. 18/27.12.2001 nu este in valabilitate. In temeiul reglementarilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin hotararea Guvernului nr. 525/27.07.1996, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

3.2 Modernizarea circulației

Accesul principal pe teren se va realiza în continuare dinspre strada Corbenilor prin intermediul unui drum de servitute. Pentru realizarea accesului și a circulațiilor necesare obiectului de investiție se vor avea în vedere lucrări de modernizare și extindere, după caz, conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind

regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

3.3 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

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

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ(MP) -prin mobilarea urbanistica	PROCENT (%)
CONSTRUCTII EXISTENTE	0	0
CONSTRUCTII PROPUSE (POT maxim 35%)	130	20
ALEI/ TROTUARE/ PARCAJE	80	21
SPATII VERZI (minim 20%)	164	43
TOTAL teren	374	100

Utilizări admise

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea. Zona este compusă din locuințe de tip urban de-a lungul str. Ramnicu Valcea (DN73C), iar în rest întâlnim locuințe cu regim mic de înălțime. Se admite construirea de locuințe și dotări corespunzătoare.

Utilizări admise cu condiționări

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

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

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Cladirea noua va fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică).

Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv :

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

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

Colectarea deșeurilor

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

3.6 Protecția mediului

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

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,

Urb. Alexandru Băjenaru



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „LOCUINTA P+M, ÎMPREJMUIRE
LOT, FOISOR, UTILITATI”

Faza: OBȚINERE AVIZE

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Li - ZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articol 1. Utilizări admise

Articol 2. Utilizări admise cu condiționări

Articol 3. Utilizări interzise

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

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

Articol 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

Articol 8. Circulații și accesuri

Articol 9. Staționarea autovehiculelor

Articol 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Articol 11. Aspectul exterior al clădirilor

Articol 12. Condiții de echipare edilitară

Articol 13. Spații libere și spații plantate

Articol 14. Împrejurimi

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE
LOT, FOISOR, UTILITATI”

Faza: OBȚINERE AVIZE

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

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

V. DISPOZIȚII FINALE

VI. GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției „LOCUINTA P+M,
IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI”
Faza: OBȚINERE AVIZE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent **Plan Urbanistic Zonal STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției „**LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI**” având zona de reglementare delimitată de:

- teren proprietate privată : N.C. 88786;

stabilește și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism, aferent **Plan Urbanistic Zonal STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției „**LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI**”, **Mun. Curtea de Arges, str. Postei, nr. 67B, jud. Arges** elaborată în baza **Avizului de Oportunitate nr. 06 din 16.06.2025**, aprobat de Primarul Municipiului Curtea de Arges, odată ce va fi aprobată în Consiliul Local Curtea de Arges, conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei UAT Curtea de Arges, în activitatea de gestionare a spațiului construit: identificarea și încadrarea solicitărilor de construire în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

Orice documentație de urbanism, ulterioară **Plan Urbanistic Zonal STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției „**LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI**”, **Mun. Curtea de Arges, str. Postei, nr. 67B, jud. Arges** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism al **Plan Urbanistic Zonal STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției „**LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE**

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

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent aferent ă **Plan Urbanistic Zonal STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției „**LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI**”, **Mun. Curtea de Arges, str. Postei, nr. 67B, jud. Arges** au stat următoarele:

- Certificatul de Urbanism Nr. 20 din 03.02.2025, valabil 24 luni, cu posibilitatea de prelungire cu încă 12 luni;
- Planul Urbanistic General al Mun. Curtea de Arges, aprobat prin HCL nr. 18 / 27.12.2001;
- Avizul de Oportunitate nr. 06 din 16.06.2025, valabil pe toată perioada de valabilitate a Certificatului de Urbanism Nr. 20 din 03.02.2025.
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Ordonanța de urgență a Guvernului n.r 57/2019 privind Codul administrativ Competența dezbaterii și adoptării proiectului de hotărâre aparține Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges în temeiul dispozițiilor art.129, alin. (2), lit.c), alin.(6), lit.c), alin.(14), precum și art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a)
- Ordinul nr. 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- Legea nr. 7/1996 - Privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 10/1995 - Privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 – Legea fondului funciar - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 - Privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 – Privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, actualizată
- Legea nr. 54/1998 – Circulația juridică a terenurilor, actualizată
- Legea nr. 82/1998 – Privind aprobarea OUG nr. 43/1997 – Regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 138/2004 – Privind îmbunătățirile funciare, actualizată
- Legea nr. 185/2013 - Privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Legea nr. 213/1998 - Privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată
- Legea nr. 215/2001 - Privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 265/2006 - Privind protecția mediului pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției „LOCUINTA P+M,
IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI”
Faza: OBȚINERE AVIZE

- Legea nr. 287/2009 - Privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr. 422/2001 – Privind protejarea monumentelor istorice
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018
- Ordin MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordin MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- Ordin MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile **Regulamentului General de Urbanism** și stabilește reglementări urbanistice, terenul fiind reglementat conform Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Argeș, aprobat prin HCL nr. 18 / 27.12.2001 documentație care nu mai este în vigoare conform legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la posibilitatea de construire fără elaborarea unei documentații de urbanism în situația încadrării într-un front preexistent a parcelei în cauză;

1.3 Domeniul de aplicare

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

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

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției „LOCUINTA P+M,
IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI”
Faza: OBȚINERE AVIZE

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

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1.

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

2.1.2.

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

2.1.3.

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

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

2.2.1.

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

2.2.2.

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

2.2.3.

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

2.2.4.

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

2.2.5.

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

2.2.6.

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

2.2.7.

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

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

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

2.3.2. Amplasarea față de drumuri publice.**2.3.2.1.**

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

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

2.3.2.2.

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

2.3.2.3.

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

2.3.3. Amplasarea față de aliniament.

2.3.3.1.

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

2.3.3.2.

Noile construcții vor fi amplasate la o retragere de minim 5,00 metri față de limita de proprietate.

2.3.3.3.

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

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

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

2.3.4.1.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

2.3.4.2.

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

2.4 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

2.4.1. Accesuri carosabile

2.4.1.1.

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

2.4.1.2.

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

2.4.1.3.

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

2.4.1.4.

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

2.4.2. Accesuri pietonale

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

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

2.5.1.1.

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

2.5.1.2.

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

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua de energie electrică publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

2.5.1.3.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură noi soluții de alimentare cu apă și canalizare din sursă proprie, dimensionate în funcție de tipul de investiție.

2.5.1.4.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua proprie de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se va limita acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul

necesar bunei desfășurări a activităților propuse, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

2.5.1.5.

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

2.5.1.6.

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

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare

2.5.2.1.

Pentru toate terenurile reglementate prin prezenta documentație se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare necesare prin dezvoltarea de sisteme în regie proprie, având în vedere lipsa unor categorii de rețele edilitare în zonă.

2.5.2.2.

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

2.5.2.3.

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

2.5.2.4.

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

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6.1. Forma și dimensiunile terenului

2.6.1.1.

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea

parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

2.6.1.2.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

2.6.1.3.

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

2.6.2.1.

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

2.6.2.2.

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

2.6.2.3.

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

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

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

2.6.3.1.

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

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

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

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

2.7.1. Parcaje

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

2.7.2. Spații verzi și plantate

2.7.2.1.

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

2.7.3. Împrejmuiri

2.7.3.1.

Împrejmuirile vor fi formate exclusiv din gard viu sau din lemn, cu soclu din beton armat.

Gardurile pot fi dublate cu gard viu.

2.7.3.2.

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

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

2.7.3.3.

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

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

2.7.3.4.

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

2.7.3.6.

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

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

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

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

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

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de **1076 metri pătrați**, a fost divizat, în baza considerentelor mai sus prezentate, în următoarele zone de reglementare:

UTR 6 – ZONA LOCUINTE MARINA

Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)

Subzona predominantă în această unitate teritorială de referință, o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, cu inserții compacte de subzone de locuire colectivă și instituții și servicii

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articol 1. Utilizări admise

Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)

a. Funcțiunea dominant a zonei este locuirea. Zona este compusa din locuinte de tip urban de-a lungul str. Ramnicu Valcea (DN73C), iar in rest intalnim locuinte cu regim mic de inaltime. Zona este definite ca zona de locuinte regim mic de inaltime – Lm cu indicatorii conform HG525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabilit pentru zona exclusiv rezidentiala, POT maxim=35%.

Articol 2. Utilizări admise cu condiționări**Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)**

a. Se admit mici ateliere pentru meșteșuguri locale, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante (fonic, chimic sau vizual), să nu aibă program prelungit peste orele 22.00, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, să asigure 2-3 locuri de parcare.

b. Se admite amplasarea mijloacelor de publicitate (firma cu tipul și denumirea unității). Acestea se vor amplasa pe poarta de intrare sau pe fațada principală, în zona intrării și nu vor depăși 60cmx30cm (amplasate pe orizontală). Vor fi discrete, din materiale care se armonizează cu specificul local. Iluminatul nocturn va asigura strictul necesar de lumină ca firma să fie lizibilă și accesul vizibil. Nu se admit firme luminate cu tuburi fluorescente, cu jocuri de culori și intensități luminoase.

c. Se admit constructii in suprafata de maxim 10 metri patrati si regim de inaltime parter sau subsol si parter situate in afara edificabilului avand destinatii de anexe gospodaresti, foisoare, magazii, garaje etc.

Articol 3. Utilizări interzise**Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)**

- a. Spații comerciale de tip supermagazin, hipermagazin, etc.
- b. Amplasarea mijloacelor de publicitate atât pe domeniul public, cât și pe cel privat.
- c. Funcțiuni industriale, chiar dacă sunt nepoluante.
- d. Construcții sau extinderi pentru depozitare care nu servesc direct activităților turistice sau meșteșugărești locale.
- e. Ferme zootehnice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**Articol 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)****Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)**

4.1.

În accepțiunea art. 30 al H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

4.2.

Executarea de noi parcelări este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), atunci când prin parcelare se modifică accesul carosabil și/sau pietonal la loturi și atunci când se propun artere carosabile noi, conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

4.3.

În cazul parcelărilor, divizarea în mai mult de 3 parcele este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor art. 47, alin. (3), lit. e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

4.4.

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

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

4.5.

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

Articol 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)**

5.1.

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

5.2.

Clădirile vor fi retrase de la limita cu alinimentul cu minim 5 metri.

În situația în care parcela are acces la drumurile publice prin servitute sau drum privat atunci când clădirea va fi retrasă față de limita de proprietate unde se afla accesul cu minim 5 metri.

**Articol 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE
INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)**

6.1.

Se admite regim de construire discontinuu.

6.2.

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

6.3.

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

6.4.

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

6.5.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament, **respectiv de minim 2,00 metri fata de limitele laterale ale parcelei si minim 3,00 metri fata de limita posterioara** cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat si completat prin Ordinul nr.994/ 2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, în funcție de destinația clădirilor.
- b. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normativelor în vigoare.

**Articol 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE
INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)**

7.1.

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

7.2.

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

Articol 8. Circulații și accesuri

8.1. Accesuri carosabile

Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)

8.1.1.

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

8.1.2.

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

8.1.3.

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

8.1.4.

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

8.1.5.

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

8.1.6.

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

8.1.6.

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

8.2. Accesuri pietonale

Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)

8.2.1.

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

Articol 9. Staționarea autovehiculelor**Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE
INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)**

9.1.

Parcela este construibilă numai dacă poate asigura în incinta acesteia numărul minim de locuri de parcare necesare:

- a. 1 loc pentru 1 unitate locativă – pentru unități locative

9.2.

Se va asigura o zona de parcare cu o adancime de minim 2,5 metri in zona accesului pe proprietate cu scopul asigurarii manevrelor de intoarcere sau depasire.

Articol 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE
INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)**

Se admit urmatoare regimuri de inaltime: P (parter), D+P (demisol+parter), P+M (parter+mansarda) si maxim P+1+M (parter+etaj+mansarda) cu conditia asigurarii insoirii confrom OMS nr 119/2014, cada este cazul,cu respectarea Art 31 din RGU. Inaltime maxima 8m la cornisa si 2,5m pentru anexele gospodaresti.

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

Articol 11. Aspectul exterior al clădirilor**Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE
INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)**

11.1.

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

11.2.

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

11.3.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

11.4.

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

11.5.

Aspectul fațadelor:

- a. Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice zonei montane – placări cu piatră, placări cu lemn și tencuieli.
- b. Finisajele vor avea nuanțe cât mai apropiate de culorile pigmentilor naturali (din pământ sau oxizi minerali) Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.
- c. Se admit tencuieli texturate și tencuieli tradiționale de var.
- d. Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.
- e. Culorile folosite pot fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- f. Se interzice folosirea culorilor saturete, stridente, vii, chimice, închise.
- g. Se admite utilizarea culorilor închise doar pentru accente, ancadramente, tâmplării, obloane. Se vor respecta indicațiile de culoare și materialele din *Ghidul de Construire în zona durabilă a Parcului Național Piatra Craiului*.
- h. Golurile (ferestre și uși) vor reprezenta minim 15% din suprafață fațadelor. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare) panourile vitrate de dimensiuni mai mari.
- i. Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

11.6.

Aspectul acoperișurilor:

- a. Nu se admit jocurile de acoperiș cu multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante franțe.
- b. Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafață de maxim 20% din suprafață învelitorii.
- c. Sunt interzise învelitori din azbest, plăci din fibre organice și bitum.
- d. Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc).

Articol 12. Condiții de echipare edilitară

Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)

12.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

12.1.1.

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

12.1.2.

Până la extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, se vor aplica soluții locale – individuale sau colective – de epurare a apei. Apele epurate se vor folosi pentru irigații. Se

interzice devrsarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante. Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenu propriu sau în vecinătate, respectând recomandările avizului de mediu și al Apelor Române.

12.1.3.

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

12.1.4.

Stâlpii aferenți iluminatului stradal nu vor depăși înălțimea de 7 metri. Aceștia vor fi din lemn sau din oțel gri atracit și vor avea fluxul de lumina orientat către sol. Este interzis iluminatul difuz care creează poluare nocturnă spre cer. Cablurile electrice se vor monta îngropat.

12.1.5.

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

12.2. Realizarea de rețele edilitare

12.2.1.

Pentru toate terenurile reglementate în această zonă se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare necesare prin dezvoltarea de sisteme în regie proprie, având în vedere lipsa unor categorii de rețele edilitare în zonă.

12.2.2.

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

Articol 13. Spații libere și spații plantate

Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)

13.1.

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

13.2.

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

Articol 14. Împrejmuiri**Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)**

14.1.

Împrejmuirile vor fi formate exclusiv din gard viu sau din lemn, cu soclu din beton armat.

14.2.

Gardurile pot fi dublate cu gard viu.

14.3.

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

14.4.

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

14.7.

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

14.8.

Împrejmuirea din zona accesului pe parcela va fi retrasă de la limita de proprietate cu minim 2,5 metri pentru a permite parcare autoturismelor în fața proprietății și în același timp de a crea un loc de manevra pentru întoarcere sau depășire.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**Articol 15. Procent maxim de ocupare a terenului ($POT = mp AC / mp teren * 100$)****UTR 6 – ZONĂ LOCUINTE MARINA**

POT maxim: 35 %

Articol 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului ($CUT = mp ADC / mp teren$)**UTR 6 – ZONĂ LOCUINTE MARINA**

CUT maxim: 0,9

Articol 17. Regimul de înălțime maxim admis**Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției „**LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI**”
Faza: **OBȚINERE AVIZE**

Se admit următoarele regimuri de înălțime: P (parter), D+P (demisol+parter), P+M (parter+mansarda) și maxim P+1+M (parter+etaj+mansarda) cu condiția asigurării însoțirii conform OMS nr 119/2014, cada este cazul, cu respectarea Art 31 din RGU. Înălțime maximă 8m la cornisa și 2,5m pentru anexele gospodărești.

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

V. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul Regulament de Urbanism aferent **Plan Urbanistic Zonal STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției „**LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI**”, **Mun. Curtea de Argeș, str. Postei, nr. 67B, jud. Argeș**, a fost întocmit cu scopul de a reglementa în mod specific terenurile ce fac obiectul acestei documentații.

Teritoriul supus prezentelor reglementări, în suprafață de **374 metri pătrați**, are ca scop final construirea unei locuințe individuale izolate cu regim de înălțime parter și mansarda:

UTR 6 – ZONA DE LOCUINTE MARINA

Lm (a+b) – SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (P, P+M, D+P, P+1, P+2)

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

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

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

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

VI. GLOSAR DE TERMENI UTILIZAȚI

Intravilanul localității

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

Extravilanul localității

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

Aliniament

Limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Domeniul public

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

Construcții cu caracter provizoriu

Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Zona drumului public

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

Servitute

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

Acces direct

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

Acces la drum public

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

Mobilier urban

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției „LOCUINTA P+M,
IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI”
Faza: OBȚINERE AVIZE

Distanța minimă între clădiri

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

Dezvoltarea durabilă/sustenabilă

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

Lucarna

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

Întocmit,

c.arh. urb. Alexandru Băjenaru

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT , FOISOR, UTILITATI"

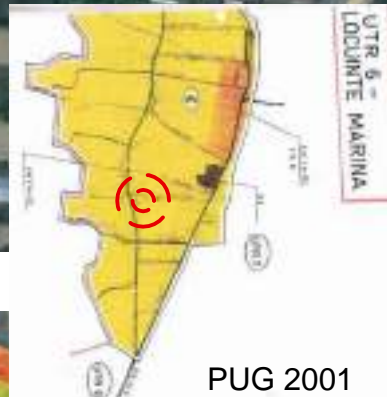
Conform Certificatului de Urbanism Nr. 20 din 03.02.2025, eliberat de catre Primaria Municipiului Curtea de Arges, terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică se identifica prin N.C. 88786, sunt încadrate în intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Folosinta actuala a terenului este faneata si se incadreaza in UTR 6 ZONA DE LOCUINTE MARINA.

Beneficiarul isi doreste construirea unei locuinte individuale unifamiliale cu un regim de inaltime parter si mansarda.



Incadrare - Google Maps



PUG 2001



Incadrare - Geoportal



PUG 2018

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI" Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	BACIU COSTEL Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	INCADRARE				
NR. PROIECT:	U01/ 2024	FAZA:	P.U.Z.	DATA:	03.2026
SCARA:	-	FORMAT:	A4	NR.PLANSA.:	U.01

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII
INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT,
FOISOR, UTILITATI"

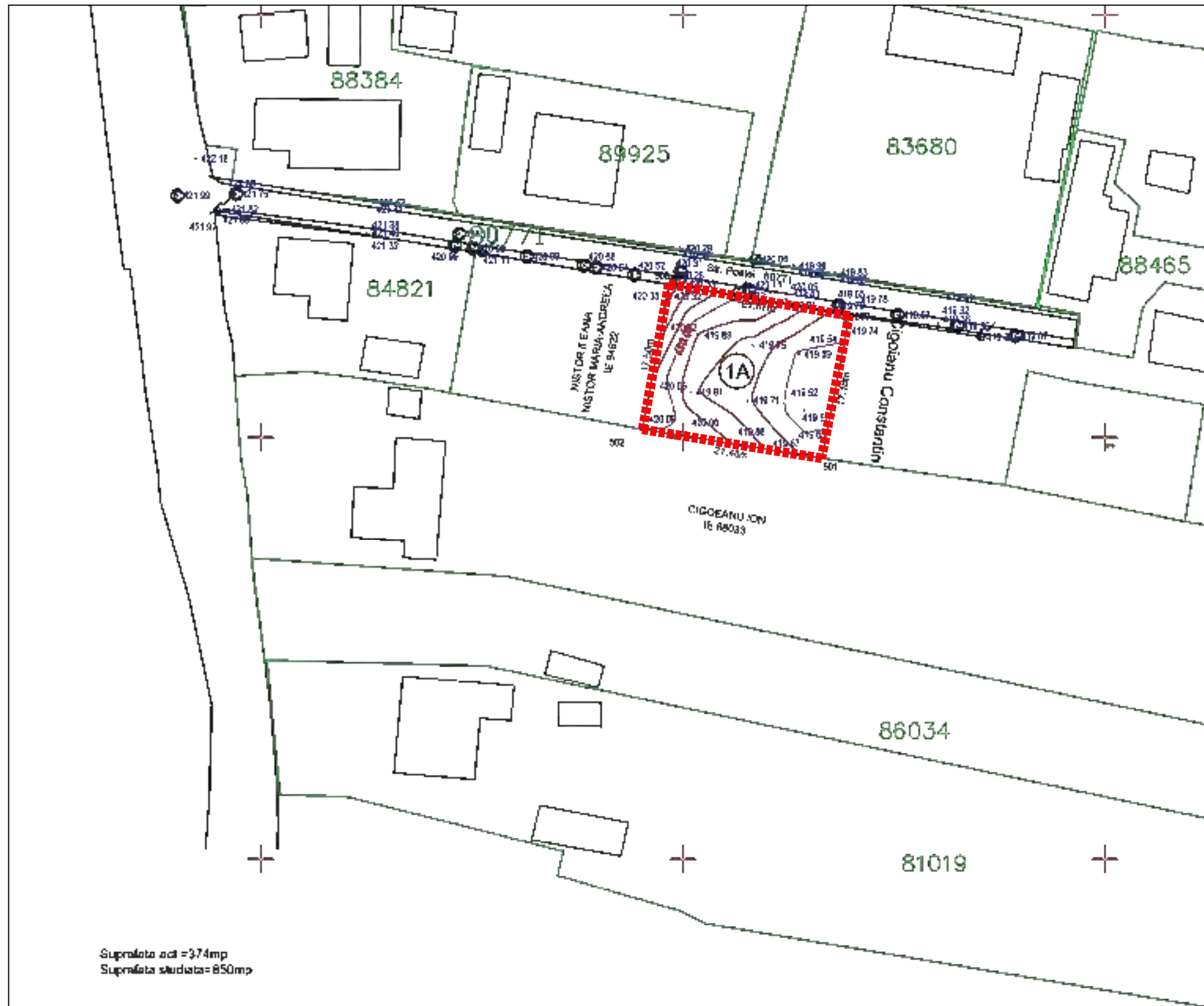


LEGENDA:

Limite



Limita terenuri ce au generat PUZ



Suprafata acti = 374mp
Suprafata studziata = 850mp

Prezentul document receptionat
este valabil insofit de procesul
verbal de receptie nr. 835/2026
privind lucrarea nr. 9075/01.04.2026

Digitally signed
by Marius-Calin
Malancu

Beneficiar: BACIU COSTEL, SUHAN NICOLETA	
Mun. Curtea de Arges, str. Postei, nr. 67 B, JUDET ARGES	
NR. CADASTRAL 88786, CARTE FUNCIARA NR. 88786	
IONESCU GEORGIAN-ALIN EGORIAN B SERIA RO-AG-F-0142 GEORGIAN-ALIN IONESCU	Scara: 1:500 SUPPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) Data: 11.08.2026
Ionescu Georgian-Alin	Pl. nr. 1
Ionescu Georgian-Alin	SISTEM DE MISCARE STEREO TO. PLAN DE REFERINTA HAREA NEAGRA 1975

PROIECTANT GENERAL	AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI" Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	BACIU COSTEL Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	INCADRARE				
NR. PROIECT:	U01/ 2024	FAZA:	PUZ	DATA:	03.2026
SCARA:	-	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.02

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII
INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT ,
FOISOR, UTILITATI"

LEGENDA:

Limite

 Limita de studiu PUZ


 Limita terenuri ce au generat PUZ


Zonificare/ Functiuni

 Locuire

 Circulatii carosabile

 Circulatii pietonale

 Constructii existente

 Acces auto

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

Conform PUG Curtea de Arges UTR 6 ZONA DE LOCUINTE MARINA

Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

POT maxim 35%, CUT maxim = 0.9

PROIECTANT
GENERAL



AAB DESIGN STUDIO SRL

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

TITLU PROIECT
ADRESA

Plan Urbanistic Zonal - REGLEMENTARI
URBANISTICE in vederea realizarii investitiei
"LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR,
UTILITATI"
Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.

BENEFICIAR
ADRESA

BACIU COSTEL
Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges

SEF PROIECT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

COLECTIV ELABORARE
PROIECTAT
DESENAT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

TITLU PLANSA

SITUATIE EXISTENTA

NR. PROIECT:

U01/ 2024

FAZA:

P.U.Z.

DATA:

03.2026

SCARA:

1 / 500

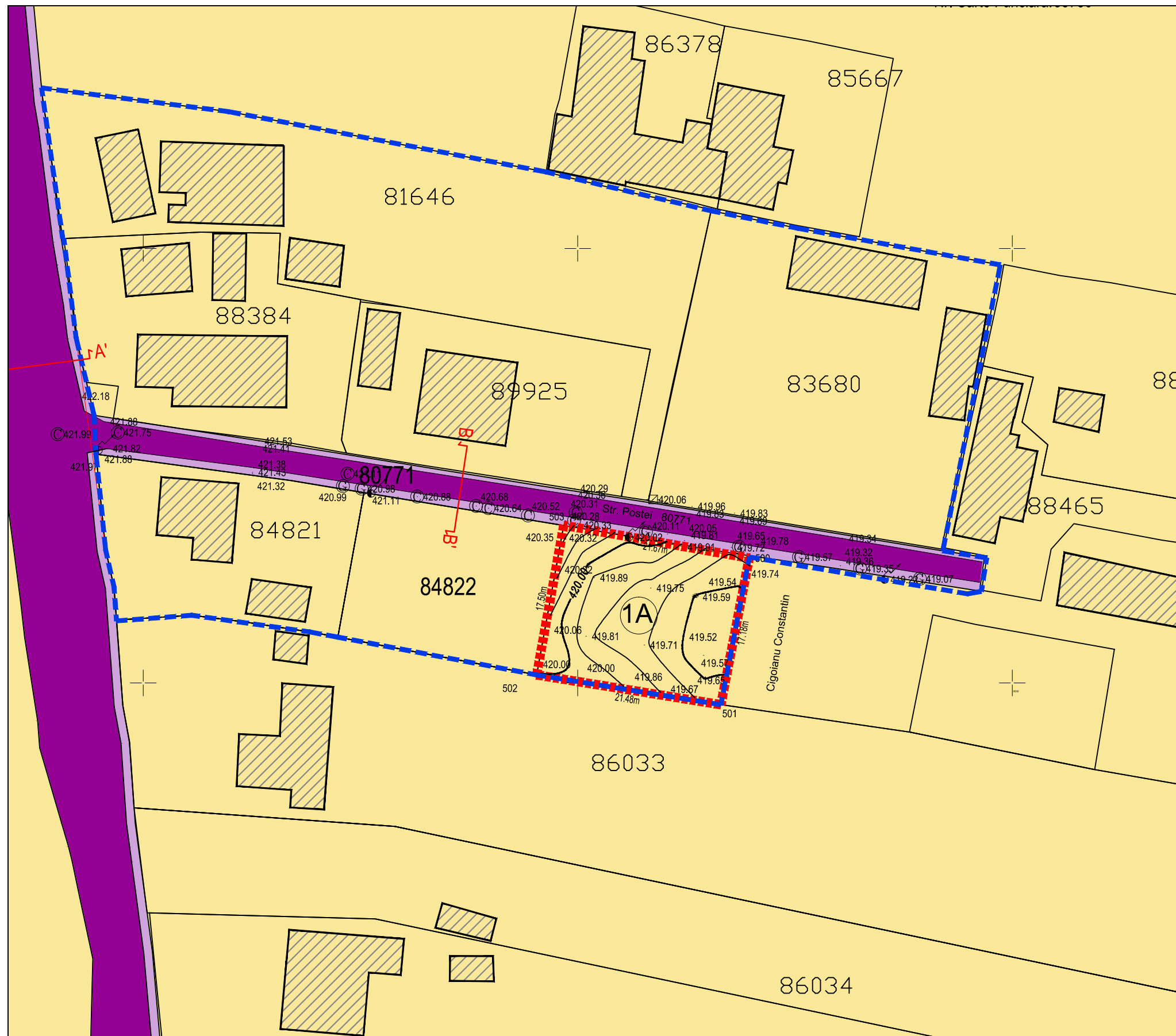
FORMAT:

A3

NR.PLANSA.:

U.03

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



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII CU DESTINATIE DE CURTI-CONSTRUCTII	374	100
TOTAL (TEREN INTRAVILAN)	374	100





Situatie existenta

PLAN URBANISTIC ZONAL


REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII
INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT ,
FOISOR, UTILITATI"

LEGENDA:

Limite

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

Zonificare/ Functiuni

-  Domeniu privat
-  Domeniu public



PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI" Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	BACIU COSTEL Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	REGIM JURIDIC				
NR. PROIECT:	U01/ 2024	FAZA:	PUZ	DATA:	03.2026
SCARA:	-	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.04

NOTĂ EXPLICATIVĂ

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII
INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT,
FOISOR, UTILITATI"

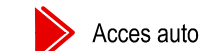
LEGENDA:

Limite

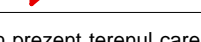
- Limita de studiu PUZ
- Limita cadastrala
- Limita edificabil

Zonificare/ Functiuni

- Locuire
- Edificabil maxim locuire
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Constructii existente
- Zona retragere aliniament pentru supralargirea profilului stradal si stationarea autovehiculelor



Acces auto



Acces pietonal

In prezent terenul care au generat PUZ-ul se afla in subzona de locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime.

Conform regimului tehnic din PUG Curtea de Arges terenul are urmatoorii indicatori urbanistici: POT maxim 35%, CUT maxim 0,9.

In prezent terenul este liber de constructii si are o suprafata totala de 374 mp. Scopul intocmirii prezentei documentatii de urbanism este construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime parter+mansarda.

Indicatorii urbanistici propusi sunt

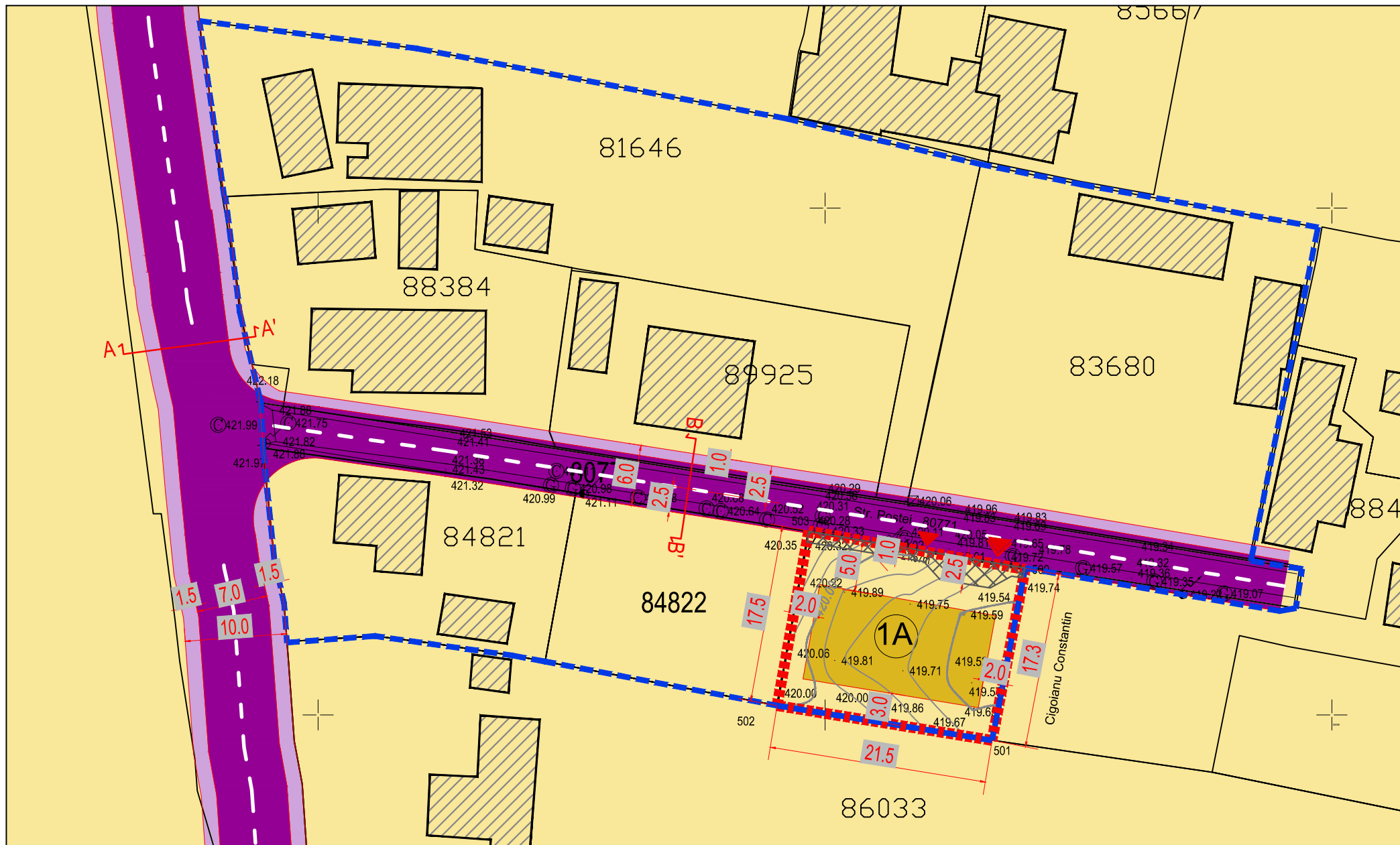
POT maxim = 35%

CUT maxim = 0.9

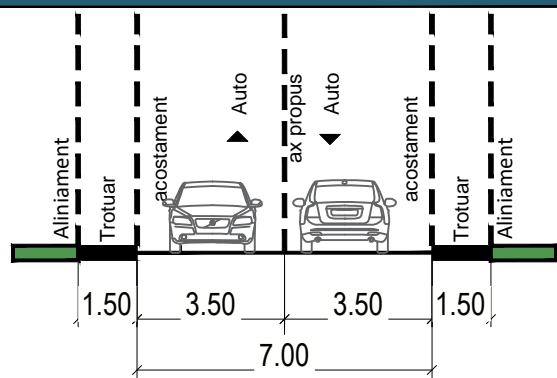
Regimul maxim de inaltime este P+M cu Hmax 7m

Retragerile minime fata de limitele laterale vor fi de minim 2,00 m iar fata de limita posterioara de 3,00 m.

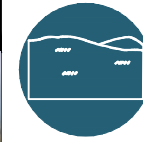
Se impune retragerea de la aliniament a imprejmuirii cu aproximativ 1,00 m pe anumite portiuni la limita proprietatii - nord in scopul ulterior al corectiei profilului stradal, precum si realizarea unei alveole pentru stationarea autovehiculelor in afara domeniului public, precum si pentru realizarea supralargirilor aferente drumului de acces, dupa caz.



PROFIL A-A' - CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA CORBENILOR



SIMULARE 3D CU AMPLASAREA CLADIRII PROPUSE



SUPRAFATA TEREN

374 mp.



REGLEMENTARI

POT: 35%
CUT: 0.90
Rh max.=P+1
Retrageri
aliniament: 5.0 m
lateral stanga: 2.0 m
lateral dreapta: 2.0 m
posteroara: 3.0 m



PARCARI

1 loc de parcare / Lot
Dimensiune loc de parcare:
2.5m x 5.0m
Total nr.
locuri de parcare:
1 parcare x 1 lot= 1 parcare



SPATIU VERDE

Spatiu verde
zona de locuit:
Procent: 20%
Supr. totala: 374 mp.
Supr. min.sp. verzi: 74,8mp.



UTILITATI

Noile constructii se vor
racorda la reseaua de
apa si canalizare, gaze
naturale si energie electrica
in ceea ce priveste
extinderea retelelor edilitate.

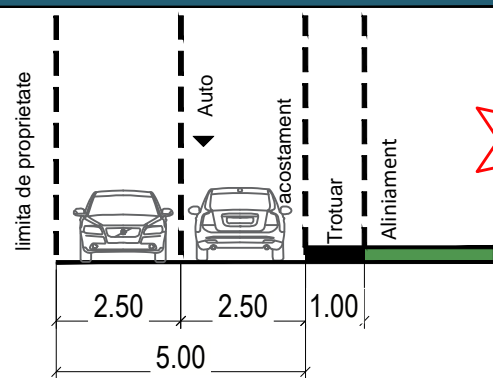
BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100

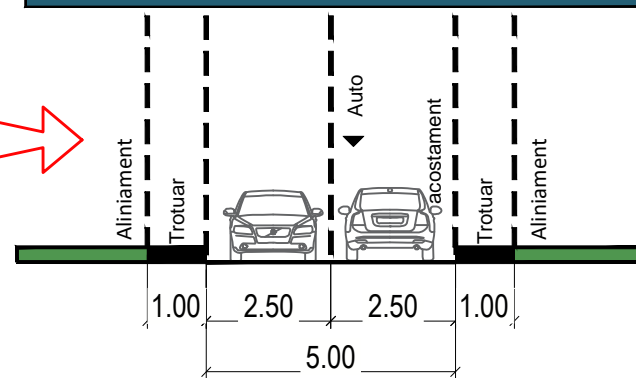
BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100
Constructii - propus	130mp (max. cf. POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabil la lotul curti-constructii - 74.8mp)	74.8	20

PROFIL B-B' - CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA DE ACCES



PROFIL B-B' - CIRCULATIE CAROSABILA PROPUȘA - STRADA DE ACCES



PROIECTANT GENERAL



AAB DESIGN STUDIO SRL

CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023

Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea

TITLU PROIECT ADRESA

Plan Urbanistic Zonal - REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI"
Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.

BENEFICIAR ADRESA

BACIU COSTEL
Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges

SEF PROIECT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

TITLU PLANSA

REGLEMENTARI URBANISITICE

NR. PROIECT:	01 / 2024	FAZA:	P.U.Z.	DATA:	03.2026
SCARA:	1 / 500	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.05

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII
INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT,
FOISOR, UTILITATI"

LEGENDA:

Limite

- Limita de studiu PUZ
- Limita cadastrala
- Limita edificabil

Zonificare/ Functiuni

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Constructii propuse (doar pentru exemplificare - nu constituie obligativitate)
- Constructii existente

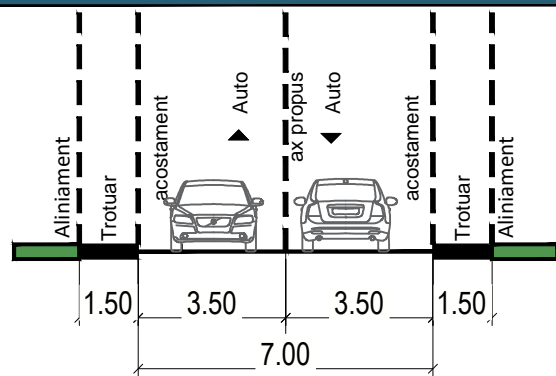


Retele tehnico-edilitare

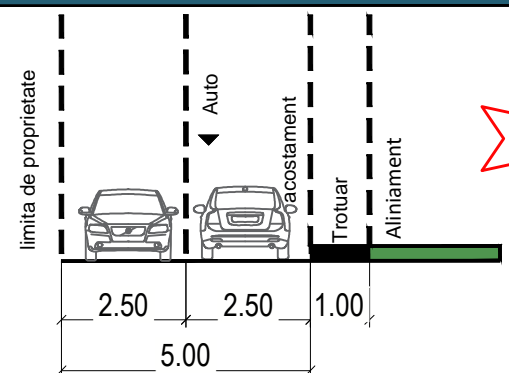
- Traseu alimentare LEA
- Retea publica alimentare cu apa
- Retea publica canalizare
- Retea publica gaze naturale



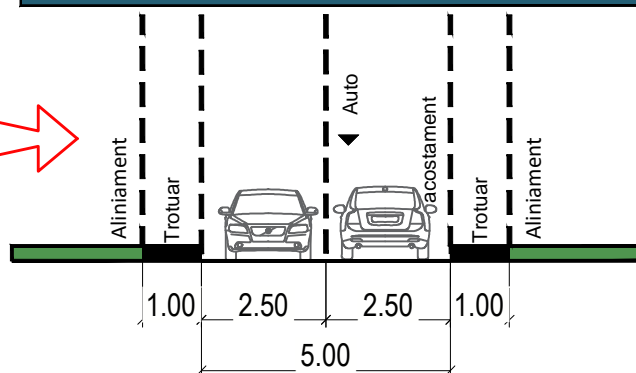
PROFIL A-A' - CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA CORBENILOR



PROFIL B-B' - CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA DE ACCES



PROFIL B-B' - CIRCULATIE CAROSABILA PROPUSA - STRADA DE ACCES



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ

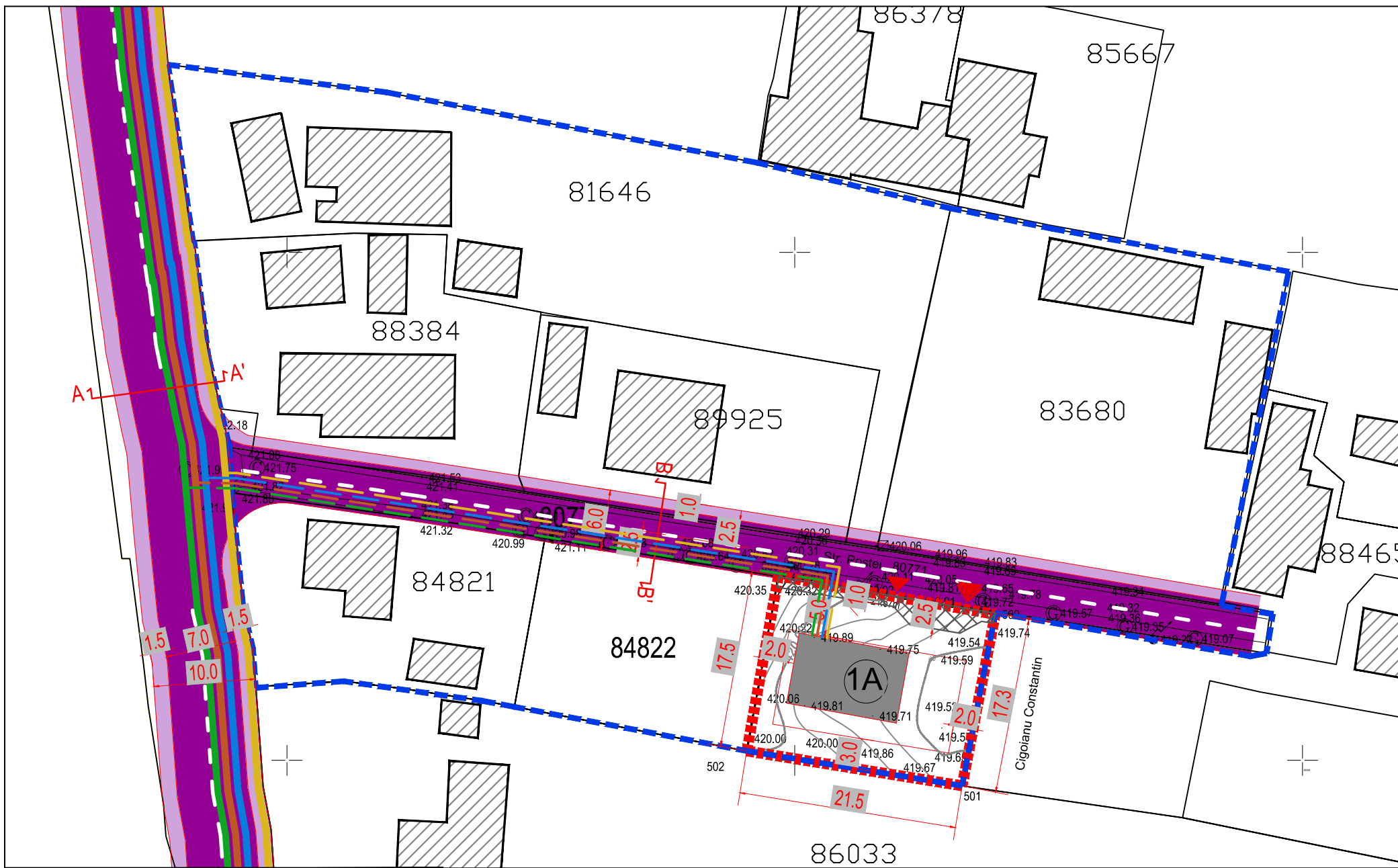
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100
Constructii - propus	130mp (max. cf. POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabil la lotul curti-constructii - 74.8mp)	74.8	20

PROIECTANT GENERAL	AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI" Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	BACIU COSTEL Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	RELETE EDILITARE - EXISTENT				
NR. PROIECT:	U01/ 2024	FAZA:	PUZ	DATA:	03.2026
SCARA:	-	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.06

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII
INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT,
FOISOR, UTILITATI"



LEGENDA:

Limite

- Limita de studiu PUZ
- Limita cadastrala
- Limita edificabil

Zonificare/ Functiuni

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Constructii propuse (doar pentru exemplificare - nu constituie obligativitate)
- Constructii existente

- Acces auto
- Acces pietonal

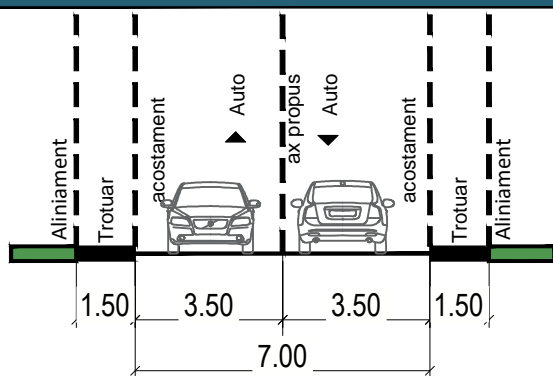
Rețele tehnico-edilitare

- Traseu alimentare LEA
- Rețea publica alimentare cu apa
- Rețea publica canalizare
- Rețea publica gaze naturale

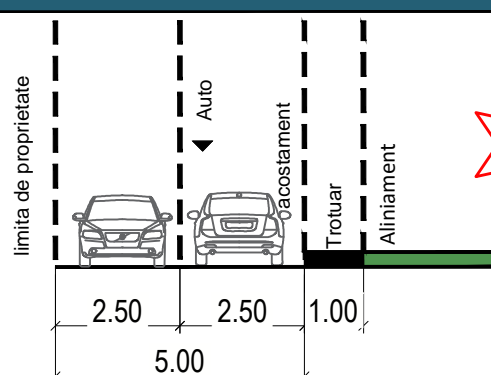
Bransamente rețele

- Bransament LES
- Bransament alimentare cu apa
- Bransament canalizare
- Bransament gaze naturale

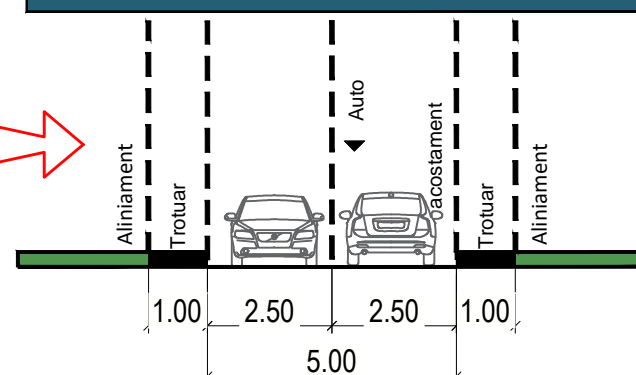
PROFIL A-A' - CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA CORBENILOR



PROFIL B-B' - CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA DE ACCES



PROFIL B-B' - CIRCULATIE CAROSABILA PROPUA - STRADA DE ACCES



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100
Constructii - propus	130mp (max. cf. POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabil la lotul curti-constructii - 74.8mp)	74.8	20

PROIECTANT GENERAL



AAB DESIGN STUDIO SRL

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

TITLU PROIECT ADRESA

Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI"
Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.

BENEFICIAR ADRESA

BACIU COSTEL
Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges

SEF PROIECT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

TITLU PLANSA

RETELE EDILITARE - PROPUNERE

NR. PROIECT:

U01/ 2024

FAZA:

PUZ

DATA:

03.2026

SCARA:

-

FORMAT:

A3

NR.PLANSA.:


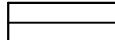
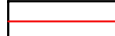
U.07

PLAN URBANISTIC ZONAL






REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII
INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT ,
FOISOR, UTILITATI"

LEGENDA:

Limite

-  Limita de studiu PUZ
-  Limita cadastrala
-  Limita edificabil

Zonificare/ Functiuni

-  Locuire
-  Circulatii carosabile
-  Circulatii pietonale
-  Constructii propuse
(doar pentru exemplificare - nu constituie obligativitate)
-  Constructii existente



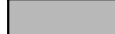


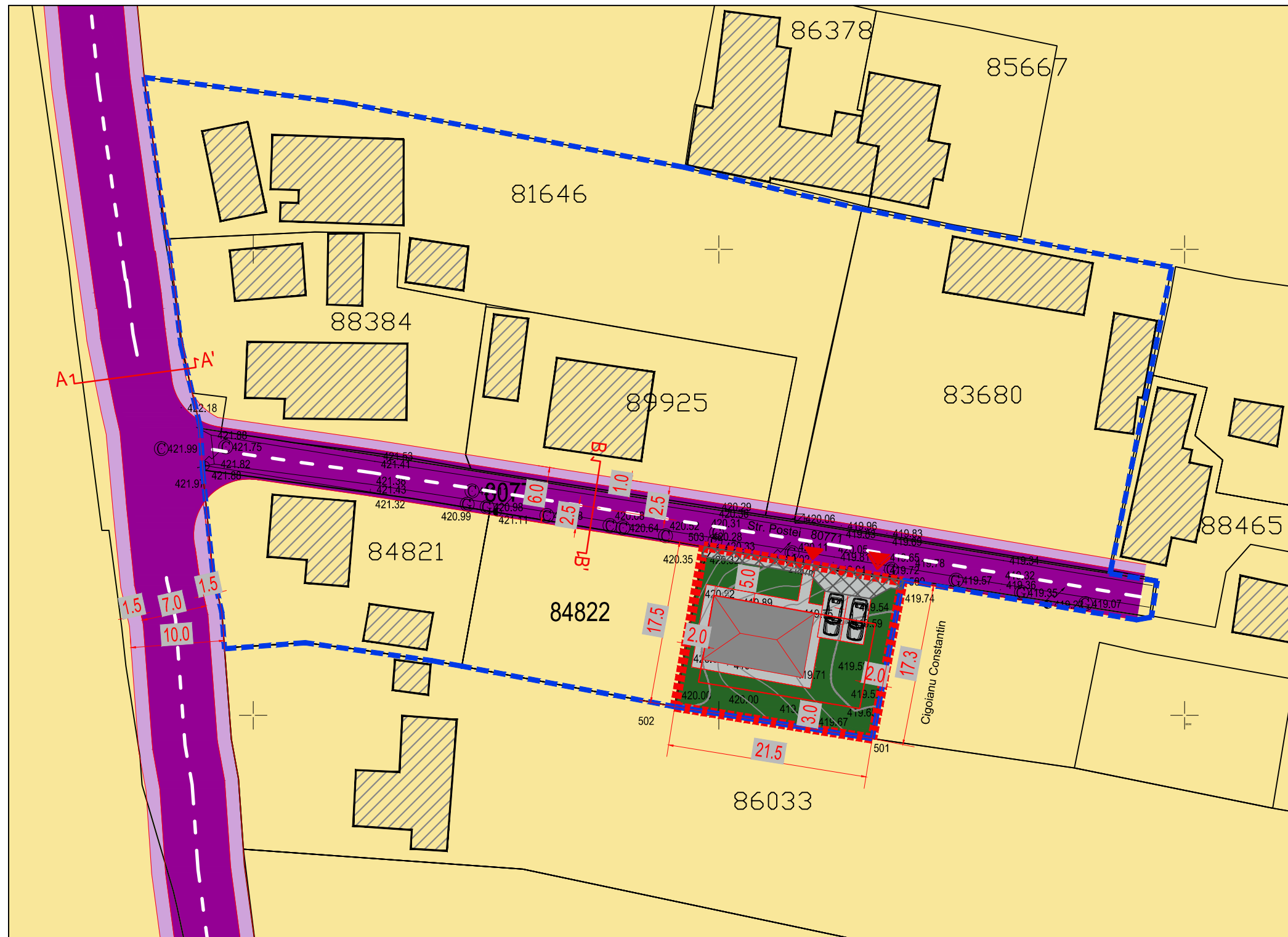
Acces auto



Acces pietonal

Propuneri urbanistice

-  Locuinta unifamiliala
-  Spatiu verde amenajat
-  Platforme betonate de incinta



SIMULARE 3D CU AMPLASAREA CLADIRII PROPUSE



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUSE

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100
Constructii - propus	130mp (max. cf. POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabil la lotul curti-constructii - 74.8mp)	74.8	20

NOTĂ EXPLICATIVĂ

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

PROIECTANT
GENERAL



AAB DESIGN STUDIO SRL

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

TITLU PROIECT
ADRESA

Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI"
Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.

BENEFICIAR
ADRESA

BACIU COSTEL
Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges

SEF PROIECT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

COLECTIV ELABORARE
PROIECTAT
DESENAT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

TITLU PLANSA

MOBILARE URBANISTICA

NR. PROIECT:

U01/ 2024

FAZA:

PUZ

DATA:

03.2026

SCARA:

-

FORMAT:

A3

NR.PLANSA.:

U.08

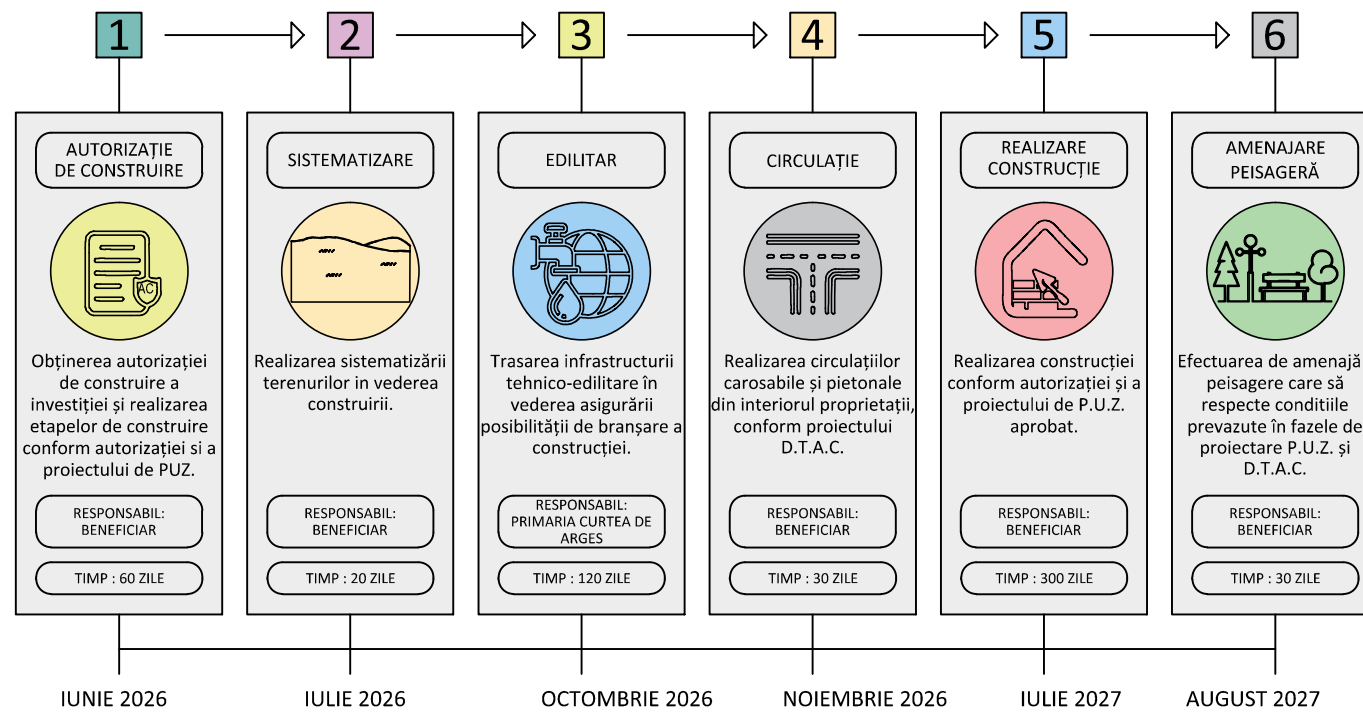
PLAN DE ACȚIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA VIITOAREI INVESTIȚII

MUN. CURTEA DE ARGES, JUDEȚUL ARGES, PENTRU TERENUL DIN STRADA POSTEI, NR. 67B, - Nr. Cad. 89774

- INIȚIATOR** NEACSU EDUARD-MARIAN
- AMPLASAMENT** MUN. CURTEA DE ARGES, JUDEȚUL ARGES, STRADA POSTEI, NR. 67B
- PROIECTANT** AAB DESIGN STUDIO SRL
- OBIECTUL INVESTIȚIEI** STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "LOCUINȚA P+M, IMPEJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI"

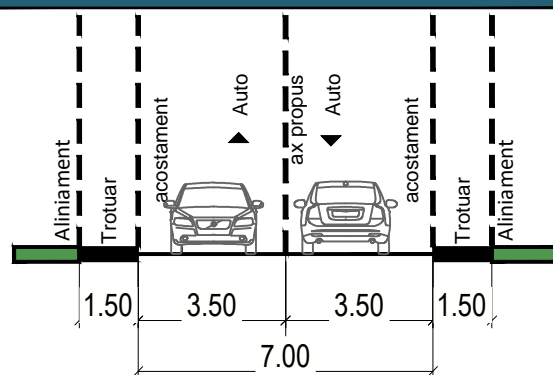
Realizarea viitoarei investiții se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a acesteia, program care se va stabili împreună cu beneficiarii lucrării.
Planul de acțiune privind implementarea viitoarei investiții conform **PLANULUI URBANISTIC ZONAL- STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU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

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

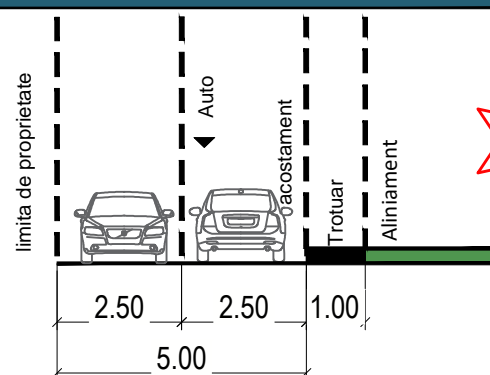


Nota: Perioada de timp pentru fiecare acțiune este reprezentată în zile calendaristice.

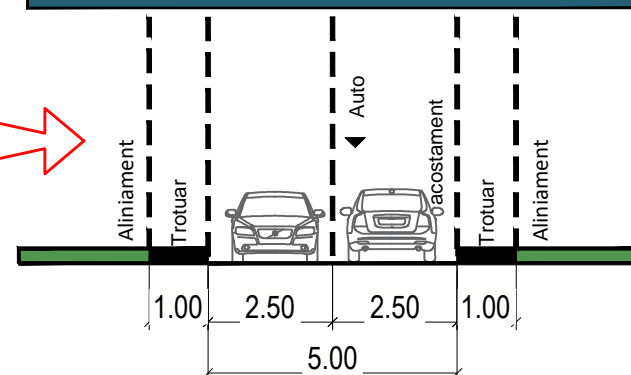
PROFIL A-A' - CIRCULAȚIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA CORBENILOR



PROFIL B-B' - CIRCULAȚIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA DE ACCES



PROFIL B-B' - CIRCULAȚIE CAROSABILA PROPUȘA - STRADA DE ACCES



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZĂRII INVESTIȚIEI "LOCUINȚA P+M, IMPEJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI"

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINȚE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINȚE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100
Constructii - propus	130mp (max. cf. POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabil la lotul curti-construcții - 74.8mp)	74.8	20

PROIECTANT GENERAL	AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizării investiției "LOCUINȚA P+M, IMPEJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI" Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	BACIU COSTEL Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	PLAN DE ACȚIUNE				
NR. PROIECT:	U01/ 2024	FAZA:	PUZ	DATA:	03.2026
SCARA:	-	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.09

Conf. legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L., iar reproducerea, refotocopiarea sau prezentarea sa publică, precum și transmiterea informațiilor continute fără acordul scris al S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. este strict interzisă și se pedepsește conform legii.



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

Nr. cerere	21036
Ziua	09
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194487759



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87091 Curtea de Argeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, pct."In Camp",tarla 67

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	87091	2.876	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17005 / 18/07/2025	
Act Notarial nr. 1140, din 27/06/2025 emis de Granciu Aurel;	
B8	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) RĂDULESCU MARIAN, casatorit cu 2) IONESCU NICOLETA-RAMONA	

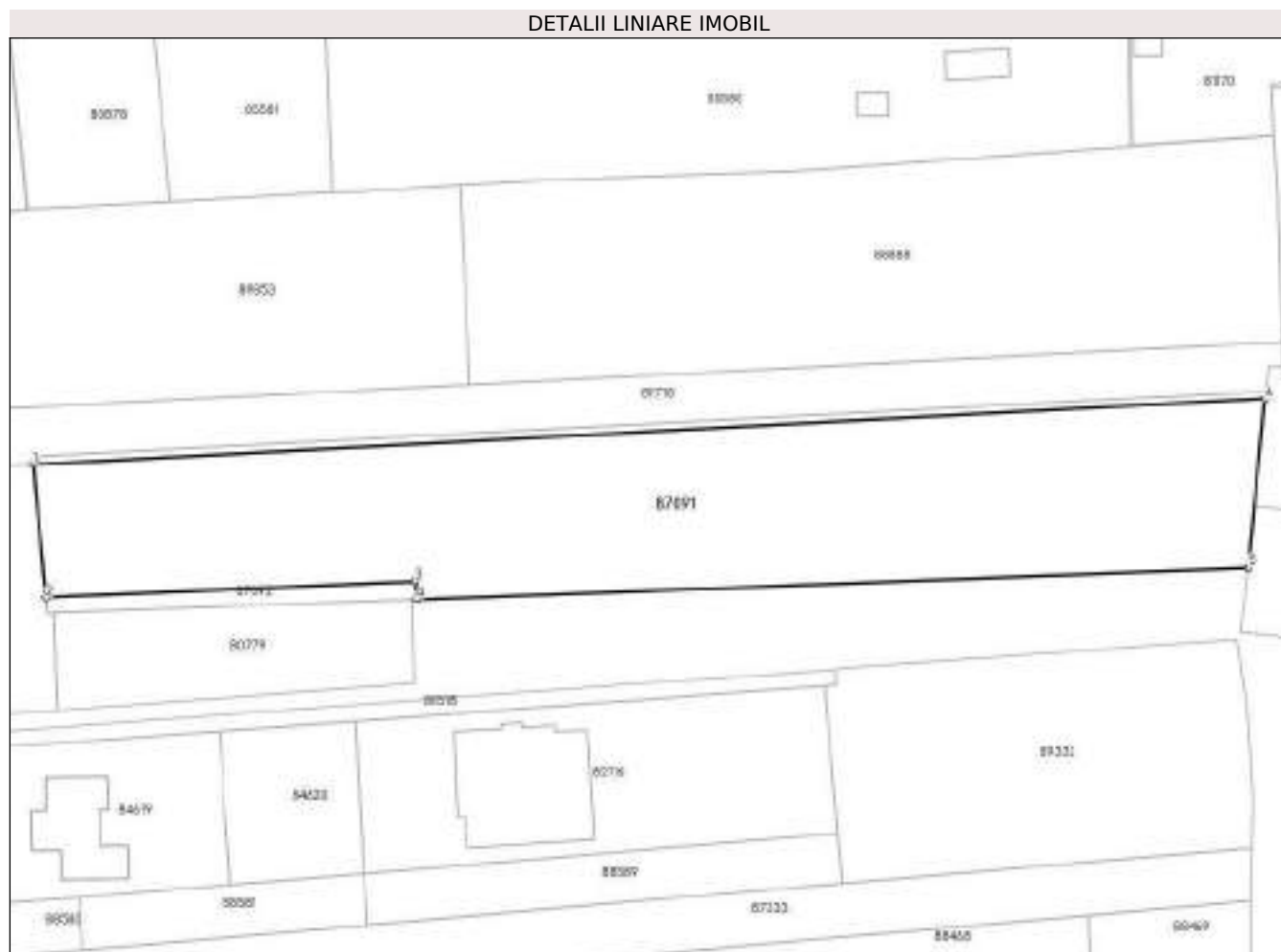
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87091	2.876	

* 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	arabil	DA	2.876	67	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.646
2	3	45.781
3	4	2.315
4	5	103.205
5	6	21.041
6	1	152.943

**** 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.**

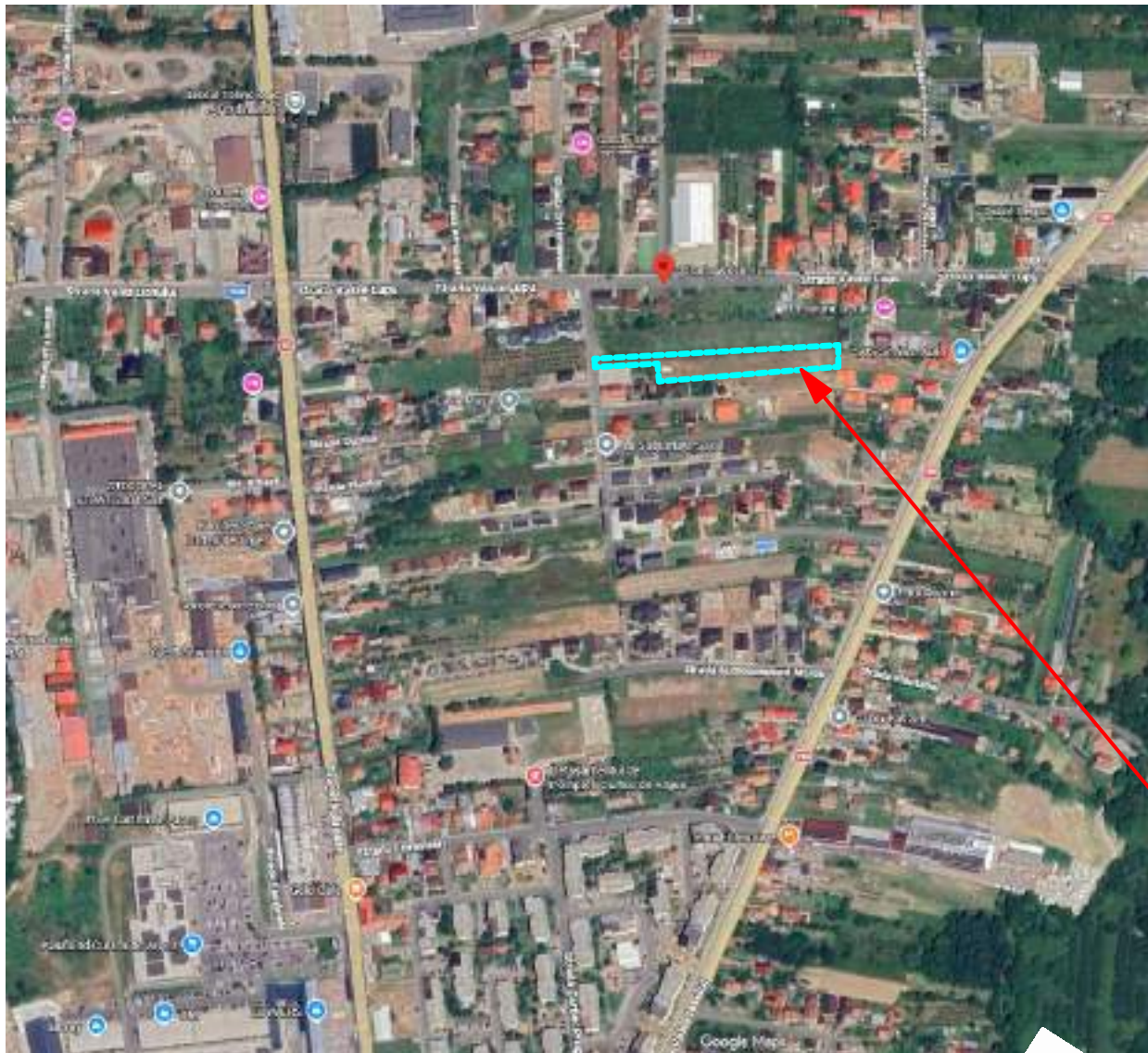
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

09/09/2025, 08:35

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



PLAN INCADRARE IN ZONA



AMPLASAMENT
STUDIAT

Terenul studiat prin prezenta documentatie faza P.U.Z. se compune dintr-un lot in suprafata totala de 2876,00mp, teren intravilan categoria de folosinta teren agricol. Pentru acest teren prin P.U.G. Municipiul Curtea de Arges este stabilita zona locuienti si functiuni complementare acestora, situata in UTR 4 Valea lasului.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
PITESTI, JUDET ARGES
STRADA SF. VINERI BLOC VG1, SC.B AP 15
TELEFON 0726784008



PROIECTAT	arh. ASSENZA GABRIELA
DESENAT	arh. ASSENZA GABRIELA

SCARA
1:5000

DATA
02/2026

BENEFICIAR: Radulescu Marian si Ionescu Nicoleta Ramona
Punct "In camp" , tarla 67,
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. pentru reglementare in vederea "Dezmembrare si Parcelare Lot, construire locuinte parter, foisoare parter, imprejmuire proprietate"

Pr.
nr.3

FAZA
S.O.

DENUMIRE PLANSA:
PLAN INCADRARE IN ZONA

Plansa
U 1

SITUATIE EXISTENTA
DISFUNCTIONALITATI



LEGENDA

LIMITE

LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ

LIMITA LOTURI

FUNCTIUNI, ZONE

ZONA LOCUINTE

CAI DE COMUNICATIE

STRAZI EXISTENTE

TROTUARE EXISTENTE

RETELE

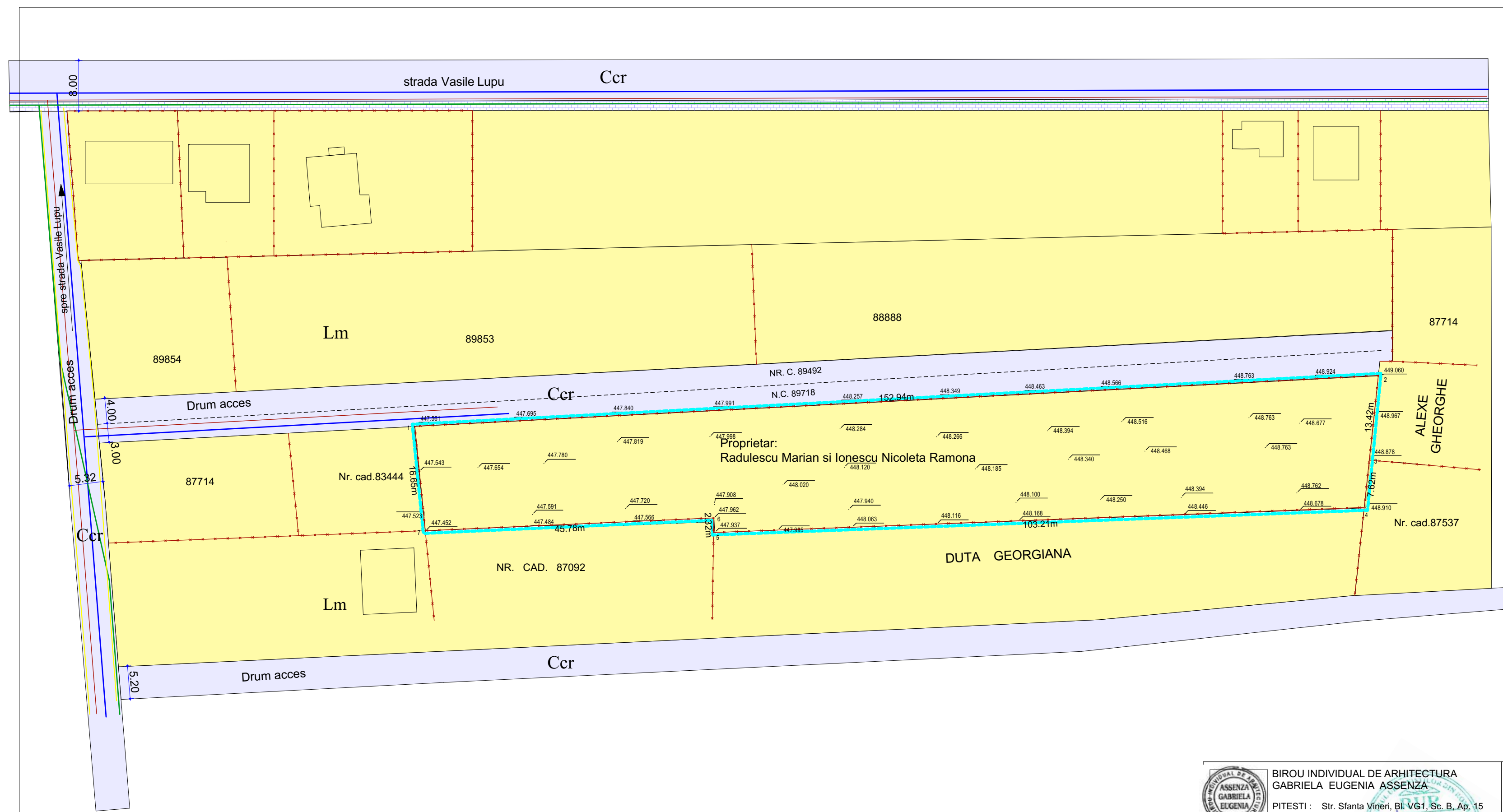
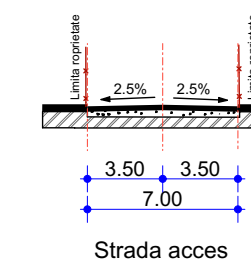
RETEA ALIMENTARE APA EXISTENTA

RETEA CANALIZARE EXISTENTA

LINIE ELECTRICA 0,4kv

RETEA GAZ NATURAL EXISTENTA

PROFIL CAROSABIL EXISTENT



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

BENEFICIAR: Radulescu Marian si Ionescu Nicoleta Ramona
Punct "In camp", tarla 67,
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

Pr. nr.3

Sef proiect arhitectura

arh. Gabriela ASSENZA

PROIECTAT

arh. Gabriela ASSENZA

DESENAT

arh. Gabriela ASSENZA

SCARA 1/500

DATA 02/2026

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. pentru reglementare in vederea "Dezmembrare si Parcelare Lot, construire locuinte parter, foisoare parter, imprejmuire proprietate"

FAZA S.O.

DENUMIRE PLANSA: PLAN SITUATIE EXISTENTA

Pl. nr. U2

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA LOTURI
- ALINIERE PROPUSA

FUNCTIUNI, ZONE

- ZONA LOCUINTE
- EDIFICABIL PROPUS

CAI DE COMUNICATIE

- STRAZI EXISTENTE
- TROTUARE EXISTENTE

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA EXISTENTA
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- LINIE ELECTRICA 0,4kv
- RETEA GAZ NATURAL EXISTENTA

S. teren=2876,00mp.

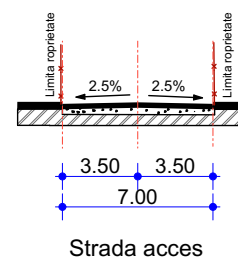
INDICATORI URBANISTICI PROPU SI PE LOT

- P.O.T. maxim 35%
- C.U.T. maxim 0,84
- Regim maxim inaltime=P+M
- Inaltime la cornisa 5,50m.
- Spatii parcare 2 /lot
- Spatii verzi 20% /lot
- Circulatii incinta 45%
- Carosabil 20,00%
- Pietonal 25,00%

ZONE FUNCTIONALE

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

PROFIL CAROSABIL EXISTENT



BILANT TERITORIAL PROPUS			
NR. CRT.	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT %
1	ZONA LOCUIRE		
	CLADIRI	1006,60	35,00%
2	CAI DE COMUNICATIE	1294,20	45,00%
	Circulatii incinta	575,20	
	a.Carosabil,platforme	719,00	
	b.Pietonal		
3	Spatii verzi/lot	575,20	20,00%
	TOTAL	2 876,00	100,00%



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

BENEFICIAR: Radulescu Marian si Ionescu
Nicoleta Ramona
Punct "In camp", tarla 67,
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

Pr.
nr.3

Sef proiect
arhitectura arh. Gabriela ASSENZA

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA

DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

SCARA
1/500

DATA
02/2026

DENUMIRE PROIECT:P.U.Z. pentru reglementare
in vederea"Dezmembrare si Parcelare Lot, construire
locuinte parter, foisoare parter, imprejmuire proprietate"

FAZA
S.O.

DENUMIRE PLANSA:PLAN REGLEMENTARI
URBANISTICE-ZONIFICARE

Pl. nr.
U3

CONCEPT PROPOS



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA LOTURI
- ALINIERE PROPUSA

FUNCTIUNI, ZONE

- ZONA LOCUINTE
- EDIFICABIL PROPOS

CAI DE COMUNICATIE

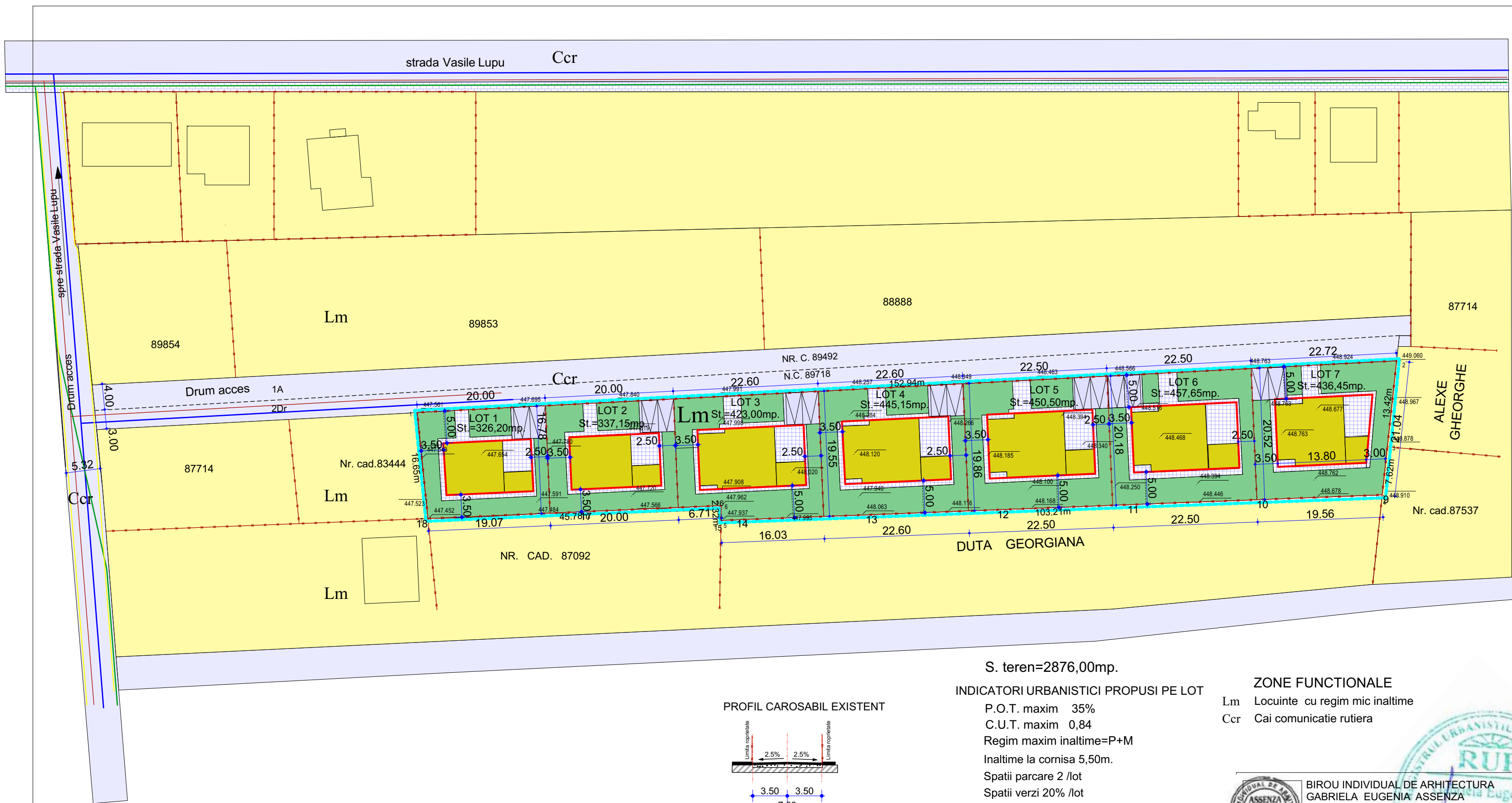
- STRAZI EXISTENTE
- TROTUARE EXISTENTE
- CAROSABIL PROPOS
- TROTUARE PROPUSE
- SPATIU VERDE PROPOS

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA EXISTENTA
- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- LINIE ELECTRICA 0,4kv
- RETEA GAZ NATURAL EXISTENTA

RETELE PROPUSE

- RACORD EN.ELECTRICA PROPOS
- RACORD APA PROPOS
- RACORD CANALIZARE PROPOS
- RACORD GAZ NATURAL PROPOS



S. teren=2876,00mp.

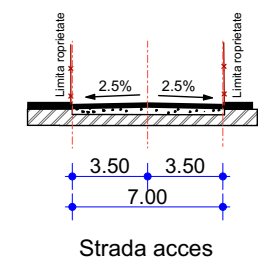
INDICATORI URBANISTICI PROPUSE PE LOT

- P.O.T. maxim 35%
- C.U.T. maxim 0,84
- Regim maxim inaltime=P+M
- Inaltime la cornisa 5,50m.
- Spatii parcare 2 /lot
- Spatii verzi 20% /lot
- Circulatii incinta 45%
- Carosabil 20,00%
- Pietonal 25,00%

ZONE FUNCTIONALE

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

PROFIL CAROSABIL EXISTENT



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

BENEFICIAR: Radulescu Marian si Ionescu Nicoleta Ramona
 Punct "In camp", tarla 67,
 Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

Pr. nr.3

Sef proiect arhitectura	arh. Gabriela ASSENZA
PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA

SCARA	1/500
DATA	02/2026

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. pentru reglementare in vederea "Dezmembrare si Parcelare Lot, construire locuinte parter, foisoare parter, imprejurime proprietate"

DENUMIRE PLANSA: CONCEPT PROPOS

FAZA S.O.

Pl. nr. U4