



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 20807/ 16.02.2026

Data publicarii la sediu si pe pagina de internet: 16.02.2026

ANUNT

În temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, și al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elabोरarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul dezvoltării Regionale și Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Argeș supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. 1 Decembrie 1918 FN, Nr. Cad./Nr. CF 88482, suprafața totală imobil 371,00mp.**

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

Persoanele interesate, asociațiile de afaceri, alte entități, pot trimite în scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-mentionat, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Biroul Registratura sau în format electronic pe adresa de e-mail a instituției primariacurteadearges@yahoo.com până la data 12.03.2026, ora 16,30.

Dezbaterea publică pentru faza curentă, propuneri finale și aprobare, va avea loc în data 16.03.2026, ora 10,30, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Sala Mare (Sala Consiliul Local), documentația rămânând în dezbateri publice.

Primar

Ing. PANTURESCU CONSTANTIN

HOTĂRÂRE nr. ____ / 2026

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru
modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „SPAȚIU
COMERCIAL ȘI SERVICII P+1E” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș,
str. 1 Decembrie 1918 FN, Nr. Cad./Nr. CF 88482, suprafață totală imobil 371,00mp
-proiect-**

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 20774/16.02.2026;
- Raportul de specialitate nr. 20780/16.02.2026;
- Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 20366/12.02.2026;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 2/61601/26.01.2026;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 50625/31.10.2025;
- Prevederile art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. 3 lit. e și ale art. 196, alin. (1) lit.

a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „SPAȚIU COMERCIAL ȘI SERVICII P+1E” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. 1 Decembrie 1918 FN, Nr. Cad./Nr. CF 88482, suprafață totală imobil 371,00mp, conform proiectului prezentat în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Inițiator

Primarul Municipiului Curtea de Argeș
Constantin Panturescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 20774/ 16.02.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei „SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E” pentru imobilul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. 1 Decembrie 1918 FN, Nr. Cad./Nr. CF 88482, suprafata totala imobil 371,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **BOBIRLA DANUT**, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 17368 in data 30.01.2026, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 271, art. 47 si art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizata, si ulterior a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 50625/ 31.10.2025.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se propune modificarea profilului functional al terenului in suprafata de 371,00mp in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice in scopul construirii, reglementari aferente subzonei IS-Institutii si servicii, subzona ISt-servicii cu caracter predominant administrativ si comercial, functiune principala in ceea ce priveste functiunea dominanta a zonei in care se incadreaza parcela, zona centrala. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 88482, teren intravilan, avand categoria de folosinta curti constructii. Imobilul studiat este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, in zona centrala, cu urmatoarele vecinatati: Nord: proprietate privata persoana fizica Nr. cad./Nr. CF 88481; Vest: domeniu public necadastrat, teren pe care exista conducta de distributie gze naturale aeriana; Est: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF84011 - Str. 1 Decembrie 1918 din care se realizeaza accesul la imobil ; Sud: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. Nr. CF 85063.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru introducere in intravilan si stabilire reglementari urbanistice pentru imobil in vederea realizarii investitiei ” SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E”, str. 1 Decembrie 1918 FN, Curtea de Arges, judetul Arges, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 20366/ 12.02.2026 al Directiei Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 02/ 61601/ 26.01.2026 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

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

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

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 20780/16.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. 1 Decembrie 1918 FN, Nr. Cad./Nr. CF 88482, suprafața totală imobil 371,00mp

Având în vedere cererea adresată de **BOBIRLA DANUT**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 17368 în data 30.01.2026, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre analizare, dezbateri și aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizată, și ulterior a fost întocmit Raportul de informare și consultare publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 50625/ 31.10.2025.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se propune modificarea profilului funcțional al terenului în suprafața de 371,00mp în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice în scopul construirii, reglementări aferente subzonei IS-Instituii și servicii, subzona ISt-servicii cu caracter predominant administrativ și comercial, funcțiune principală în ceea ce privește funcțiunea dominantă a zonei în care se încadrează parcela, zona centrală. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 88482, teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții. Imobilul studiat este situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona centrală, cu următoarele vecinătăți: Nord: proprietate privată persoană fizică Nr. cad./Nr. CF 88481; Vest: domeniu public necadastrat, teren pe care există conductă de distribuție gaze naturale aeriană; Est: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF84011 - Str. 1 Decembrie 1918 din care se realizează accesul la imobil; Sud: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. Nr. CF 85063.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice pentru imobil în vederea realizării investiției ” SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E”, str. 1 Decembrie 1918 FN, Curtea de Argeș, județul Argeș, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 20366/ 12.02.2026 al Direcției Arhitect-Sef.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 28.03.2025 – 01.10.2025, conform Document Planificare 8135/26.03.2025, ulterior a fost întocmit Raportul de informare și consultare publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 50625/ 31.10.2025.

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

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 02/ 61601/ 26.01.2026 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

Mentionam ca documentatia a fost avizata corespunzator procedurilor aferente, existand in acest sens, printre altele, urmatoarele avize: Aviz favorabil DISTRIGAZ SUD RETELE nr. 76184-321.270.093/28.08.2025, Aviz M.A.I-Politia Mun. Curtea de Arges nr. 1024316/04.08.2025.

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

În baza prevederilor art. 27¹, art. 47 si art. 56 alin. (4), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrarea publică, republicată, precum și ale art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.c), alin.(14) și art.139 , coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, propunem prezentarea și dezbateră proiectului de hotărâre, atât publicului interesat, cat si ulterior în ședința Consiliul Local al municipiului Curtea de Arges în vederea aprobării.

Arhitect - Șef,
Arh. ALEXANDRA IAZARESCU

Directia Arhitect Sef
NR. 20366 / 12.02.2026

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice aferente terenului in suprafata de 371mp, in vederea realizarii investitiei **"SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E"** documentatie generata de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. 1 Decembrie 1918, FN, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 88482, teren intravilan, în vederea stabilirii reglementarilor urbanistice aferente zonei IS, subzona ISc- servicii cu caracter predominant administrativ si comercial, in vederea realizarii unei constructii cu destinatie comerciala.

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta prin instiintarea vecinilor directi, prin intermediul trimiterilor postale, atat trimiteri simple la faza intentiei de elaborare, cat si cu confirmare de primire, precum si prin afisarea panourilor de informare la imobil. In urma informarilor antementionate, precum si a afisarilor panourilor de proiect si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a anunturilor in cotidian de circulatie locala, conform Documentului de planificare **8135/26.03.2025**, nu au fost inregistrate obiectiuni cu privire la documentatie si la obiectivul acesteia, nu a fost consultata documentatia la sediu.

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

Funcțiunea solicitata cea de Comert, este funcțiune compatibila si complementara cu funcțiunea dominanta a zonei, o zona mixta in care sunt prezente funcțiuni variate, predominant dedicate comertului, productiei, serviciilor, terenurile adiacente fiind libere de constructii, fiind permisa realizarea de constructii cu funcțiuni aferente institutiilor si serviciilor. Constructia propusa este de mici dimensiuni.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. **50625/ 31.10.2025**, publicat pe site-ul institutiei la data 31.10.2025. Nu au existat contestatii la Raportul mentionat.

Se reglementeaza parcela in cauza in vederea modificarii profilului functional, cu scopul autorizarii unor constructii comerciale, de mica inaltime si de mici dimensiuni, care prin aspect, gabarit si funcțiuni desfasurate se integreaza in caracterul zonei la extremitatea UTR 1 Zona Centrala, zona caracterizata de funcțiuni eterogene, vecinatatile avand ca destinatie functionala comertul si prestarile de servicii.

Arhitect - Sef
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 61601/ 26.01.2026

Ca urmare a cererii adresate de **BOBIRLA DANUT**, cu domiciliul/sediul în iudetul ARGES

24.12.2025, completata cu documentele inaintate prin adresa inregistrata cu nr.15688 din 22.01.2026;

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

AVIZ

Nr. 02 din 26.01.2026

Pentru documentatia de urbanism si amenajarea teritoriului **Plan Urbanistic Zonal pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E"**

generata de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. 1 Decembrie 1918 FN, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral **88482**, teren intravilan, S=371,00mp;

Initiator: BOBIRLA DANUT

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

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

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: imobilul este amplasat in intravilan, in partea centrala a municipiului, facand parte din U.T.R. 1 ZONA CENTRALA cu acces din Domeniul Public-Str. 1 Decembrie 1918 pe latura de Est avand vecinatatile:

- Nord: proprietate privata persoana fizica Nr. cad./Nr. CF 88481;
- Vest: domeniu public necadastrat, teren pe care exista conducta de distributie gze naturale aeriana;
- Est: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF84011 - Str. 1 Decembrie 1918 din care se realizeaza accesul la imobil ;
- Sud: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. Nr. CF 85063.

Se reglementeaza imobilul in vederea construirii, cu modificarea profilului functional din zona CC 1 F-zona Cai de Comunicatie-Cai ferate-cale ferata dezafectata, in zona IS-zona de institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial, in suprafata de 371,00mp, identificat prin numar Carte Funciara/numar Cadastral 88482, conform plansei de Reglementari urbanistice- U-06. Suprafata reglementata este de 371,00mp.

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 zona CC-cai de comunicatie-cai ferate, respectiv P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 zona V-spatii verzi si agrement, teren intravilan, corespunzator celor doua documentatii de urbanism aprobate;

- UTR-1 ZONA CENTRALA;
- regim construire-discontinuu, izolat;
- functiuni predominante: institutii, servicii si comert, locuire colectiva;
- POT max- conform Art. 15 si anexa 2 din RGU 80% pentru zone centrale (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respectiv era prevazut POT maxim echivalent 80%);
- CUT max- conform cu Art.31 din RGU (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respectiv nu era prevazut CUT maxim facandu-se referire la inaltimea constructiilor, ca fiind raporata la inaltimea medie a cladirilor invecinate (cu referire la art.31 din RGU),fara ca sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate);
- retragerea minima fata de aliniment- conform art.23 din RGU (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respectiv nu erau prevazute conditii specifice pentru terenurile aflate in afara ZCP, regula fiind de asemenea, implicit, raportata la art. 23 din RGU);
- retrageri minime fata de limitele laterale –conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (2,0 m fata de limitele laterale si posterioare ale ale parcelei. Cel putin fata de una din limitele laterale ale parcelei se va respecta distanta de 3,5 m. pentru interventiile in caz de incendiu conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 si a prevederilor Codului Civil; Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatatea inaltimei constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m);
- retrageri minime fata de limitele posterioare- conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (2,0 m fata de limitele laterale si posterioare ale ale parcelei -distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 si a prevederilor Codului Civil);

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

- UTR : se mentine reglementarea existenta cu incadrarea in UTR 1, cu incadrare in zona IS
- regim de construire:izolat, cuplat;
- Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:
- Functiuni propuse predominante: IS-insitutii publice si servicii cu caracter predominant administrativ si comercial;
- Regim de construire: izolat, cuplat;
- P.O.T. maxim =40%; se admite depasirea limitelor edificabilului cu logii sau balcoane pe laturile de Sud si Est, cu conditia ca inaltimea libera de sub acestea sa fie de cel putin 3,50m, si planul fatadelor parterului sa nu fie depasit cu mai mult de 1,5m pentru zona de Sud, si 1m pentru zona de Est;
- C.U.T. maxim 0,8;
- Retragerea minima fata de aliniament propusa: 2,00m;
- Retrageri minime fata de limitele laterale: 2,00m limita Nord, respectiv 17,00m limita Sud;
- Retrageri minime fata de limita posterioara: 0,80m (cu precizarea ca distanta este cea minima reglementata, dar nu este permisa amplasarea de constructii, inclusiv imprejurimi in zona de protectie a conductei de distributie gaze naturale, pentru care se impune in anumite locuri o distanta minima de 1,40m);
- Regim de inaltime solicitat= P+1E;
- Regim de inaltime maxim permis= P+1E, cu conditia indeplinirii tuturor conditiilor necesare referitoare la parcaje conform norme pentru suprafetele construite autorizate;
- Hmax cornisa solicitat=8,00m;
- Hmax cornisa permis=8,00m, cu posibilitatea amenajarii echipamentelor si altor constructii aferente etajului tehnic, dupa caz, care va fi retras din planul tuturor fatadelor constructiei propuse;
- Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice U-06;
- Suprafata de spatii verzi plantate amenajate si subzonele functionale in ansamblu au fost avizate de Agentia pentru Protectia Mediului Arges-Decizia etapei de incadrare nr. 21 din 30.10.2025. **Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic.**
- Circulatii si accese: **accesele auto si pietonale se vor realiza in conformitate cu planşa anexa la aviz U-09-care constituie planşa obligatorie pentru modul de realizare a accesului si parcajelor, si planşa U-06; necesarul de parcaje minim va fi asigurat in conformitate cu Art. 33 si Anexa 5 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG Nr. 525 din 27 iunie 1996;**
- se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor;

-se instituie interdicție de realizare a îngrădirilor, excepție făcând plantațiile de medie înălțime (gard viu, arbuști) de delimitare a imobilului-teren (excepția nu se aplică în zona de protecție a conductei de transport gaze naturale în lipsa acordului neechivoc al detinatorului de rețele și în zona de aliniament pentru o lățime de cel puțin 1m corespunzătoare fasiei pentru viitoarea corecție de profil stradal-cai de acces pietonale), precum se va respecta fascia de minimum 1 m în vederea unei viitoare corecții de profil stradal, fiind obligatorie realizarea căilor pietonale de acces corespunzătoare la aliniament.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, pe cheltuiela beneficiarului, acesta având responsabilitatea obținerii tuturor avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare. Zona beneficiază de echipare tehnico edilitară în ceea ce privește alimentarea cu energie electrică, gaze, apă și canalizare.

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

În urma ședinței **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism** din data de 09.01.2026, înființată în baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, constituită prin H.C.L. 62/2016 și actualizată prin H.C.L. 41/2021, având în vedere completările depuse ca urmare a observațiilor transmise, completări transmise prin adresa 15688/ 22.01.2026, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

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

Prezentul aviz este valabil numai cu planșa de "Reglementări urbanistice U-06" și „Plan propunere mobilare”-în privința accesurilor, și parcajelor, anexate și vizate spre neschimbare.

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

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

Arhitectul-Sef nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz, precum și aprobarea ulterioară a documentației de urbanism nu implică autoritatea publică locală la investiții legate de domeniul public sau altele asemenea în folosul beneficiarului.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia, prin solicitarea și emiterea unui Certificat de Urbanism, întocmit în temeiul documentației de urbanism aprobată în acest scop.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.305 din 06.12.2024, emis de primăria Municipiului Curtea de Argeș, respective până la punerea în aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poșta~~ la data de 29.01.2026

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. **50625/ 31.10.2025**
Data publicarii **31.10.2025**

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin PANTURESCU

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

**“SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E”
Str. 1 Decembrie 1918 FN, Nr. Cad / Nr. CF 88482**

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal “SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E” pentru imobilul situat in intravilanul municipiului Curtea de Arges, Str. 1 Decembrie 1918 FN, Nr. Cad/ Nr. CF 88482, Judetul Arges au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Directia Arhitect Sef prin Compartiment Urbanism si Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relatii cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Curtea de Arges, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

I. Date generale:

a) Obiectiv: elaborarea Planului Urbanistic Zonal stabilire reglementari urbanistice în vederea realizării investiției **“SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E”**; reglementarea urbanistică a imobilului cu menținerea profilului funcțional din zona IS-Instituii si servicii cu caracter predominant administrativ si comercial;

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 371 mp, fiind situat în intravilanul municipiului Curtea de Arges, în zona cu specific eterogen, caracterizată de funcțiuni mixte, accesul din Domeniul Public fiind realizat la limita de Est, Str. 1 Decembrie 1918, fiind amplasat în zona Centrală a municipiului, în UTR 1– ZONA CENTRALĂ. Zona este caracterizată alăturarea unor reglementări aferente Instituțiilor și serviciilor, predominant, cu inserții ocazionale de zonă de locuire, vecinătățile nefiind construite, terenul fiind proprietate privată a beneficiarului identificat în Cartea Funciara nr. 88482 Curtea de Arges;

c) Inițiator documentație: : Bobirla Danut;

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

e) Competente de aprobare:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES;

f) Responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului:

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

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

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 305 din 06.12.2024 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges.

Avizul de Oportunitate nr. 05/6964/ 06.06.2025

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 8135/26.03.2025 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E", Str. 1 Decembrie 1918 FN, Nr. Cad/ Nr. CF 88482, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z în perioada **28.03.2025– 17.04.2025**.

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism* (publicat in data de 28.03.2025) Anuntul nr. 8565 / 28.03.2025 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, la limita de Est a terenului, catre strada 1 Decembrie 1918, panoul de informare specific.

- Au fost transmise doua anunturi in presa, in cotidianul Interes Argesean in data 01.04.2025, respectiv data 08.04.2025.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru "SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **31.03.2025-16.04.2025** prin:

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

- comentarii la adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com, raumproiect@gmail.com;
- scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de trimitere în perioada indicată).

În perioada specificată nu au fost primite propuneri sau observații.

La finalizarea etapei I, în data de 17.04.2025, s-a întocmit Raportul privind rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 10618/ 17.04.2025 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 22.04.2025 prin:

-afisare la sediul institutiei conform PV 15146/05.06.2025 si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

Nu au existat contestatii privind rezultatul informarii publicului privind aceasta etapa.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada **15.07.2025– 01.10.2025**.

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism* (publicat în data de 14.07.2025) anuntul nr. 24274/ 14.07.2025 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 în perioada indicata;

- Au fost transmise patru anunturi în presa, în cotidianul Interes Argeșean în data 19.07.2025, respectiv data 15.07.2025, și în cotidianul Actualitatea Argeșeană în data 15.07.2025, respectiv data 24.07.2025;

- au fost transmise în data 15.07.2025 către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizării, nr. 24274/ 14.07.2025 în copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire. Perioada a fost prelungita în raport cu cea propusa initial ca urmare a returnării trimiterilor postale expediate în data 15.07.2025, cu confirmare de primire, prin care au fost notificati 2 dintre proprietarii terenurilor învecinate, fiind inclusiv solicitata către SPCLEP, prin adresa nr. 27949/2025, transmiterea adreselor de domiciliu actualizate, acestea fiind transmise prin adresa nr. 57221/05.08.2025 înregistrata la institutie cu nr. 29269/07.08.2025, anuntul fiind retrimis în data de 18.08.2028, fiind returnate încă o dată trimiterile.

Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Idita [REDACTED]	[REDACTED]	Returnata prima trimitere în data 21.07.2025 Retransmisa în data 18.08.2025. Returnata a doua trimitere în data 25.08.2025. Nu au fost înregistrate obiectiuni/observatii.
2.	Draganeci [REDACTED]	[REDACTED]	Returnata prima trimitere în data 21.07.2025 Retransmisa în data 18.08.2025. Returnata a doua trimitere în data 25.08.2025. Nu au fost înregistrate obiectiuni/observatii.

--	--	--	--

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, la limita de Est a terenului, catre strada 1 Decembrie 1918, panoul de informare specific.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal pentru "SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **15.07.2025-30.07.2025** prin:

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

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

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

În perioada specificată nu au fost înregistrate propuneri, observatii sau obiectiuni.

La dezbaterea publica organizata in data de 29.07.2025 nu s-a prezentat nici o persoana interesata sa potential afectata fiind incheiat procesul verbal nr.27607/29.07.2025.

La finalizarea etapei II, la data de 03.10.2025, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z pentru "SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E" nr. 42761/ 03.10.2025 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 03.10.2025 prin:

- publicare pe pagina de Internet a institutiei primariacurteadearges.ro sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism*, si afisare la sediu conform PV 42763/03.10.2025.

Nu au existat contestatii privind rezultatul informarii publicului privind aceasta etapa.

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

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

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

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

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

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

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

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, care fundamentează decizia Consiliului local Curtea de Arges responsabil cu aprobarea sau respingerea documentatiei de urbanism propuse, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

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

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr.35457 din 06.12.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 305 din 06.12.2024

În scopul: SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Ca urmare a Cererii adresate de **BOBIRLA DANUT** cu domiciliul/sediul în județul

04.12.2024, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal **115300**, str. -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN CADASTRAL NR. ,EXTRAS DE CARTE FUNCARA NR. **88482**,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.Regimul juridic:

Imobilul se afla in intravilanul municipiului si apartine solicitantului conform Act Notarial nr. 4480 din 28.10.2021 emis de Simion Aurelia Maria, drept de proprietate, bun propriu dobandit prin Conventie, forma de proprietate privata.
Imobilul nu este grevat de sarcini.

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 33176 din 04.12.2024

Primăria Municipiului Curtea de Argeș nu își asumă răspunderea pentru eventualele litigii, existente sau viitoare, generate de existența altor documente decât cele impuse prin prevederile legale, pe care solicitantul nu le-a prezentat.

2.Regimul economic:

Folosinta actuala : curti constructii 371mp

Destinatia stabilita prin P.U.G. , U.T.R. : **I-ZONA CENTRALA**

Imobilul se afla in zona de impozitare A, cu taxa de 10532 lei/ha.

Funcțiunea dominantă a zonei aferente UTR 1 este data de instituii publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial.

Subzone eterogene pot fi întâlnite atât în cadrul zonelor protejate, cu valoarea istorico-arhitecturală deosebită, cât și în afara lor.

Funcțiuni complementare admise să refere la: rețelele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

Utilizare funcțională

Utilizări permise

Intervenții de reabilitare, consolidare, conservare, etc. a clădirilor din zona.

Sunt permise următoarele tipuri de activități reprezentative și cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zonă centrală, cu excepția zonelor condiționate sau cu interdicții temporare ori permanente:

-Administrație publică, unități financiar-bancare, **comert și alimentație publică**, învățământ, cultură și culte, agrement, inclusiv spații publice plantate, locuințe și funcțiuni complementare, staționarea și gararea autovehiculelor în construcții și spații publice special amenajate, rețele tehnico edilitare și construcțiile aferente.

Utilizări permise cu condiții

Nu fac obiectul investiției

Interdicții temporare

Se referă la autorizarea directă, 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 tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

Interdicția temporară se referă la autorizarea directă și este aplicabilă până la actualizarea , aprobarea Planului Urbanistic General.

Ca excepție, interdicția temporară nu se aplică, cu condiția încadrării în prevederile Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), și/sau în prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 11¹, precum și pentru pentru alte excepții conform Art. 65 (1) din Legea 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum a fost modificată prin legea 166/2023.

Interdicții permanente

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

-Activitățile industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă;

3.Regimul tehnic:

Subzona : CC 1 F-Cale ferată-dezafectată

P.O.T. max. admis : - 80% în conformitate cu prevederile art. 15 și anexa 2 din RGU pentru zona centrală;

C.U.T. max. admis : - conform cu Art.31 din RGU

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

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

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în vederea realizării investiției propuse este necesară modificarea profilului funcțional al terenului și reglementarea condițiilor de construire conform art. 32, alin. (1) lit. c), coroborat cu Art. 65 (1) În absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism, cu elaborarea unei documentații de urbanism tip PUZ. Astfel, **este necesară întocmirea unei documentații tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de Urbanism Local aferent, documentație ce va fi supusă analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Curtea de Argeș, în baza Avizului de Oportunitate obținut în baza unui studiu de inițiere a documentației de urbanism solicitate**, conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin. (3) și alin (4).

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, precum și prevederile Codului Civil.

În conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin hotărârea 525/1996:

Orientarea fata de punctele cardinale.

Conform Anexa 3 din RGU.

Amplasarea fata de drumurile publice.

Conform Art. 18 din RGU.

Amplasarea fata de aliniament

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

Amplasarea in interiorul parcelei.

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

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

Realizarea de rețele edilitare

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

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU

Înălțimea construcțiilor.

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 33 din RGU.

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiți

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU:

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

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

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

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

Realizarea împrejurimilor la aliniament poate fi conditionată de realizarea unei alveole/retragere pentru amenajarea spațiilor de staționare a autovehiculelor sau de supralargiri pentru manevrele acestora.

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

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

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

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

Utilitățile se vor introduce prin gria și pe cheltuiela beneficiarului/investitorului.

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

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

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

Utilități existente în zona : curent electric, apă-canalizare , gaze, telefonie

Accesul se face din strada 1 Decembrie 1918

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

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

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

În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului specifică - Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6). După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire, în baza unui certificat de urbanism emis în acest scop.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul

declarat pentru/~~intreprindere~~ **SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E -ELABORARE PUZ**

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

4. Obligatii ale titularului Certificatului de Urbanism:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) **certificatul de urbanism și planuri anexa(copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)**

c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale).**

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ gaze naturale

☐ alimentare cu energie electrică

☐ telefonie

☐ alimentare cu energie termică

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri :

Plan de încadrare în zonă și plan de situație executate pe suport topografic sau cadastral vizat/recepționat de OCPI(curbe de nivel)

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

Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ

Raportul Informării și Consultării Publicului.

Hotărâre de aprobare în Consiliul Local a documentației PUZ.

Plansa de reglementări urbanistice vizată spre neschimbare.

Certificat Nomenclatura stradala-Atribuire numar administrativ

d.2)avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

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

-Aviz Geotehnic preliminar

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

g)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☐ taxa Autorizație de Construire ☐ taxa timbru de arhitectura
☒ taxa R.U.R

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

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ISABEL JANINA ZARICU

ARHITECT SEF

ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Editat,verificat,

Insp. LIVIU ENACHE

Achitat taxa de: 17lei, conform chitanței nr. 0030121 din 04.12.2024Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de , contine 8 pagini.

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

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de Urbanism**

de la data de până la data de

PRIMAR

ING CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ISABEL JANINA ZARIOIU

ARHITECT SEF,

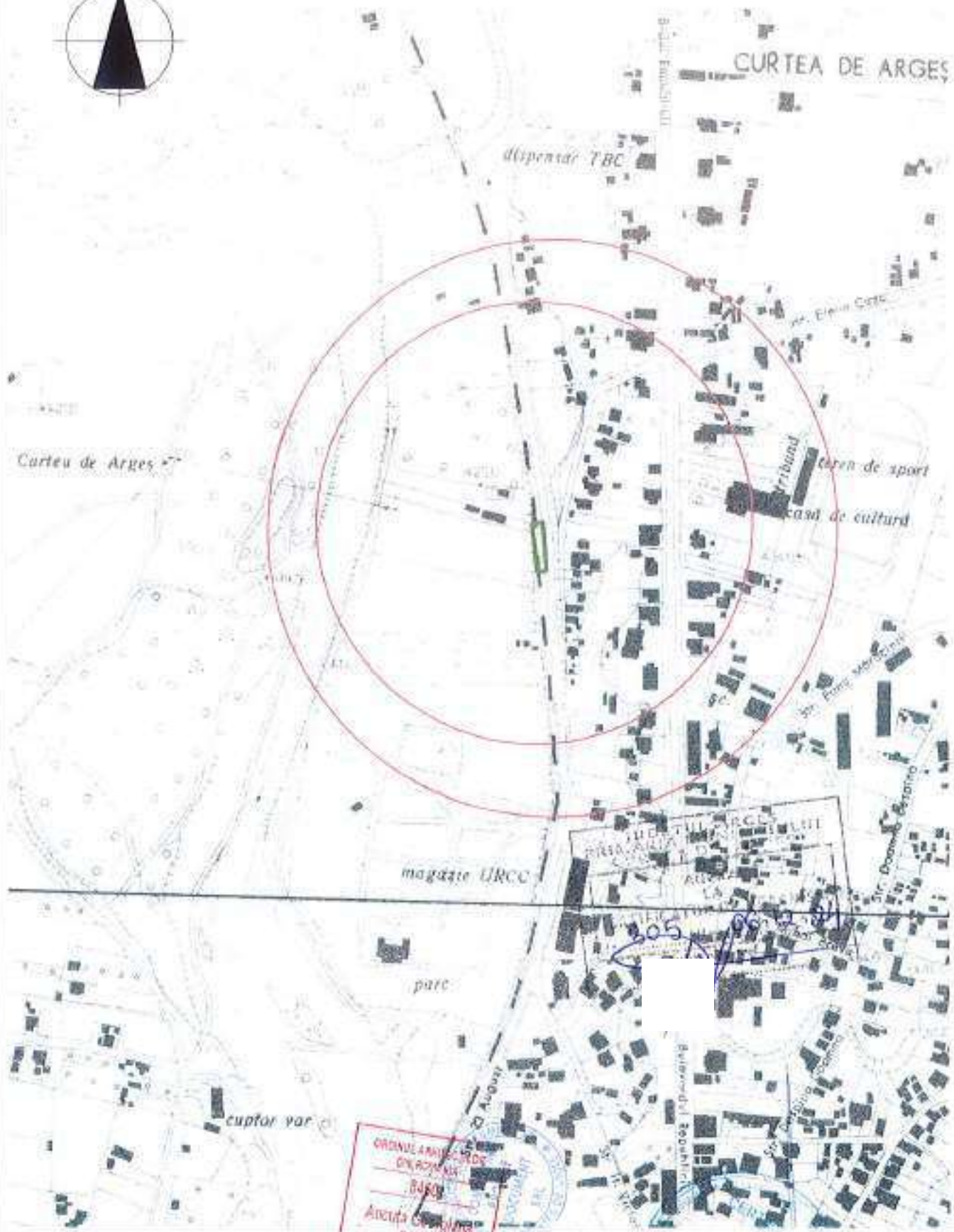
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

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

Data prelungiri valabilității.

Achitat taxa de:lei, conform cerinței nr. din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă



Beneficiari: BOBIRLA DANUT
MUN. CURTEA DE ARGES, NR. CAD. 88482, JUD. ARGES

Specificație	Nume	Semnătură	SCARA 1:5000	SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E PLANȘA: PLAN DE ÎNCADRARE	81/2024
Șef proiect:	Arh. ANCUȚA GEORGIANA POPA				CU
Proiectat:	Arh. ANCUȚA GEORGIANA POPA		DEC. 2024		A01
Desenat:	Arh. ANCUȚA GEORGIANA POPA				

ROMÂNIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGES

Directia Arhitect Sef
NR.6964 / 06.06.2025

Aprobat,
Primar,
ING CONSTANTIN PANTURESCU

Ca urmare a cererii adresate de **BOBIRLA DANUT** cu domiciliul/sediul în județul ARGES,

09.05.2025,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 05 din 06.06.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL si STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizarii investitiei " SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E"

cu respectarea următoarelor condiții:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației **PUZ – MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL si STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizarii investitiei " SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E"**, generată de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. 1 Decembrie 1918 FN, intravilan în proprietatea privată a beneficiarului/initiatorului documentației de urbanism **BOBIRLA DANUT**, conform Act notarial nr. 4480 din 28.10.2021 emis de Simion Aurelia Maria, documentație elaborată în scopul modificării profilului functional existent CC 1F- cale ferată dezafectată, și a stabilirii reglementărilor urbanistice pentru zona funcțională IS-Instituii publice și servicii.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, **în suprafață totală de 371mp**, conform documentației cadastrale, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. **88482**.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord: proprietate privată persoană fizică Nr. cad./Nr. CF 88481;
- Vest: domeniu public necadastrat, teren pe care există conductă de distribuție gaze naturale aeriană;
- Est: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF84011 - Str. 1 Decembrie 1918 din care se realizează accesul la imobil ;
- Sud: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. Nr. CF 85063.

Conform reglementărilor urbanistice aprobate ale documentației PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit și reglementat țesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în valabilitate conform Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, suprafața de teren în cauză este situată în cadrul U.T.R. 1 Zona Centrală, unitate teritorială

de referință definită de funcțiuni dedicate instituțiilor și serviciilor, locuirii colective, zonelor comerciale și activităților cu caracter public și destinat publicului. Se reglementează parcela în cauză, în vederea stabilirii regulilor de construire pe imobile, aferente zonei IS- Instituții publice și servicii, subzona funcțională Isp- prestări servicii. Teren liber de construcții.

Accesul la parcela se realizează direct din Str. 1 Decembrie 1918.

Se admite reglementarea urbanistică a parcelei în cauză, în vederea realizării de construcții, având în vedere funcțiunile existente de servicii cu caracter comercial, reglementarea continuând în mod firesc caracterul activităților desfășurate în cadrul zonei și al vecinătăților. Limita zonei de studiu va include imobilele aflate în vecinătatea imobilului reglementat.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentația de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCPI/OCPI, terenul fiind intravilan, situat în zona centrală a municipiului, în cadrul UTR 1- ZONA CENTRALĂ. Funcțiunea dominantă a zonei este dată de instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial.

Imobilul se află în vecinătatea unei artere intens circulate, neprevăzută cu amenajări aferente circulației pietonale, care vor trebui organizate și reglementate în interiorul imobilului.

Imobilul se află în imediată vecinătate a unei rețele de distribuție de gaze naturale, aeriană, în funcție de care este posibilă și/sau necesară reglementarea unor distanțe specifice.

Tipurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt - Lm1(a+b)+(Pi) locuințe existente cu posibilități de înălțime, regim mic de înălțime (P,P+M,D+P,P+1), accidental P+2 în cadrul zonei protejate cu valoare istorico-architecturală deosebită; LM1a+(Pi) locuințe existente cu regim mediu sau mare de înălțime (peste P+2) în cadrul zonei protejate cu valoare istorico-architecturală deosebită; ISa-instituții și servicii existente, Cc-Cai comunicație; P1a+(Pi) parcuri sau scuaruri existente în cadrul zonei protejate cu valoare istorico-architecturală deosebită.

Funcțiunea dominantă a zonei : instituții publice și servicii. Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt rețelele tehnico-edilitare și construcțiile aferente. Sunt permise următoarele tipuri de activități reprezentative și cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zonă centrală, cu excepția zonelor conditionate sau cu interdicții temporare ori permanente: Administrație publică, unități financiar-bancare, comerț și alimentație publică, învățământ, cultură și culte, agrement, inclusive spații publice plantate, locuințe și funcțiuni complementare, staționarea și gararea autovehiculelor în construcții și spații publice special amenajate, rețele tehnico edilitare și construcțiile aferente. Zona este definită ca zonă centrală cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism care prevăd în zona centrală POT max= 80 %.

Funcțiunile studiate/propuse – IS- Instituții publice și servicii. Se dorește reglementarea urbanistică pe parcela, având în vedere atât interdicția temporară privind autorizarea directă, care, în lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat, în vigoare, poate fi realizată, cu excepții, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, cât și solicitarea privind modificarea/stabilirea unui profil funcțional, fiind astfel necesară stabilirea unor reglementări specifice aferente, precum și condițiile corespunzătoare amplasării în parcela. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu **zona funcțională – IS- Instituții publice și servicii, subzona Isp-Prețări Servicii** cu funcțiunile complementare admise aferente, cu excepția celor cu caracter comercial de tip magazin alimentar, magazin de cartier cu program non-stop sau asimilat care să presupună o frecvență ridicată a opririlor/ staționarilor autovehiculelor în zonă.

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

Se vor stabili astfel reglementari urbanistice conforme cu **zona functionala IS – institutii publice si servicii, cu regim mic de inaltime maxim P+1E.**

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

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

Se stabileste astfel pentru zona de servicii IS - POT min 15% POT maxim 40%, CUT minim 0,2- maxim 0,9.

Acesti indicatori pot fi depasiti printr-un PUZ ulterior.

Regim de inaltime maxim admis P+1E.

Inaltime maxima 8,00m la limita superioara a aticului (acoperisul se va realiza in terasa, sau cu sarpanta incadrata in atic/limitele planului vertical al fatadelor)

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

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

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

Conform anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență; nu se vor amplasa spații pentru parcare a autovehiculelor la mai puțin de 5,00m de ferestrele spațiilor de locuit, inclusiv ale celor de pe parcelele vecine.

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislației, minimum 20% din suprafața terenului; Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei; Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoririi conform OMS nr.119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii; Parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor urbanistice în vigoare privind numărul acestora.

Privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, este obligatoriu a păstra servitutea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate). Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Se va mai ține cont de asigurarea respectării normelor de însorire iluminat natural, asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților (în cazul în care locuința se învecinează cu surse de poluare, construcții cu riscuri tehnologice, unități de alimentare publică, etc).

Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Retragerea față de limitele laterale va fi de minimum 2,00m raportat la limita de nord, și 17,00 m raportat la limita de sud, iar față de limita posterioară de cel puțin 0,60m, **conditionata de reglementările aferente distanțelor față de instalații de distribuție a gazelor naturale**.

Este permisă realizarea etajului cu volume care depășesc limita fațadei, fără a se considera ca depășesc edificabilul, pentru maximum 50% din lungimea construcției propuse, pe laturile de Est și Vest, și pentru

latura de sud a terenului, cu conditia ca acestea sa fie realizate la cel putin 3,5m de cota zonelor de acces auto, si numai pentru o zona de consola de maximum 1,00m(calculata de la planul vertical al fatadei finite); **Nu este permisa realizarea imprejmuirilor, investitia propusa este destinata exclusiv utilizarii pentru functiuni destinate accesului public, imobilul nu permite organizarea folosirii acestuia in considerarea unor materializari ale limitelor de tipul imprejmuirilor, fiind permise plantatii pentru delimitare cu respectarea retragerilor de la limita domeniului public pentru asigurarea cailor de acces pietonale obligatorii; de asemenea accesul catre limita de Vest va fi in permanenta nerestricționat, in vederea asigurarii posibilitatii interventiilor la echipamentele si instalatiile amplasate pe domeniul public.**

Se vor evita volumele tip monobloc, sau se vor conforma fatadele vizibile din domeniul public in asa fel incat aspectul acestora sa fie in armonie cu cladirile din vecinatate iar impactul lor sa fie minim. Nu sunt permise culorile saturate la fatada.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețeaua de energie electrica si apa. In zona exista echipare tehnico-edilitara, respectiv apa, gaze si energie electrica, locuintele de pe loturile vecine, precum si din zona, fiind deja racordate la rețelele existente. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețelele centralizate publice in conformitate cu conditiile impuse de avizele care se vor solicita la faza DTAC.

Extinderile de rețele sau marile de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, in intregime daca este cazul. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii parcarilor necesare in afara domeniului public.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se interzic: ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la teren se face din Str. Rimnicu Vilcea. Exploatarea investitiei propuse nu presupune afectarea capacitatii de transport a infrastructurii existente in zona prin atragerea unui trafic suplimentar semnificativ, calea de acces fiind Drum National-DN73C, drum tranzitat extensiv in prezent . Aprobarea documentatiei PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu si Consiliul Local de a realiza investitii in infrastructura rutiera ori de alta natura, inclusiv tehnico-edilitara, acestea realizandu-se strict in conformitate cu planurile de investitii aprobate. Investitorul este obligat sa prevada si sa suporte orice cheltuieli ocazionate cu punerea in siguranta a elementelor adiacente imobilului sau, inclusiv cele aflate pe domeniul public, in vederea organizarii si desfasurarii activitatilor propuse pe imobil.

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

Aviz Mediu

Aviz S.C. AQUATERM AG'98 S.A-possibilitatea bransarii la canalizare, si a asigurarii presiunii-retea de apa

Aviz Distributie Energie Electrica

Aviz Distrigaz Sud Rețele

Aviz Birou Politie Rutiera

Aviz Arhitect Sef

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizata OCPI-faza PUZ

Aviz Geotehnic Preliminar

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

În vederea aprobării, documentatia PUZ se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

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

Initiatorul va duce la îndeplinire obligatiile ce îi revin conform Documentului de Planificare Nr. 8135/26.03.2025.

Toate cheltuielile pentru racordurile și extinderile de rețele vor fi suportate de către beneficiar și se vor executa conform avizelor . Toate racordurile se vor realiza subteran.

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

Solutia urbanistica în baza careia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificari pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ, dar fără a intra în contradicție cu elementele stabilite în prezentul aviz.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 305 din 06.12.2024 emis de Primaria Municipiului Curtea de Argeș.

Achitat taxa de 190 lei, conform Chitanței nr. 0013236 din 20.03.2025.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 16.06.2025

Arhitect - Șef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carta Funciară Nr. 88482 Curtea de Argeș

Nr. cerere 33175
Zila 04
Luna 12
Anul 2024

Emisiunea
13/12/2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Curtea De Argeș Jud. Argeș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	88482	3/1	Teren de învecinătare Teren de învecinătare la nr. 88482

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18999 / 02/11/2021 Act Notarial nr. 4480, din 28/10/2021 emis de Simion Aurelia Maria: 86 Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobândit prin Convenție cota acționar 1/1 1) BOBÎRLĂ DĂNUȚ, Locatar	A1

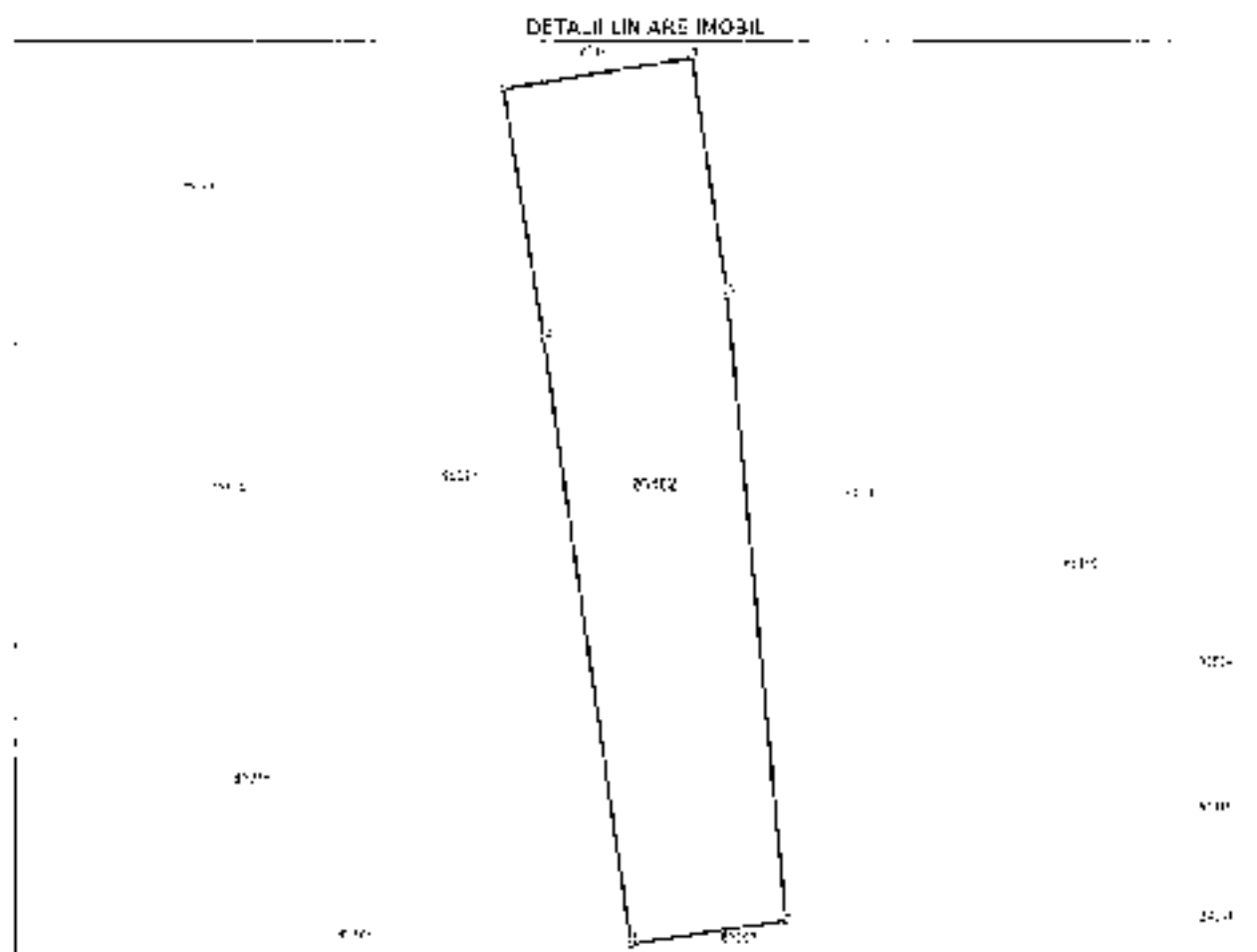
C. Partea III. SARCINI

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

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
88482	371	Teren delimitat cu terasă din lemn.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Id. Crt.	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafața (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	371	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12,411
2	3	29,943
3	4	7,711
4	5	30,795
5	6	11,829
6	1	9,434

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereografic 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 ANCP nu conține informații din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 435/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în moduri electronice, pentru activități și procedee tehnice prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului fără semnătură digitală, 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.ancpl.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,

04/12/2024, 11:18

ငါ့အသံအသံ



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru inob. l. cu IL 88482. JA1 Curtea de Arges /
ARGES. Loc. Curtea de Arges

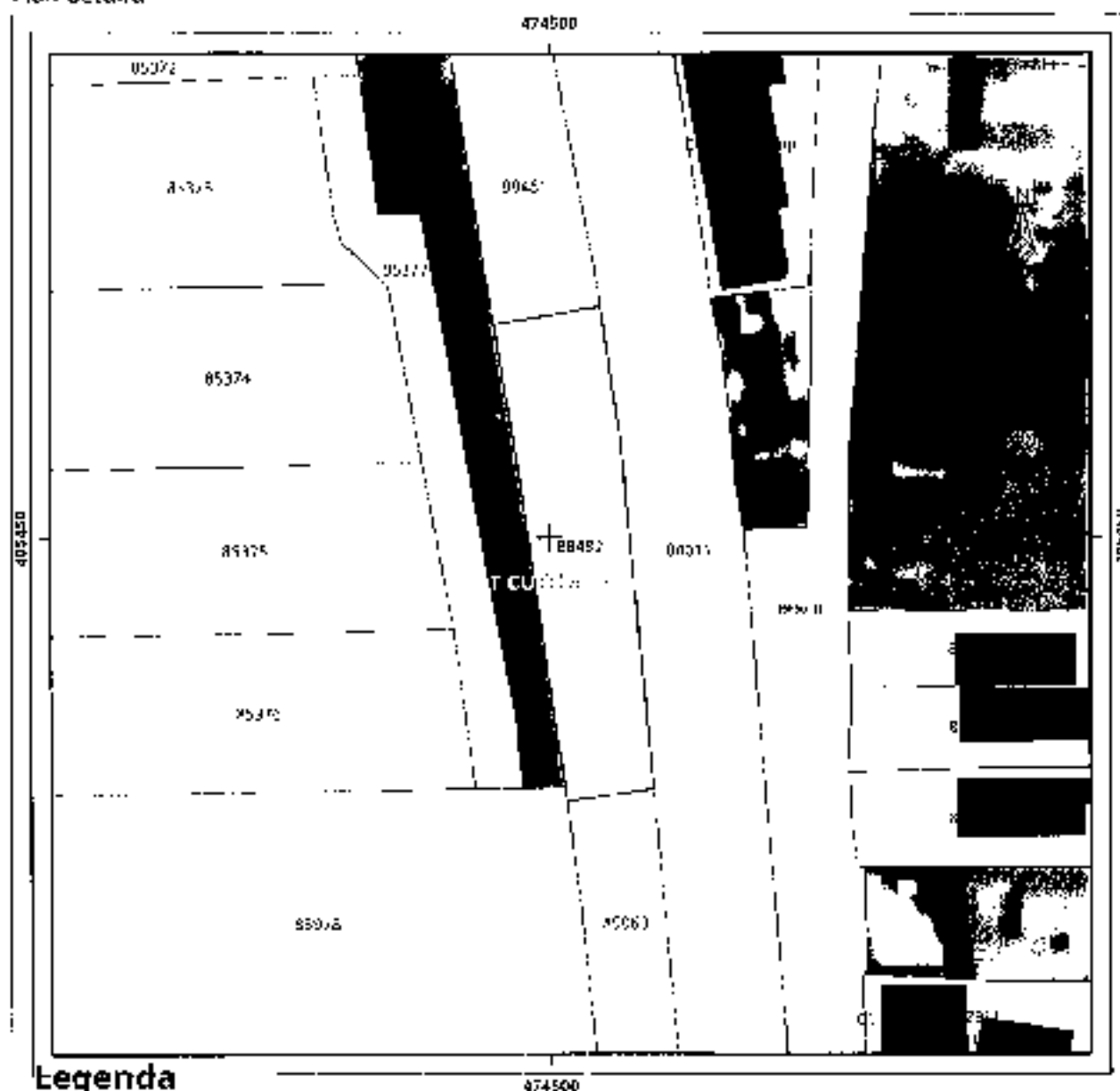
Nr. core	33178
Zus	63
Länge	12
Anzahl	2024

Teren: 3' - mp

Teren: Intraylar

Categoria de folosinta (mp): Curt-Constructia 371mp

Plan details



Legenda

— Intrain

Legend 1:

L. L. Loege 165

Sistem de proiectie Stereo 70

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

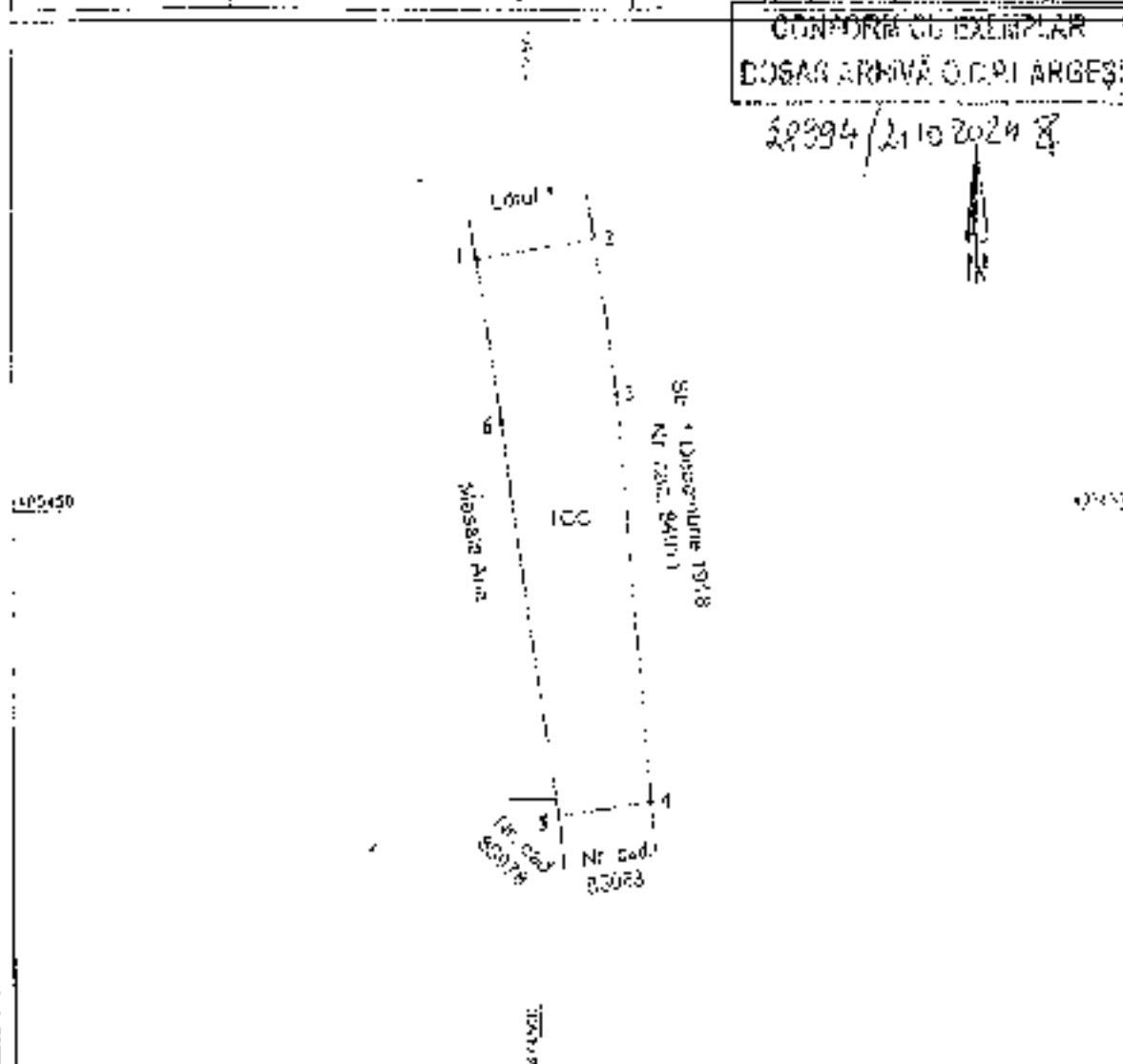
Scara 1:500

Teren îngrădit conform P.U.G.

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Acțiunea înregistrată
88452	371 m ²	Lot 2, Cămin de bătrâni, jud. Argeș
Cartea Funciară nr.	JA1	Comuna de Argeș

CONFORM CU EXEMPLAR
DOSAR ARHIVĂ O.C.P.I. ARGEȘ

22994 / 21.10.2024



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Destinația de folosință	Suprafața (m ²)	Mențiuni
1	CC	371	
Total		371	Terenul este în posesia autorității de teren.

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinația	Suprafața construită (m ²)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a terenului este de 371 m ²			
Suprafața din teren este de 371 m ²			

Executant: IACOBESCU FREDARIU

(Nume, prenume)

Conținutul prezentei măsurători în teren,
corectitudinea întregii documentații cadastrale și
corespondența acestora cu rezultatele din teren

**EDUARD
IACOBESCU**

Semnătura digitală de EDUARD
IACOBESCU
Data: 2020.10.26 10:57:37

Semnătura și ștampila
Data: 21.10.2020

Inspector

Digitally signed by

Andrei-Iulian

Conținutul prezentei măsurători în teren,
corectitudinea întregii documentații cadastrale și
corespondența acestora cu rezultatele din teren

MOEȘTEA

Chiva

13420/22.10.2020

Ștampila BCPI

Date: 2020.10.26

14:56:38 +02'00'

Semnătura și ștampila

Data: 21.10.2020

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

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

Nr. 3452, 19.08.2025

Către,
BOBIRLA DANUT

Ca răspuns la solicitarea dumneavoastră referitoare la eliberarea avizului în scopul: **"ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE PROFIL FUNCIONAL SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA REALIZarii INVESTITIEI: SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E" - conform certificat de urbanism cu nr. 305/16.12.2024, pentru imobilul-teren si/sau constructii situat in str. 1Decembrie 1918, Curtea de Argeș, jud. Argeș, sau prin plan cadastral, extras de carte funciara nr. 88482.**

AVIZAM FAVORABIL

executarea lucrării cu respectarea următoarelor condiții:

- având în vedere ca pe planul de situație nu au fost trasate componentele sistemului de distribuție apă și de canalizare, (conducte, vane, hidranți, camine, etc) aflat în exploatarea societății noastre, traseul exact al conductelor și bransamentelor/racordurilor, va fi identificat în teren înainte de începerea lucrărilor.

- înainte de începerea lucrărilor este necesar ca executantul lucrării să anunțe în scris cu minim 48 de ore societatea noastră în vederea delegării unui reprezentant de specialitate, cu scopul identificării traseelor exacte ale rețelelor de apă și de canalizare, persoana de contact, d-nul Petec Georgian-sef sectie apa-canal-tel. 0728717646.;

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură la o distanță mai mică de 1,50 m față de rețelele de apă și de canalizare existente;

- protecția căminelor de apă și de canalizare și ridicarea lor la nivel acolo unde este cazul;

- protecția rețelelor de apă și de canalizare în timpul lucrărilor de excavatie sau de altă natură;

- constructorul va răspunde și va suporta costul reparațiilor în cazul deteriorării rețelelor de apă și de canalizare.

Este interzisă folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de apă și de canalizare din prezentul aviz pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

DIRECTOR GENERAL,
Jr. MIHAILESCU CLAUDIA



SECTIE APA CANAL,
PETEC GEORGIAN

INTOCMIT,
BIROU CONFORMARE
MONCEA RADU



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

Operator de date cu caracter personal 775

NESECRET
Nr.1024316/04.08.2025
Nr. exemplare 1/2

CĂTRE,

Domnul BOBIRLA DANUT

Urmare solicitării dvs. din data de 04.08.2025, vă comunicăm **Avizul favorabil** al instituției noastre privind întocmirea „**PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL ȘI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției „SPATIU COMERCIAL ȘI SERVICII P+1E”** situat în Curtea de Argeș, str.1 Decembrie 1918, județul Argeș.

Lucrările vor fi efectuate în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 305/06.12.2024 emis de Primăria Mun. Curtea de Argeș.

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

Cu stimă,

SEFUL POLIȚIEI,
Comisar șef de politie,
NICA ANDREI

SEF BIROU RUTIER,
Comisar șef de politie,
DUMITRU MOREL

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

BOBIRLĂ DANUȚ

76184-321.270.093/28.08.2025

Cod poștal

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 76184-321.270.093 din 27.08.2025, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ – construire spațiu comercial și servicii P+1E – str. 1 Decembrie, nr. cad. 88482, loc. Curtea De Argeș, județul Argeș**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. 81/2024 elaborat de CONSULTING PROIECT DOCUMENT SRL, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

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

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

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

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

Zona de protecție și de siguranță pe latura de VEST a terenului spre stadion va fi de 2,00 ml (aferenta regimului de medie presiune) conform prevederilor Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

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

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

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (după caz) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0.2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la **0.5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă strădală, spațiu verde transformat în tramă strădală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile (fundații) sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2, "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în

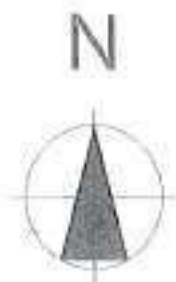
vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatul de Urbanism nr. 305 din 06.12.2024 eliberat de Primăria Curtea De Argeș.

MARIAN CĂTĂLIN ILIE Șef Departament, DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ	DISTRIGAZ SUD RETELE SRL Direcția Operațională Departament Menținanță Specializată (2)	Valentin Vasilache Operator Cerere Informații
--	---	---

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:500, tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer,
Factura nr. ATP 1905593428



Lucrările propuse
afectează rețeaua
existentă de distribuție
gaze naturale.



PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500

Suprafata totala teren masuratori = 371,00 mp (CC,

Suprafete propuse

S construita = 180.00 mp

S desfasurata = 360.00 mp

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T existent = 0,0

P.O.T propus = 48,51 %

C.U.T propus = 0,97

DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Valentin Florin Vasilache

AMEXA & AVIZUL 76184-3212799933
Data: 28.08.2025

Pr. unicat, constructie din materiale durabile

Categoria de importanta D.

Clasa de importanta IV

Gradul III de rezistenta la foc

Risc de incendiu - mic

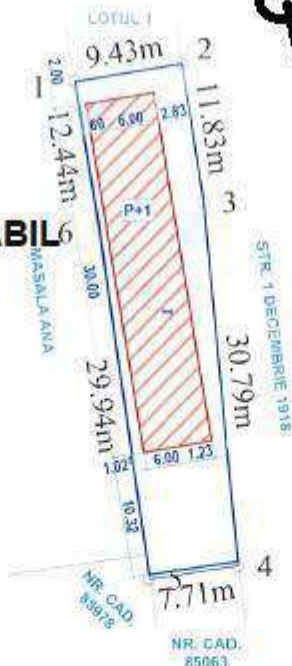
Nota: planul de situatie este valabil numai pentru obtinerea
certificatului de urbanism si autorizatiei de construire

S.C. CONSULTING PROIECT DOCUMENT S.R.L. Curtea de Arges, str. Postei, nr. 52M, judetul Arges			Beneficiari: BOBIRLA DANUT MUN. CURTEA DE ARGES, NR. CAD. 88482, JUD. ARGES	
Specificatie	Nume	Signature	SCARA 1:500	SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Sol proiect	Arh. ANCUȚA GEORGIANA POPA			8/1/2024
Proiectat	Arh. ANCUȚA GEORGIANA POPA		DEC 2024	CU
Desenat	Arh. ANCUȚA GEORGIANA POPA			A02

3060101



AVIZ FAVORABIL



PTCZ BAIE



**LEA 0,4 KV
TYIR**

LEGENDĂ

- LIMITA DE PROPRIETATE
-  CONSTRUCTIE PROPUSA

PLAN DE SITUATIE SCARA 1:500

Suprafata totala teren masuratori = 371,00 mp (CC)

Suprafete propuse

S construita = 180,00 mp

S desfasurata = 360,00 mp

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T existent = 0,0





RDRO10TC01-04326452

Distributie Energie Oltenia
2025.08.07 13:05:51 EEST
Craiova
Autentificarea si Autorizarea documentelor electronice si iesirilor press.

Dist: 7065

Client: DANUT BOBIRLA

Localitatea:

Strada:

Judet:

Distributie Energie Oltenia S.A.

<<societate administrata in sistem dualist>>

COER PITEȘTI

Nr. 060072637154/ 07.08.2025

Prezentul aviz are anexate 001
planuri de situatie vizate de COER PITEȘTI

Stimate client,

Referitor la cererea aviz amplasament , inregistrata cu nr. 060072637154 /05.08.2025 pentru :
Obiectivul : SPATIU COMERCIAL SI SERVICII
situat in localitatea : CURTEA DE ARGES, str. 1 DECEMBRIE 1918, nr.: fn, bl. , sc. , et. , ap. , jud. Arges, cod postal 115300.

In urma analizei **documentatiei / analizei de risc/ studiului de solutie** privind eliberarea amplasamentului (avizat in CTE a Distributie Energie Oltenia S.A cu aviz nr. /) Distributie Energie Oltenia S.A prin Centrul Operational Extindere Retea COER Pitești este **de acord** cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus si se emite :

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

nr. 2500098595 / 07.08.2025

Cu urmatoarele precizari :

1. In zona **exista** retea electrica de distributie de medie / joasa tensiune monofazata / trifazata.
2. Reteaua electrica de distributie din zona se afla la 10,0 m fata de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament.
3. Reteaua electrica de distributie din zona este de tip: retea aeriana/subterana mt/jt/IT: LEA 0,4 KV DIN PTCZ BAIE , post trafo IT/mt/jt: , conductor/cablu jt: TYIR .
4. Instalatiile electrice ale Distributie Energie Oltenia S.A existente in zona se afla amplasate fata de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament la distante minime impuse de normativele in vigoare si anume:
fata de reseaua de IT : m;
fata de reseaua de mt : m;
fata de reseaua de jt : 1,0 m;
fata de postul trafo : m.

Pentru zonele fara retele electrice de distributie, in vederea emiterii autorizatiei de construire, se vor avea in vedere prevederilor din HGR nr. 525 /1996, republicata in 2002, cu completarile ulterioare pentru aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”, iar pentru realizarea/extinderea retelelor electrice se vor avea in vedere prevederile Ordinului ANRE nr.59/2013 pentru aprobarea „Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public” si Legea energiei nr.123/2012 .

Conform Anexei 2 din ordinul ANRE nr.59/2013 cu completarile ulterioare si art.51 din Legea energiei nr.123/2012 in zonele in care nu exista retea electrica de interes public autoritatile publice locale sau centrale vor colabora cu operatorul de distributie pentru extinderea retelelor de distributie ori electrificarea localitatilor.

In conformitate cu prevederile Art 49 din Legii energiei nr.123/2012, este interzis persoanelor fizice sau juridice:

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție, altele decât cele prevăzute în avizul de amplasament al operatorului de distribuție;
- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
- c) să depoziteze materiale pe culoarul de trecere și în zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în oricare alt mod asupra acestora;
- e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și avertizare aferente rețelilor electrice de distribuție;
- f) să limiteze sau să îngreueze prin execuția de împrejmuire, prin construcții sau prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

5. Execuția lucrărilor pentru **eliberarea amplasamentului** se va face de către operatorul de rețea prin contractarea acestor lucrări cu un constructor atestat ANRE, numai după întocmirea și avizarea în CTE a Distribuție Energie Oltenia S.A, a PT+CS, de către un proiectant atestat.

6. Instalațiile de distribuție administrate de Distribuție Energie Oltenia S.A au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat (2 exemplare), vizat spre neschimbare.

Culoarul de siguranță al instalațiilor aflate în apropierea obiectivului, sunt în conformitate cu Ordinul ANRE nr. 239/2019 actualizat cu Ord.225/2020.

Noile trasee ale instalațiilor electrice care se reamplasează sunt cele de pe planurile studiului avizat în comisia CTE a Distribuție Energie Oltenia S.A și care a fost menționat mai sus.

7. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz de amplasament, a normelor tehnice și de protecția muncii specifice. **Săpăturile din zona traseelor de cabluri, fundații de stalpi se vor face numai manual, cu asistența tehnică din partea Centrului Operațional Exploatare C.E. CURTEA DE ARGE? al Distribuție Energie Oltenia S.A., telefon 0251408006.**

8. În conformitate cu Legea energiei nr.123/2012, art.92 punct (1) deteriorarea, modificarea fără drept sau blocarea funcționării echipamentului de măsură a energiei electrice livrate ori modificarea fără drept a componentelor instalațiilor energetice constituie **infrațiune** și se pedepsește cu închisoarea de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă. În același timp, conform art 93, pct (1), alin 29, din Legea energiei 123/2012, constituie **contravenție** executarea de săpături sau lucrări de orice fel în zonele de protecție a instalațiilor fără consimțământul prealabil al titularilor acestora.

9. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

10. Avizul de amplasament **nu constituie aviz tehnic de racordare**. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau a unui spor de putere pentru acesta se va proceda conform Ordinului ANRE nr.59/2013 cu completările ulterioare.

Având în vedere situația rețelilor electrice din zonă, pentru racordarea la RED a viitorului loc de consum sunt necesare următoarele lucrări în amonte de punctul de racordare, pentru crearea condițiilor de realizare a acestora:

Lucrări de întărire a rețelilor constând în : "Prevederile Anexei 2, art 4 și 5 din HGR 90/2008 descrise în prezentul aviz de amplasament sunt modificate de Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 59/2013, anexa 2, pct 4.1., astfel "Dezvoltarea rețelilor electrice de distribuție pentru electrificarea localităților sau pentru extinderea rețelilor de distribuție se finanțează de OD concesionar și de autoritățile administrației publice locale sau centrale, în conformitate cu prevederile art. 51 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.;

Lucrări de extindere a rețelilor constând în : .

Etapile procesului de racordare în conformitate cu Ordinului ANRE nr.59/2013 cu completările ulterioare sunt :

- a) etapa de documentare și informare a viitorului utilizator;
- b) depunerea cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- c) emiterea avizului tehnic de racordare, ca oferta de racordare de către operatorul de rețea;
- d) încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator;
- e) încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și executant și realizarea instalației de racordare la rețeaua electrică, punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- f) emiterea certificatului de racordare;
- g) punerea sub tensiune a instalației de utilizare.

Tarifele de emitere ale avizelor tehnice de racordare sunt cele stabilite prin Ordinul ANRE nr. 114/2014 privind "Aprobarea tarifelor de emitere a avizelor de amplasament, a avizelor tehnice de racordare și a certificatelor de racordare, practicate de operatorii de distribuție", iar tarifele de racordare sunt cele stabilite prin Ordinul ANRE nr.141/2014 pentru aprobarea tarifelor și indicilor specifici utilizați la stabilirea tarifelor de racordare a utilizatorilor la rețelele electrice de medie și joasă tensiune sau calculate pe baza de deviz.

Pentru detalii solicitantul se va adresa celui mai apropiat Centru Operațional Extinderea Rețelei al Distribuție Energie Oltenia S.A.

11. Avizul de amplasament este valabil de la data emiterii si pana la 06.12.2026, data la care expira Certificatul de Urbanism in baza caruia a fost emis.

12. Prelungirea termenului de valabilitate a avizului de amplasament se poate face, gratuit, la cererea adresata de titular cu cel putin 15 zile inaintea expirarii acestuia, in conditiile in care anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a Certificatului de Urbanism in baza caruia a fost emis, iar restul conditiilor nu s-au modificat fata de momentul emiterii avizului.

13. Daca in intervalul mentionat la pct.11 solicitantul obține autorizația de construire pentru obiectivul respectiv, valabilitatea avizului de amplasament se extinde pe durata valabilității autorizației de construire/desființare, inclusiv pe durata de execuție a lucrărilor înscrisă în autorizație.

14. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform plan de situatie Proiect nr / , vizat de Distribuție Energie Oltenia S.A prin COARED PITEȘTI si a Certificatului de urbanism nr. 305 /06.12.2024 sau a planului anexat , parte integranta a studiului avizat mentionat mai sus.

15. In zona **nu exista** instalatii electrice care apartin altor operatori de distributie/transport a energiei electrice si **nu este** necesar sa va adresati detinatorilor acestor instalatii in vederea obtineri avizelor de amplasament .

16. Avizul de amplasament favorabil își încetează valabilitatea in urmatoarele situatii:

- expira termenul de valabilitate;
- se modifica datele obiectivului (caracteristici tehnice,suprafata ocupata,inaltime etc) care au stat la baza emiterii avizului;
- daca solicitantul nu isi indeplineste obligatiile asumate prin contractul de eliberare amplasament/ realizare conditii de coexistenta.

17. Alte precizari in functie de specificul obiectivului si amplasamentului respectiv :

In cazul in care Pmax abs solicitat pentru racordarea la retelele electrice de distributie este mai mica decat 30 kVA, pentru scurtarea procesului de racordare, recomandam ca solicitantul in cererea de obtinere a Autorizatiei de construire, emisa pentru obiectiv, sa solicite si autorizarea lucrarilor de executie a bransamentului electric.

Se interzice realizarea viitoarelor constructii in zonele de protectie si siguranta ale capacitatilor energetice trasate orientativ pe planul de situatie, precizate in Ordinul Autoritatii Nationale de Reglementare in domeniul Energiei nr.239/2019 cu alte modificari si completari ulterioare. Se interzice ingradirea accesului la capacitatile energetice prin executia de imprejmuiri, constructii, sau depozitarea pe intreg traseul acestora. In cazul in care se doreste concesionarea de teren sau construirea pe proprietati private se impune eliberarea amplasamentului prin devierea instalatiilor electrice, costurile fiind suportate de cel care genereaza modificarea instalatiei.

Operator

DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A.

**Sef centru Zonal
C.O. ACCES RED ARGES
CONSTANTIN-CATALIN COMAN**





Direcția Județeană de Mediu Argeș

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 21..... din 30.10.2025

Ca urmare a notificării adresate de Bobîrlă Dănuț, cu domiciliul în comuna Bălculești, sat Zigoneni nr. 25, județul Argeș, privind planul PUZ: „Spațiu comercial și servicii P+1E” în municipiul Curtea de Argeș, str. 1 Decembrie 1918, nr. cadastral 88482, județul Argeș, înregistrată la ANMAP-DJM Argeș cu nr. 16708/11.08.2025 în baza:

- HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate, și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN nr.1682/2023 din 14 iunie 2023-pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- ORDIN nr.1679/2023 din 14 iunie 2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic specific privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor/proiectelor din domeniile de interes;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr.1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

DJM Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 29.09.2025;
 - în conformitate cu prevederile art.11, alin. (3) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

PUZ: „Spațiu comercial și servicii P+1E” în municipiul Curtea de Argeș, str. 1 Decembrie 1918, nr. cadastral 88482, județul Argeș, titular Bobîrlă Dănuț nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

- a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;
 - din punct de vedere funcțional propunerea urmărește construirea unui spațiu comercial.
- b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Destinația terenului stabilită prin P.U.G. - U.T.R.:1 - ZONA CENTRALA.



c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: nu este cazul.

d) problemele de mediu relevante pentru plan - nu este cazul deoarece:

- planul analizat se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului și privește activități care să aibă în vedere o dezvoltare economică armonioasă. În etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protecția acestuia;
- amplasarea viitoarelor construcții se va realiza în afara zonelor de siguranță a rețelelor edilitare.

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

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

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

b) natura cumulativă a efectelor:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 305 din 06.12.2024, emis de către Primăria municipiului Curtea de Argeș, folosința actuală a terenului este de curți construcții, terenul fiind în intravilan.

c) natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;

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

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

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

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Suprafața studiată prin PUZ este de 371 mp.

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

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Accesul în cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918 în partea de est a amplasamentului.

Prin plan se propune reglementarea terenului situat în intravilan în suprafața de 371 mp cu scopul construirii unui imobil cu funcțiune comercială și de servicii funcțiunea propusă fiind ls - instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial.

Suprafața terenului este repartizată în zone funcționale și cea a dotărilor aferente acestora precum și zone ocupate de circulații, spații verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos:

SUBZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
subzona circulații pietonale/carosabile/ parcaje	104,40	28,14
subzona construcții	Maxim 148,40	40
subzona spații plantate amenajate	Minim 74,20	20
teren rezervat extinderii profilului stradal	44,00	11,86
total suprafața parcela reglementată	371,00	100

Pentru zona ls - instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial:

- edificabil propus:

- retras față de limita de aliniament la o distanță de minimum 2,00 m;
- retras față de limita laterală nord - minim 2,00 m;
- retras față de limita laterală sud - minim 17,00 m;
- retras față de limita posterioară vest - minim 0,60 m.

Decizia etapei de încadrare nr. 21 din 30.10.2025

Titular: Bobiță Dănuț

Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. 1 Decembrie 1918, nr. cadastral 88482, Județul Argeș



- în fașia rezultată între edificabil și aliniament se permite amplasarea platforme drumuri, parcaje, și construcții pentru alimentarea cu utilități supratereșne sau subterane cu caracter tehnic;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, se va respecta numărul minim de parcaje conform legislației în vigoare.

Indici urbanistici propuși:

Zona Is - instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial:

POTmaxim = 40 %

CUT maxim = 0,80

Hmaxim la cornișă = 8,00 m

Rh = P+1E

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

În imediată vecinătate a amplasamentului există rețelele electrice, gaz metan, alimentare cu apă, canalizare și telecomunicații, astfel clădirea nouă propusă se va racorda la toate utilitățile existente în zonă.

Terenul studiat, este racordat la rețeaua de apă potabilă din zonă, rețeaua de apă se va extinde la imobilul nou propus.

Apele uzate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre sistemul de canalizare al localității.

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

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmită de arh. - urbanist Mircea Radu N. Savu;
- Certificat de urbanism nr. 305/06.12.2024, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Aviz de oportunitate nr. 05/06.06.2025, emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Contract de donație, încheiere de autentificare nr. 4480/28.10.2021;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de arh. - urbanist Mircea Radu N. Savu;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Planșe desenate.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea propunerilor PUZ - ului;
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități;
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții;
- se va păstra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deșeurilor;
- se va asigura curățarea mijloacelor de transport și a utilajelor, astfel încât la intrarea pe drumurile publice să se evite murdărirea acestora;
- se va asigura ordinea și curatenia permanentă a locurilor și spațiilor aferente amplasamentului investiției;
- se va asigura curățirea trotuarelor aferente amplasamentului investiției, a locurilor de parcare utilizate pentru executia proiectului;
- se va asigura încărcarea și etansarea vehiculelor ce efectuează transportul materialelor de construcții pentru a preveni imprăștierea lor;
- execuția sub supraveghere a lucrărilor, pentru evitarea disconfortului, îndepărtarea resturilor de materiale;
- evitarea degradării zonelor învecinate amplasamentului;

Decizia etapei de încadrare nr. 321 din 30.10 2025

Titular: Bobiță Dănuț

Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. 1 Decembrie 1918, nr. cadastral 88482, județul Argeș



- se vor prevedea măsuri tehnice, sociale și organizatorice de eliminare/reducere a poluării, astfel încât zgomotul generat de activitatea desfășurată pe amplasament să se încadreze în valorile limită prevăzute de SR10009/2017;
- echipamentele generatoare de zgomot vor fi prevăzute cu atenuatoare de zgomot;
- depozitarea materialelor de construcție, amenajarea de șantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze stric la suprafața amplasamentului;
- se vor degaja de îndată zonele în lucru de pamant, moloz și alte reziduuri;
- se vor umezta cu apă prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte părți din amplasament asupra cărora se intervine pentru demolare, pentru evitarea antrenării pulberilor fine de praf;
- se vor reduce activitățile care produc praf în perioadele de vânt puternic;
- se va asigura management eficient al organizării de șantier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- întreținerea corespunzătoare a motoarelor mijloacelor de transport și a utilajelor și verificarea periodică.

Titularul planului are obligația elaborării și implementării unui plan de management de mediu pentru perioada de execuție a proiectului care va include: măsuri privind gestionarea deșeurilor rezultate și a substanțelor periculoase (după caz), prevenirea/limitarea nivelului de zgomot, emisiilor de pulberi.

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

DJM Argeș a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- anunțuri publicate în ziar on-line în data de 11.08.2025 și 14.08.2025 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul ANMAP - DJM Argeș;
- anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagini de Internet a DJM Argeș în data de 10.10.2025;
- anunț privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular în data de 08.10.2025 în ziar on-line.

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

Director,
ing. Cristiana Elena ȘURDU



p. Șef Serviciu Reglementări,
ing. Ecaterina COSTACHE

Întocmit,
ing. Adina-Florina BICĂ

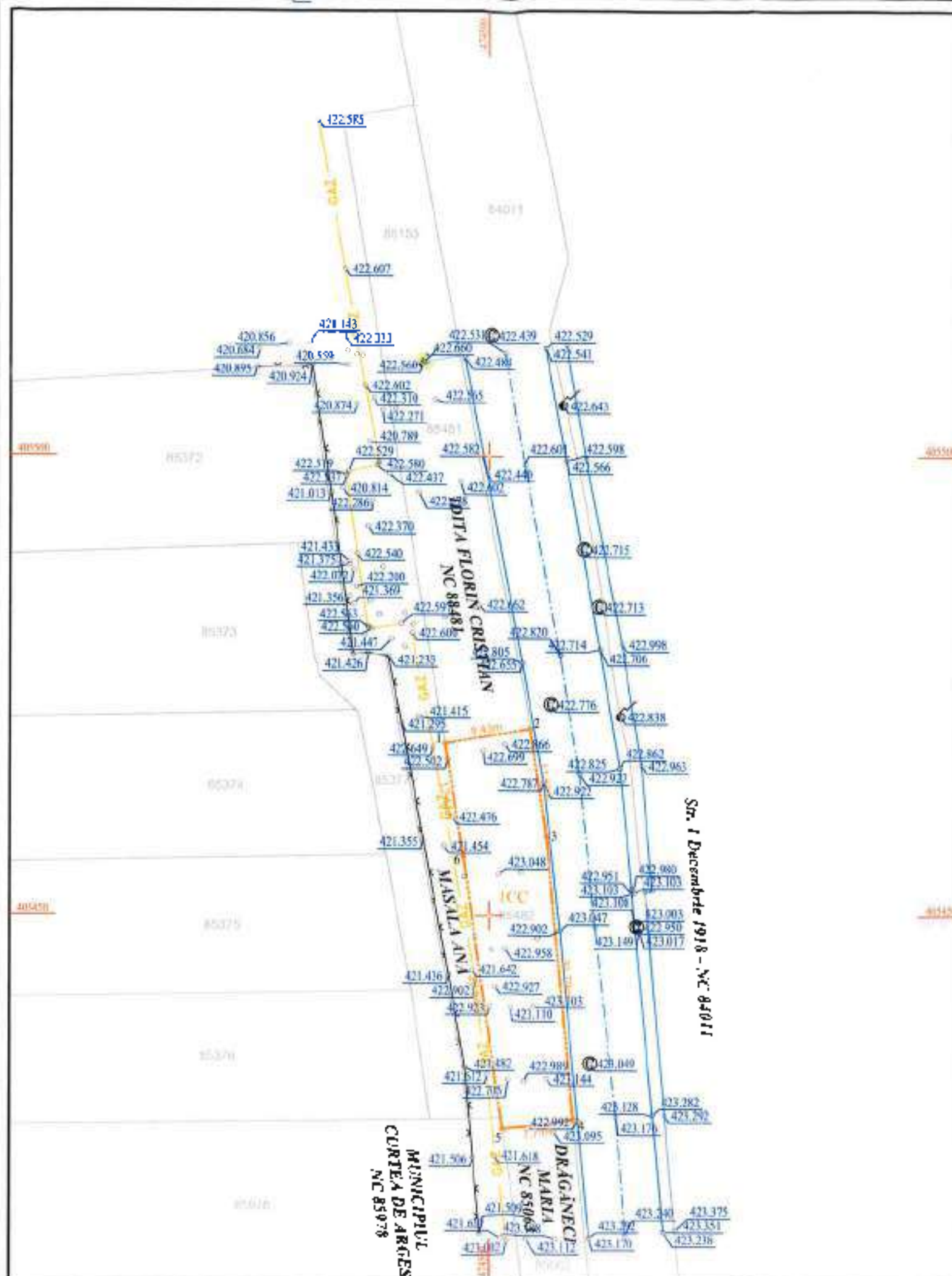
Decizia etapei de încadrare nr. 21 din 30.10.2025

Titular: Bobîrlă Dănuț

Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. 1 Decembrie 1918, nr. cadastral 88482, Județul Argeș

Scata 1:500

BENEFICIAR:
BOBARLA DANUT



Digitally
signed by
Diana-Mirabela
Grecu-Vrabie

- ux drum
- margine drum
- gard plasa
- camin apometru
- staip tensiune
- control gar

"Sistem de Proiecte Stereografica 1970"
Cote determinate in sistem de referinta
Marca Neagra 1975

Suprafata imobilului = 371m²
Suprafata studiata = 2428m²
din care 371m² cu nr. cadastral 88482

EXECUTANT: ING. ARAPU CARMENȚA-MARIA Certificat de Amănare - CAT B, SERIA RC-AG-F, NR. 0042			DENUMIREA PROIECTULUI SPAȚIU COMERCIAL ȘI SERVICII P+1E		CONTRACT NR.
					FAZA PUZ
Ridicari	Ing. Arapu Carmența-Maria CARMENȚA-MARIA ARAPU Semnal de CARMENȚA-MARIA ARAPU Data 2005-06-20 2443240		Scara: 1:500	FAZA-PUZ RIDICARE TOPO - NIVELMENT	Planșa de ansamblu
Desenat					
Verificat			DATA: 20.06.2015		Exemplar

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1650 / 2025

Intocmit astăzi, 25/06/2025, privind cererea 13992 din 20/06/2025
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** BOBÎRLĂ DĂNUȚ
2. **Executant:** Arapu Carmencita-Maria
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PAD	20.06.2025	inscris sub semnatura privata	PFA Arapu Carmencita-
305	06.12.2024	act administrativ	Primaria Curtea de Arges
5	06.06.2025	act administrativ	Primaria Curtea de Arges
18	20.06.2025	inscris sub semnatura privata	PFA Arapu Carmencita-

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1650 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Plan topografic executat în vederea întocmirii documentației privind obiectivul "SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E - ELABORARE PUZ", conform Certificat de Urbanism nr. 305 din 06.12.2024, emis de Primăria Municipiului Curtea de Arges, cu suprafața studiată de 2428 mp, din care suprafața de 371 mp, pentru imobilul identificat prin nr. cadastral / CF 88482, situat în Municipiului Curtea de Arges, județul Arges.

Recepția se referă strict la suportul topografic pentru PUZ.

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/ 2001 art. 471, alin(2) "După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară".

Orice modificare/ actualizare a suportului topografic implică anularea Procesului-verbal de recepție.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
88482	Avertizare	Receptia 13992/20.06.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 88482 pe o suprafata de 371 mp!
-	Avertizare	Receptia 13992/20.06.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 13622

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Diana Mirabela GRECU-VRABIE

S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

Curtea de Arges, Str. Postei , Nr. 31D , Jud Arges

C.U.I. RO48136245; RC: J03/1076/2023

Tel. 0744605403 ; Email: eugenpristavu@yahoo.com

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

FAZA: PUZ

PROIECTUL : SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

**AMPLASAMENT: MUN. CURTEA DE ARGES, NR. CAD. 88482, JUD.
ARGES.**

BENEFICIAR : BOBIRLA DANUT

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.**

**Administrator:
Pristavu Dumitru**



-IULIE 2025-

S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 31D, Jud. Arges

C.U.I. RO48136245; RC: J03/1076/2023

Tel. 0744605403; Email: eugenpristavu@yahoo.com

Aviz geotehnic preliminar

Date generale

Prezentul studiu a fost intocmit pentru determinarea conditiilor geotehnice in vederea stabilirii intocmirii PUZ pentru proiectul :

„SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E”.

Beneficiar : BOBIRLA DANUT

Terenul destinat constructiei este proprietatea beneficiarului si se situeaza in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, Nr. Cad. 88482, Jud. Arges.

Suprafata cercetata nu este ocupata de constructii.

Terenul nu este traversat de o linie electrica aeriana, nu sunt conducte comunale subterane purtatoare de apa sau gaze.

Morfologia

Obiectivul pentru care s-a solicitat prezentul studiu este localizat din punct de vedere administrativ- teritorial in Mun. Curtea de Arges, asezare urbana situata pe valea raului Arges, intr-o zona de depresiune intracolinara din culoarul depresionar al Argesului. Din punct de vedere geografic, depresiunea Curtea de Arges este situata in Subcarpatii Getici (in centrul Subcarpatilor Argesului). In cadrul Subcarpatilor Getici, perimetrul este localizat in zona Muscelor subcarpatice argesene, subunitate care, pe toata desfasurarea, intre Dambovita si Topolog, se caracterizeaza printr-o dispunere izolata a depresiunilor limitrofe muntilor, fapt ce tradeaza slaba influenta a tectonicii si originea lor predominant eroziva, de contact.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se incadreaza in zona de terasa a raului Arges. Depozitele sedimentare ce apar la zi sunt recente (Holocene) : nisipuri, pietrisuri, argile, prafuri, iar roca de baza este reprezentata in zona prin argile, marne, argile marnoase, pietrisuri, nisipuri si bolovanisuri.

Terenul se poate considera ca fiind plan si orizontal.

S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 31D, Jud Arges

C.U.I. RO48136245; RC: J03/1076/2023

Tel. 0744605403; Email: eugenpristavu@yahoo.com



Fig 1. Imagine din satelit a zonei:



S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

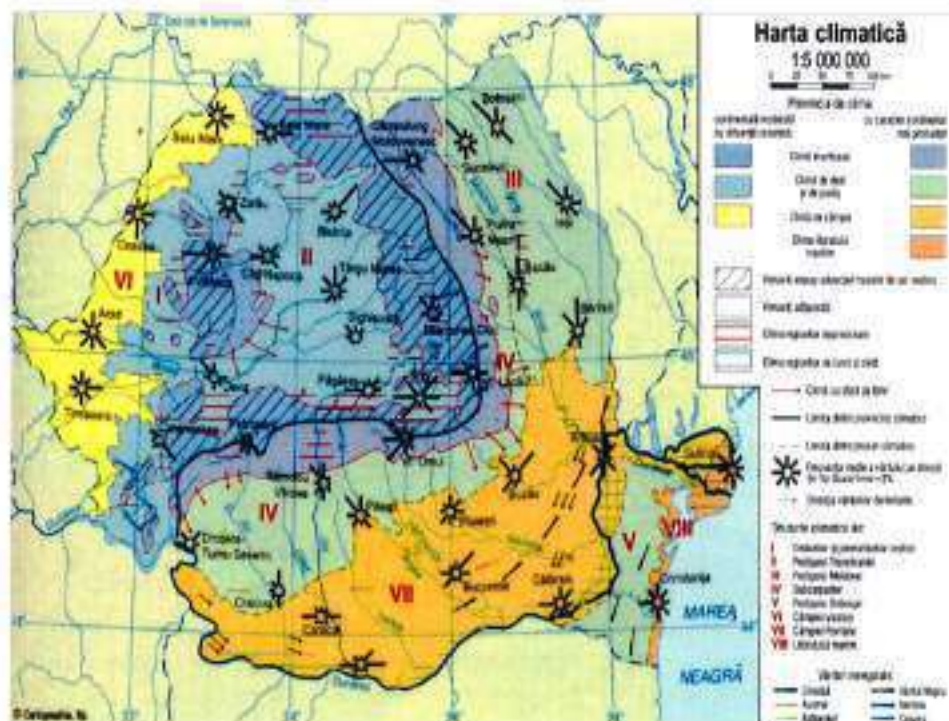
Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 31D, Jud. Arges

C.U.I. RO48136245; RC: J03/1076/2023

Tel. 0744605403; Email: eugenpristavu@yahoo.com

Clima

Din punct de vedere climatic, Mun. Curtea de Arges se afla in etajul climei de dealuri de peste 500 m, cu temperaturi medii anuale in jur de 7°C, cu minime medii anuale de -2,9°C in luna ianuarie si maxime medii anuale de +19,7°C in luna iunie. Precipitatiile medii anuale inregistreaza valori in jur de 800 mm, cu luni secetoase (ianuarie-februarie-martie) si luni cu ploi abundente (mai-iunie-iulie). Regimul eolian este determinat de succesiunea si frecventa sistemelor barice, de circulatia generala a maselor de aer, avand pondere vanturile de NV, de V si NE.



Adancimea maxima de inghet in zona este de 0,90 m.de la CTN.

Hidrogeologia

Din punct de vedere hidrografic, perimetrul face parte din bazinul raului Arges, bazin cu o densitate a rețelei de 0,35 km/kmp in aceasta zona. Principalul curs de apa este raul Arges, cu directia de curgere NV-SE.

Apele pluviale sunt in prezent eliminate prin colectare in rețeaua de canalizare a orasului.

Geotehnica

Zona in care este situat amplasamentul este stabila si nu prezinta nici un pericol viitor al unei alunecari de teren sau eroziuni.

Terenul are o suprafata plana si orizontala.

S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 31D, Jud Arges

C.U.I. RO48136245; RC: J03/1076/2023

Tel. 0744605403; Email: eugenpristavu@yahoo.com

Riscul geotehnic

In conformitate cu NORMATIVUL PRIVIND DOCUMENTATIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCTII NP 074/2014, amplasamentul cercetat se incadreaza in **categoria geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat** (punctaj total 12).Factorii luati in considerare la stabilirea riscului geotehnic sunt urmatoarii:

Conditii de teren	teren dificil	6
Apa subterana	fara epuizmente	1
Clasa constructiei	normala	3
Vecinatati	fara risc	1
Zona seismica	ag: = 0,20	1
	Total	12 puncte

Pentru determinarea litologiei terenului a fost forat un sondaj geotehnic cu prelevare continua de probe.

In sondaj a fost stabilita urmatoarea coloana litologica:

Forajul 1:

- 0,00 - 1,20 m – umpluturi de balast ;
- 1,20 - 1,80m - nisip prafos argilos, cafeniu inchis cu benzi brune si cenusii, micaceu, plastic consistent-moale.
- 1,80 – 2,10m – praf nisipos argilos, cafeniu cu benzi cenusii si roscate-brune, slab micaceu, plastic moale .

In sondaj a fost stabilita urmatoarea coloana litologica:

Forajul 2:

- 0,00 - 1,20 m – umpluturi de balast ;
- 1,20 - 1,80m - nisip prafos argilos, cafeniu inchis cu benzi brune si cenusii, micaceu, plastic consistent-moale.
- 1,80 – 2,10m – praf nisipos argilos, cafeniu cu benzi cenusii si roscate-brune, slab micaceu, plastic moale .

S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 31D, Jud Arges

C.U.I. RO48136245; RC: J03/1076/2023

Tel. 0744605403; e-mail: enginpristavu@yahoo.com

Concluzii si recomandari

Amplasamentul ocupa o suprafata plana si orizontala. Terenul este ferit de pericolul inundatiilor, eroziunilor sau alunecarilor de teren.

Fundatiile se vor executa direct in terenul natural, la adancimea minima de 1,10m.

Dimensionarea fundatiilor se va face utilizand pentru presiunea conventionala de baza valoarea:

$P_c = 180 \text{ kPa}$

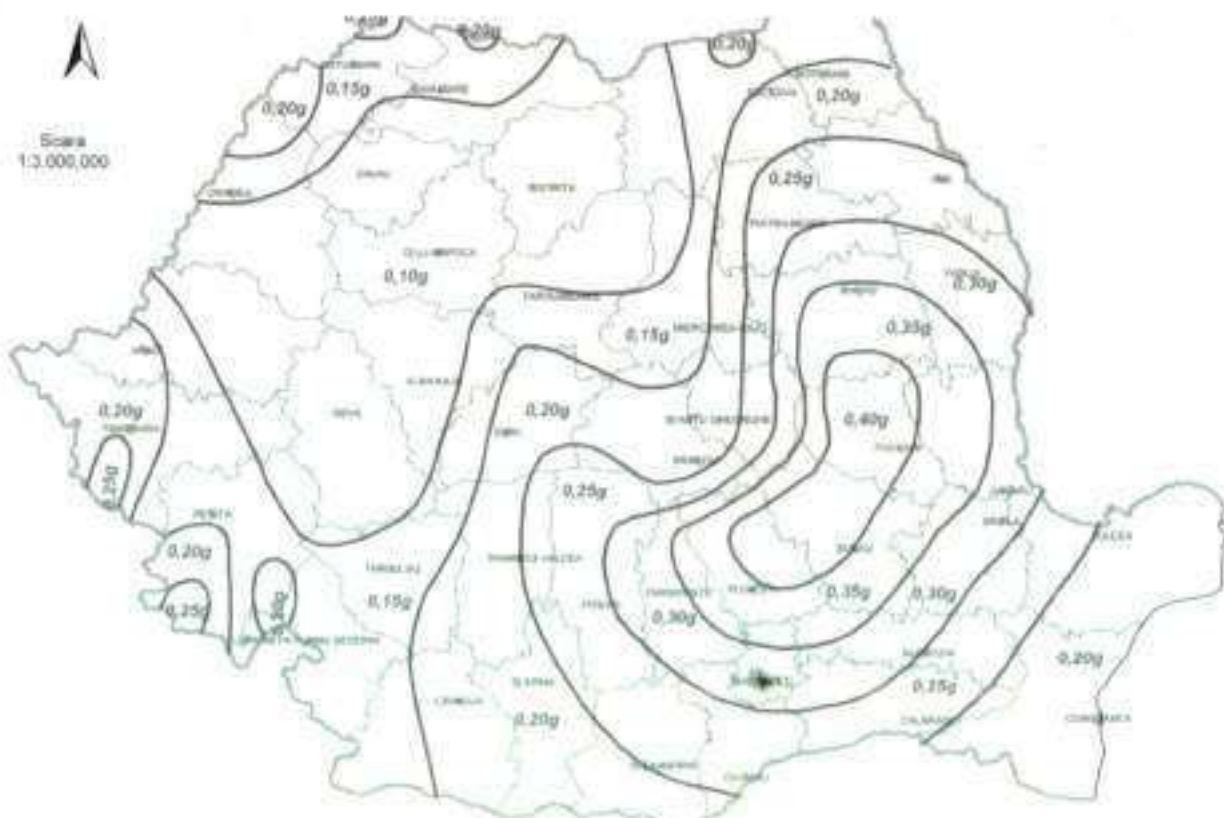
conform NP 074-2014

In conformitate cu P 100-2013 amplasamentul se inscrie in zona seismica de calcul caracterizata de urmasorii parametri :

$a_g = 0,20g$

$T_c = 0,7 \text{ s}$

Harta seismica Romania



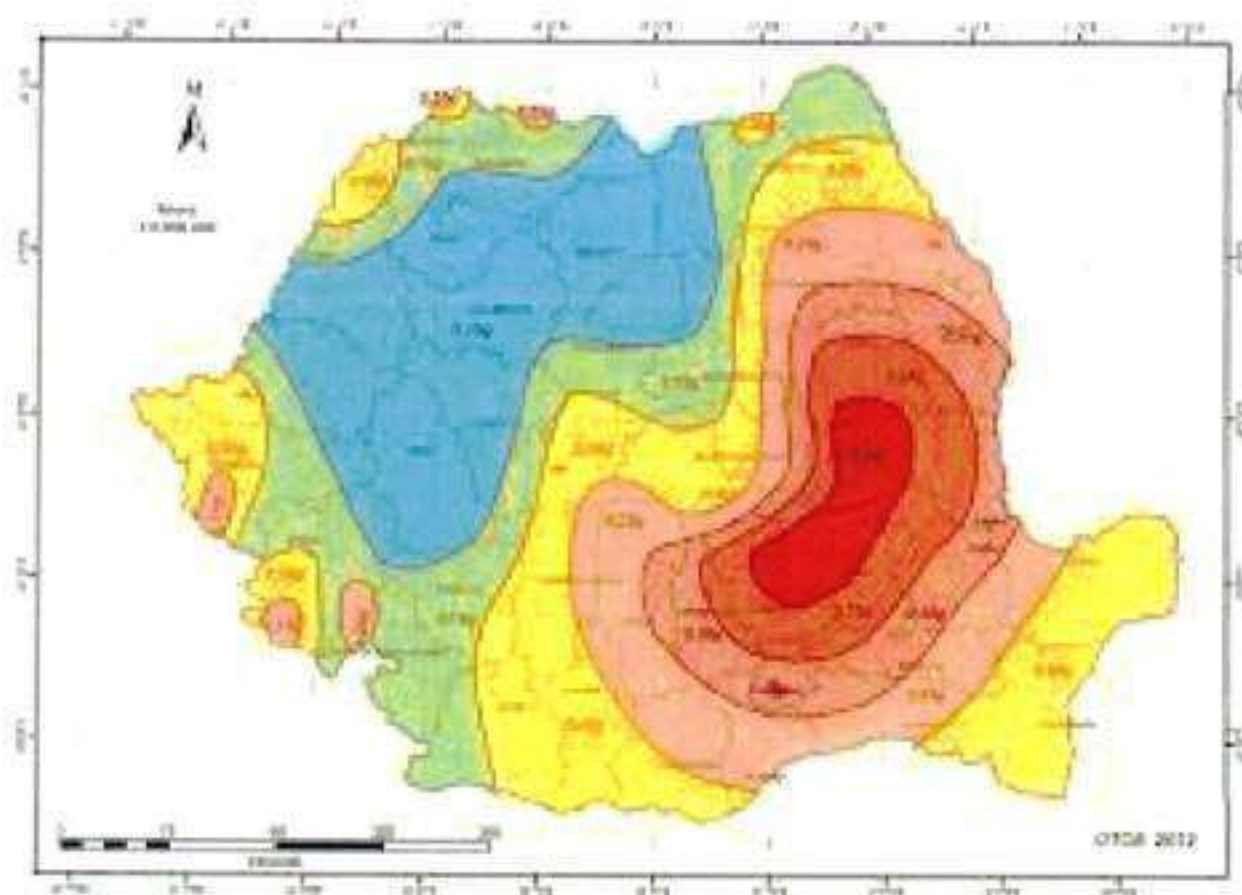
S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 31D, Jud Arges

C.U.I. RO48136245; RC: 103/1076/2023

Tel. 0744605403; Email: eugenpristavu@yahoo.com

Harta zona de risc natural



Pentru DTAC se va realiza un studiu geotehnic detaliat, avizat de un verifcator Af,

Proiectant geotehnic,
Inginer Geolog Sitaru Ion



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000

NECESAR EMITERII P.U.Z.

Judetul: Arges

Unitatea administrativ-teritoriala: Mun. Curtea de Arges

Adresa corpului de proprietate

Mun. Curtea de Arges, Nr. Cad. 88482,

Judetul Arges.

VIZAT

Primaria Mun. Curtea de Arges

Conform PUG avizat

Prin HCL nr.

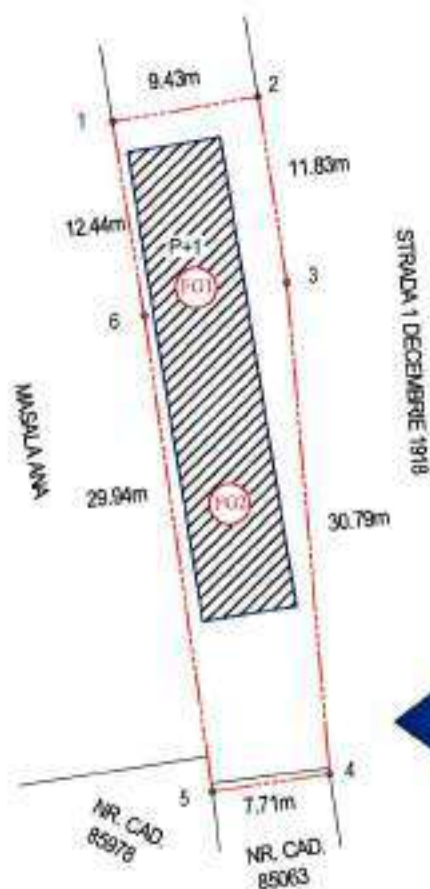
din data de



VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA		REFERAT/EXPERTIZA	
S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 31D, Jud. Arges C.U.L. RO48136245; RC: 303/1076/2023 Tel. 0744.605.403 ; Email: argbestexpert@yahoo.com				BENEFICIAR: BOBIRLA DANUT ADRESA: MUN. CURTEA DE ARGES, NR. CAD. 88482, JUDETUL ARGES,	PROIECT NR. 68/2025
SPECIFICATIA	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT: SPATIU COMERCIAL, SERVICIU P+1E	FAZA
SEF PROIECT	Ing. SITARU ION		1:5000		P.U.Z.
PROIECTAT	Ing. SITARU ION		LUNA/AN	TITLU PLANSĂ: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PLANSĂ NR.
DESENAT	Ing. SITARU ION		IUL./2025		AD



PLAN DE SITUATIE
intravilan
scara 1:500



	existent	propus
POT	0.00%	48.51%
CUT	0.00	0.97

LEGENDA:

 CONSTRUCTII PROPUSE

Sc= 180.00 mp
Sd= 360.00mp.

 ACCES TEREN

 FORAJ GEOTEHNIC

Limita proprietatii:
 Suprafata totala teren=371.00mp

Proiectie stereografica 1970. Plan de referinta MN 1975.

CATEGORIA DE IMPORTANTA D
CLASA DE IMPORTANTA IV
GRADUL III DE REZISTENTA LA FOC
RISC DE INCENDIU-MIC



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA	
S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 31D, Jud. Arges C.U.E. RO48136245; RC: 305/1076/2023 Tel. 0744.605.400 ; Email: eugenpristavu@yahoo.com				BENEFICIAR: BOHRLA DANUT ADRESA: MUN. CURTEA DE ARGES, NR. CAD. 88482, JUDETUL ARGES.	PROIECT NR. 68/2025
SPECIFICATIA	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT: SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E	FAZA P.U.Z.
SEF-PROIECT	Ing. SITARU ION		1:500		
PROIECTAT	Ing. SITARU ION		LUNA/AN	TITLU PLANSĂ: PLAN DE SITUATIE	PLANSĂ NR.
DESENAT	Ing. SITARU ION		IUL./2025		AJ

PLAN URBANISTIC ZONAL
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR.CAD. 88482

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL – SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Faza proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. 1 DECEMBRIE 1918 , NR.CAD. 88482

Beneficiar:

BOBÎRLĂ DĂNUT

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

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

Şef proiect

arh. Mircea Savu

Editare piese desenate şi tehnoredactare:

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

IUNIE 2025



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Argeș cu construirea unui obiectiv având funcțiunea comercială și de servicii, împrejurire și utilități, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **STUDIU DE OPORTUNITATE – SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E** aferent pentru o suprafață de teren **371 mp** situată, în intravilan – **curti constructii**. Destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.:1 – ZONA CENTRALA.

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

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru și control al Primăriei Municipiului Curtea de Argeș în demararea și derularea pe parcelă a operațiunilor urbane. Documentația va servi la stabilirea regulilor de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente pentru suprafața de teren de 371 mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E** cu dotările și amenajările aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat pe Strada 1 Decembrie 1918 .
- Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea corectă a zonei studiate.
- Folosința actuală a terenului este de **curti constructii**. Conform Certificatului de Urbanism nr. 305 din 06.12.2024 destinația actuală a terenului este teren intravilan.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE ÎN PUG	SC. /
U02 – INCADRARE ÎN ZONA - ORTOFOTOPLAN	SC. /
U03 – SUPOORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U04 – SUPOORT TOPOGRAFIC IMAGINE ETERRA	SC. 1/500
U05 – SITUAȚIE EXISTENTĂ – ANALIZĂ FUNCȚIONALĂ	SC. 1/500
U06 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1/500
U07 – REGIM JURIDIC	SC. 1/500
U08 – REGLEMENTĂRI REȚELE TEHNICO - EDILITARE	SC. 1/500
U09 – PLAN PROPUNERE MOBILARE	SC. 1/500

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

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

1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Arges;
- Date culese de proiectant in teren.

1.3.3. Baza topografica

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

1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

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

Proiectul are la baza :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr.50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea fondului funciar (nr.18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicatii imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind protectia mediului nr.137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea O.G. nr.43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr.213/1998);
- H.G.R. nr.25/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr.855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr.525/1996;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediu de viata al populatiei;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- Codul Civil;

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

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

2.1.1. Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul se afla situat pe Strada 1 Decembrie 1918.

Suprafata studiata prin PUZ este de 371 mp.

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice **BOBÎRLĂ DĂNUT**, imobilul nu este grevat de sarcini și are număr cadastral **88482**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt înscrise în Cartea Funciara nr. **88482**.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Argeș se desfășoară în depresiunea intracolinară cu același nume, între dealurile Subcarpaților Argeșului (Muscelele Argeșului) și la contactul cu Piemontul Getic, pe valea râului Argeș. Ea face parte din "Depresiunea celor 7 muscele" alături de depresiunea Tigveni la vest și Depresiunea Mușătești la est. Relieful Depresiunii Curtea de Argeș reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză și vârstă. Interfluviile, includ nivele de eroziune, terase, și lunci, pe care se dezvoltă o gamă largă de procese de modelare. Sectorul subcarpatic cunoscut sub numele de „muscele” corespunde în cea mai mare parte unei structuri atipice, monoclinale, de sedimente paleogene, miocene și pliocene, depuse în marginea nordică a Depresiunii Getice, transgresiv față de cristalinul getic al M.Făgăraș. Stiva de depozite monoclinale este dispusă în benzi paralele, din ce în ce mai noi spre sud și din ce în ce mai puternic redresate spre nord, la contactul cu munții. Caracteristicile structurale și litofaciale atipic subcarpatice se regăsesc și la nivelul resurselor minerale, între care lipsesc petrolul și gazele naturale. În schimb în sedimentele pontiene și daciene din molasa recentă există acumulări de cărbune inferior dar în straturi subțiri și frecvent foarte umede. Depresiunea are o motivație genetică dublă, structurală (subsecventă) și litologică (selectivă): afluenții (subsecvenți) ai rețelei principale de râuri (consecventă) au sculptat în sedimente mai slabe, marno-argiloase, greso-nisipoase etc. sectoare de vale mai largi (de regulă la confluente) și asimetrice, cu versanți sudici scurți și puternic înclinați (cuestiformi) iar cei nordici prelungi și mai domoli. În depresiune interfluviile și înșeuările sunt mai înalte, ele fiind numai niște lărgiri ale văilor principale în sedimentarul pliocen friabil.

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

2.2.1. Conditii hidrogeologice

Reteaua hidrografica de pe teritoriul Municipiului Curtea de Arges apartine sistemului hidrografic Arges-Vedea prin raul Arges si este alcatuita din:

- ☐ cursuri permanente de apa
- ☐ cursuri temporare de apa
- ☐ lacuri de acumulare si canale de derivatie

Analiza elementelor hidrografice in stransa dependenta cu ceilalti factori fizico-geografici prezinta o deosebita importanta atat din punct de vedere teoretic deoarece ajuta la descifrarea evolutiei regiunii, cat si din punct de vedere practic, prin masurile ce pot fi luate pentru amenajarea si valorificarea potentialului hidrografic in diferite domenii ale economiei.

2.2.2. Conditii geotehnice

Conform studiului geotehnic, pe amplasamentul studiat s-a executat un foraj geotehnic realizat pana la 8m adancime fata de nivelul terenului natural.

Stratificarea rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic.

Presiunea conventionala de calcul de care se va tine seama la proiectare va fi de 220 KPa.

Adancime de inghet - Conform STAS 6054-77 care stabileste zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet a terenului natural, de care se tine seama in proiectarea lucrarilor de fundatii in conformitate cu prescriptiile tehnice in vigoare, se considera adancimea maxima de inghet intre -80 si -90 cm de la cota terenului natural fara strat de zapada protector.

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul "C" - potrivit prevederilor de proiectare antisismica stabilite prin normativul P 100-1/2004, pentru perimetrul care face obiectul prezentului studiu se cunosc parametrii: perioada de colt : $T_c = 1,60s$ si acceleratia terenului pentru proiectare: $A_g = 0,24g$

2.2.3. Conditii climatice

Caracteristicile elementelor climatice sunt determinate de catre un complex de factori, intre care se distinge pozitia Municipiului Curtea de Arges in cadrul regiunii. Astfel, la atributele specifice climei tarii noastre, continental - moderata de tranzitie, se adauga cele de depresiune si de culoar, din care deriva o serie de consecinte.

- ☐ Factorii climatici

Municipiul Curtea de Arges se inscrie in climatul continental moderat cu o temperatura medie anuala a aerului de 8,6°C. Cifra este deosebit de semnificativa. Media termica multianuala de peste 8°C reprezinta pentru Curtea de Arges, un bilant termic radiativ care favorizeaza cultivarea deopotriva a leguminoaselor, plantelor tehnice, cerealelor pentru boabe, vitei de vie, pomilor fructiferi, etc., in conditii climatice optime.

2.3. CIRCULATIA

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918 in partea de est a amplasamentului.

2.4. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges - aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 26.11.2018 - anulat, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 371 mp se afla in intravilanul orasului - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. - U.T.R.: 1 - ZONA CENTRALA. Regimul tehnic fiind Zona CC 1F - Cai ferate dezafectate.

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

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

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

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

2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Instalatia exterioara de canalizare pluviala

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

Instalatia exterioara de canalizare menajera

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

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

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

2.6.3. Alimentare cu energie termica

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

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

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

Amplasamentul este racordat la reseaua de distributie aflata in functiune. Constructia propusa va fi racordata la reseaua de distributie gaze naturale

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0.40kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatii). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Amplasamentul se va racorda la rețeaua de distribuție distributie a energiei electrice , construcția propusă se va racorda la rețea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Municipiului Curtea de Argeș este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului și fondului forestier. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calitatii mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul localităților, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.7.1. Calitatea aerului

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

La poluarea atmosferei participă și sursele imobile, respectiv unitățile industriale și de depozitare, unitățile de transport și unitățile cu profil agro-zoo.

În concluzie, sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea nocivităților direct de la sursă.

2.7.2. Calitatea apei

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se referă în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață și subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate. Pentru a nu afecta calitatea apelor în zona studiată se vor prevedea măsuri de epurare a apelor uzate evacuate din zona amplasamentului.

2.7.3. Sursele de apă

Conform studiilor hidrotehnice în zonă se găsesc două straturi acvifere :

- unul de mică adâncime cu apă nepotabilă și slab agresivă față de mediu (8-10m);
- unul de adâncime medie interceptat în foraje la adâncimea de 35-100m, cantonat în orizontul de nisip cu pietriș, a cărui apă se încadrează în limitele de potabilitate, fiind slab agresivă față de metale.

2.7.4. Calitatea solului

În cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu funcționalitatea de spațiu comercial, depozitare și birouri, nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural și uman, atât timp cât nu se va urmări abordarea ecologică a problemelor de urbanism și nu vor fi respectate principiile "Dezvoltării durabile".

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. GENERALITĂȚI amplasamentului

Amplasamentul în suprafață de 371mp este situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș.

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitorului imobil – spațiu comercial și servicii:

- amplasamentul este situat în intravilan;
- în imediată vecinătate a amplasamentului există rețelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apă, canalizare și de telecomunicații;

3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.:1 – ZONA CENTRALĂ,

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

Pe teren sunt necesare lucrări de sistematizare verticală pentru realizarea rețelei de colectare a apelor meteorice de pe drumul propus (rigole) și de pe proprietăți.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918. În partea de est a amplasamentului.

De asemenea în cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care să deservească construcțiile propuse.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat în intravilan în suprafața de **371 mp** cu scopul **construirii unui imobil cu funcțiune comercială și de servicii** funcțiunea propusă fiind

Is – institutii publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial.

Suprafața terenului – **371 mp** este repartizată în zone funcționale și cea a dotărilor aferente acestora : precum și zone ocupate de circulații, spații verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULAȚII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	104,40	28,14
SUBZONA CONSTRUCȚII	Maxim 148,40	40
SUBZONA SPAȚII PLANTATE AMENAJATE	Minim 74,20	20
TEREN REZERVAT EXTINDERII PROFILULUI STRADAL	44,00	11,86
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	371,00	100

3.4.1. Pentru zona Is – institutii publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial:

- Edificabil propus:
 - retras față de limita de aliniament la o distanță de minimum 2,00ml ;
 - retras față de limita laterală nord – minim 2,00ml ;
 - retras față de limita laterală sud – minim 17,00ml ;
 - retras față de limita posterioară vest – minim 0,60ml.
- În fașia rezultată între edificabil și aliniament se permite amplasarea platforme drumuri, parcaje, și construcții pentru alimentarea cu utilități suprațere sau subterane cu caracter tehnic.
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, se va respecta numărul minim de parcaje conform legislației în vigoare

3.4.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

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

POT_{maxim} = 40%

CUT_{maxim} = 0,80

H_{maxim} la cornisa = 8.00 ml

Rh = P+1E

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Cladirea nou propusa se va racorda la toate utilitatile existente in zona.

3.5.1. Alimentarea cu apa potabila

Terenul studiat, este racordat la rețeaua de apa potabila din zona – rețeaua de apa se va extinde la imobilul nou propus.

Necesarul de apa va asigura :

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

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

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

3.5.2. Canalizarea apelor uzate

Terenul studiat, se va racorda la rețeaua de canalizare.

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

3.5.3. Canalizarea apelor pluviale

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

3.5.4. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

Terenul studiat, se va racorda la rețeaua de gaze naturale,

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

3.5.5. Alimentarea cu energie electrica

Terenul studiat, se va racorda la rețeaua de electricitate.

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

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

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

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

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

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

3.6.1. Poluarea aerului

3.6.1.a. Faza de constructie a cladirilor

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

3.6.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.6.2. Poluarea sonora

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

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

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

3.6.4. Poluarea solului

3.6.4.a. Faza de constructie a cladirilor

Definitor la impactul asupra solului :

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

3.6.4.b. Faza de exploatare

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

3.6.5. Deseurile

3.6.5.a. Faza de constructie a cladirilor

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

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

3.6.5.b. Faza de exploatare

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

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

3.6.6. Afectarea biodiversitatii

3.6.6.a. Faza de construire a cladirilor

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

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

3.6.6.b. Faza de exploatare

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

3.6.7. Arii protejate

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

3.6.8. Impactul economic si social

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

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

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

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

3.6.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune un procent de minim 20% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiile verzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate persoanelor private **BOBÎRLĂ DĂNUT**.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste reglementarea unei suprafete de 371 mp. aceasta suprafata fiind propusa sa treaca in zona Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial.



Intocmit:
arh. Mircea Savu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**P U Z SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E**

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR.CAD. 88482

1. DISPOZITII GENERALE**1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de 371 mp.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de 371 mp, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in intravilanul municipiului **CURTEA DE ARGES**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ. Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E** de pe teritoriul municipiului Curtea de Arges , judetul Arges.

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

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

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat pin HGR nr. 525/27 iunie 1996 cu modificarile si completarile ulterioare, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate, Legea 350/2001 legea amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, Ghid GM 010/2000 privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ. Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin hotararea nr. 165/26.11.2018

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-sef

Nr. 02.61601 din 26.01.2026

CONFOR
ORIGIN

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONFORM CU
ORIGINEA

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

- **Amplasarea fata de drumuri publice**

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

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

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

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

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

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

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

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

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

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

CONFORM CUI
ORIGINAL

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prezentului RLU;
Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri si accese

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

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

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

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITAR*

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

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

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**

- Terenul studiat nu se va parcela.

- **Regimul de inaltime**

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.
- In sensul prezentului regulament: Regimul de inaltime maxim propus este de :

Hmaxim cornisa = 8.00 ml

- **Aspectul exterior al constructiilor**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei – vezi art. 32 – R.G.U.
- Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi-moderne de calitate superioara, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

- **Parcaje**

CONFORM
ORIGINALU

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

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

- **Spatii verzi si plantate**

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

Se recomanda ca suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin al unui arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 20% din suprafata studiata.

- **Imprejmuiri**

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

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

Funciunea dominantă a zonei aferente UTR 1 este data de institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial, funciunea propusa pentru parcela reglementata este :

IS – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial.

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Potrivit Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 26.11.2018, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 371mp se afla in intravilanul orasului - destinatia stabilita prin P.U.G. – U.T.R.:1 – ZONA CENTRALA..

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

ZONA IS – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

- **Utilizari permise :**
 - Interventii de reabilitare, consolidare, conservare, e.t.c. a cladirilor din zona;
 - Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati reprezentative si cu activitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala: comert si alimentare publica, agrement, turism, stationarea si gararea autovehiculelor in constructii si spatii publice special amenajate, retele tehnico-edilitare si constructiile aferente.
 - Plantatii pentru delimitare a parcelei cu respectarea retragerilor de la limita domeniului public pentru asigurarea cailor de acces pietonale obligatorii.
- **Utilizari permise cu conditionari :**
 - Accesul catre limita de Vest va fi permanent nerestricționat, in vederea asigurarii posibilitatii interventiilor la echipamentele si instalatiile amplasate pe domeniul public.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica si apa.
- **Interdictii permanente**

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

 - Nu este permisa realizarea imprejmuirilor, investitia propusa este destinata exclusiv utilizarii pentru functiuni destinate accesului public, imobilul nu permite organizarea folosirii acestuia in considerarea unor materializari ale limitelor de tipul imprejmuirilor.
 - Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
 - Activitati de depozitare en-gros.

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

Constructia va fi amplasata izolat pe teren, conform edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa la faza DTAC
- **Amplasarea fata de drumurile publice**
 - Accesul auto in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918 in partea de est a amplasamentului.
 - De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare ce vor acoperi necesarul functiunii propuse, conform legislatiilor in vigoare – minim 4 locuri parcare.
- **Amplasarea fata de aliniament**
 - Se retras fata de aliniament Strada 1 Decembrie 1918 , la est la o distanta de minimum 2,00ml;
- **Asezarea cladirilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare ale parcelelor**
 - retras fata de limita laterala nord – minim 2,00ml ;
 - retras fata de limita laterala sud – minim 17,00ml ;
 - retras fata de limita posterioara vest – minim 0,80ml.
- **Amplasarea in interiorul parcelei.**
 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cele mai înalte dar nu cu mai puțin de 3,00ml.
- **Accese carosabile**
 - Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918 in partea de est a amplasamentului.
- **Accese pietonale**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare. Catre strada 1decembrie1918 se va rezerva o suprafata de teren de minim 1m latime, pe toata lungimea terenului propusa pentru cedare catre domeniul public, cu rol de realizare a trotuarului.
- **Rețele tehnico – edilitare existente**

Cladirea nou propusa se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.
- **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

CONFORM
ORIGINAL

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar

- **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Maxim P+1E– cu inaltimea maxima cornisa 8m

- **Aspectul exterior al cladirilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se interzic: pantele asimetrice la sarpanta, ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

Constuctiile vor avea aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

- **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona este si se va asigura din reseaua de distributie a municipiului Curtea de Arges ;

- apele uzate menajere sunt si vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare a municipiului Curtea de Arges;

- apele de ploaie sunt si vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole;

- alimentarea cu energie electrica a constructiei se face din reseaua electrica ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se face prin extinderea uneia din retelele de distributie de gaze naturale existente in municipiul Curtea de Arges.

- **Spatii libere si spatii plantate**

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei.

- Suprafata plantata propusa este de minim 74,20 mp – 20% din suprafata terenului studiat.

- **Imprejmuiri**

Nu este permisa realizarea imprejmuirilor. Investitia propusa este destinata exclusiv utilizarii pentru functiuni destinate accesului public, imobilul nu permite organizarea folosirii acestuia in considerarea unor materializari ale limitelor de tipul imprejmuirilor. Se pot realiza plantatii (de ex. Gard viu) pentru delimitarea parcelei cu respectarea retragerilor de la limita domeniului public pentru asigurarea cailor de acces pietonale obligatorii.

3.5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- a. POT – Procent maxim de ocupare a terenului = POT maxim = 40%
- b. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului = CUT maxim = 0,8
- c. Inaltimea maxima a constructiilor de pe parcelele din subzona este de 8 ml



CONFORM CU
ORIGINALA

PLAN DE ACTIUNE

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

Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
I. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, - verificări de proiect	BENEFICIAR
I.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	BENEFICIAR
I.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	BENEFICIAR
I.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	BENEFICIAR
II. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției		
II.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecția mediului	BENEFICIAR
II.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	BENEFICIAR
II.3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces Inclusiv rezervarea unei suprafețe de teren, cu o latime de minm 1m, pe toata lungimea catre strada, propuse pentru cedarea catre domeniul public, cu rol de realizare a trotuarului pietonal.	BENEFICIAR
II.4	Cheltuieli pentru investiția de bază - Construcții și instalații; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj; - Utilaje fără montaj și echipamente de transport; - Dotări; - Active necorporale	BENEFICIAR
II.5	Alte cheltuieli - organizare de șantier ; - comisioane, taxe, cost credit ; - cheltuieli diverse și neprevăzute.	BENEFICIAR



CONFORM CU
ORIGINALUL



Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ



Str. Vlașari, Nr. 6A, București, Sector 1
Tel 0740-133043, Telex 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal RO15127453

Scara: /

INCADRARE IN P.U.G. 2001

PLAN URBANISTIC ZONAL
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-02



Hotel Posada

Lidl

Curtea Veche

Strada Cuza Vechi

LIMITA PARCELA
CARE A GENERAT PUZ

Curtea

LEGENDA:



LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ



Str. Vasluiului, Nr. 5A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0740-133643, Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/308/2003
Cod fiscal RO15127463

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

Beneficiar:
BOBÎRLĂ DĂNUȚ

Proiect:
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

Planșă:
INCADRARE IN ZONA

Cod: CDA08/ 2025
Contract: 634 - AA08 /2025
Faza: P.U.Z.
Data: 06. 2025
Scara: /
Planșă nr. U-02



Suprafata imobilului = 371m²
Suprafata studiata = 2428m²
din care 371m² cu nr. cadastral 90406.

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	E [m]	N [m]	
1	474495.1600	405468.7490	9.43
2	474504.4640	405470.3100	11.83
3	474506.2300	405458.6140	30.79
4	474509.1190	405427.9550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474497.1670	405456.4710	12.44
S(1)=371.0431m ² P=102.15m			

PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-03



CONFORM CU
ORIGINALUL

LEGENDA

- ax drum
- margine drum
- gard plasa
- camin apometru
- stalp tensiune
- contor gaz

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"
Cote determinate in sistem de referinta
Marea Neagra 1975



raum proiect		Str. 1 Decembrie 1918, Nr. cad. 88482, Curtea de Arges, Arges Nr. Reg. Com. 4003382/2003 Cod fiscal RO15127403	
Desenat:	ing. C. Arapu		
Proiectat:	arh. M. Savu		
Sef proiect:	arh. M. Savu		
Beneficiar:	BOBIRLA DANUT	Cod:	CDA08/ 2025
Proiect:	SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E	Contract:	634 - AA08 /2025
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges		Faza:	P.U.Z.
Planus:	SUPORT TOPOGRAFIC	Data:	06. 2025
		Scara:	1/500
		Plansa nr.	U-03

PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-04



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	E [m]	N [m]	
1	474495.1600	405468.7490	9.43
2	474504.4640	405470.3100	11.83
3	474506.2300	405458.6140	30.79
4	474509.1190	405427.9550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474497.1670	405456.4710	12.44
S(1)=371.0431m² P=102.15m			



LEGENDA

- ax drum
- margine drum
- gard plasa
- camin apometru
- stalp tensiune
- contor gaz



Sr. Vlasovici, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 6
Nr. 0146-103862, Telefon 021-5171146
Nr. Reg. Com. 440336/2003
Cod fiscal RO15127453

Desenat: ing. C. Arapu
Proiectat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: BOBIRLA DANUT

Cod: CDA08/ 2025
Contract: 634 - AA08 /2025

Proiect: SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

Faza: P.U.Z.
Data: 06. 2025

Planşa: SUPORT TOPOGRAFIC
IMAGINE ETERRA

Scara: 1/500
Planşa nr. U-04



PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-05



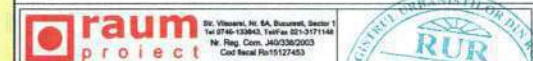
Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(J+1)
	E [m]	N [m]	
1	474495.1800	405468.7490	9.43
2	474504.4640	405470.3100	11.83
3	474506.2300	405458.6140	30.79
4	474509.1190	405427.9550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474497.1670	405456.4710	12.44

S(1)=371.0431m² P=102.15m

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.**
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE** (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA** (la nivel de localitate)
- PLANTATII DE ALINIAMENT** (la nivel de localitate)
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)**
- ZONA Is - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMMERCIAL**
- ZONA CC 1F - CAI FERATE DEZAFECTATE**
- ZONA SPATII VERZI - SPORT SI AGREMENT**
- CONSTRUCTII EXISTENTE**



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: **BOBÎRLĂ DĂNUT**

Proiect: **SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E**

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

Planşa: **ANALIZA FUNCTIONALA EXISTENT**

Cod: CDA08/ 2025

Contract: 634 - AA08 /2025

Faza: P.U.Z.

Data: 06. 2025

Scara: 1/500

Planşa nr. **U-05**



PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-06

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDEȚUL ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-sef

Nr. 02/16101 din 16.01.2026

Parcela (1):

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
	E (m)	N (m)
1	474495.1600	405468.7490
2	474504.4840	405470.3100
3	474506.2300	405458.6140
4	474509.1190	405427.9550
5	474501.4890	405426.8420
6	474497.1670	405458.4710

S(1)=371.0431m² P=102.15m

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- ZONA PENTRU LOCUINTA - REGIM MIC - Lm(a+b)
- ZONA Is - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMERCIAL
- ZONA CC 1F - CAI FERATE DEZAFECTATE
- ZONA SPATII VERZI - SPORT SI AGREMENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- RETEA PUBLICA GAZE NATURALE - CND OL DN=64
- REGLEMENTARI**
- ALINIERE MINIM IMPUSA
- RETRAGERE MINIM IMPUSA
- EDIFICABIL PROPUIS - Zona Is - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMERCIAL
- TEREN SITUAT IN ZONA DE PROTECTIE REȚEA GAZE 2m
- RETRAGERI PROPUSE
- TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

raum
project

Str. Viteazilor, 89 SA, Bucuresti, Sector 1
Tel: 031-13384, Fax: 031-13114
Nr. Reg. Com. 204538/2003
Cod fiscal RO15127453

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:

BOBÎRLĂ DĂNUT

Proiect:

SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

Planșă:

REGLEMENTARI URBANISTICE

Cod: CDA08/ 2025

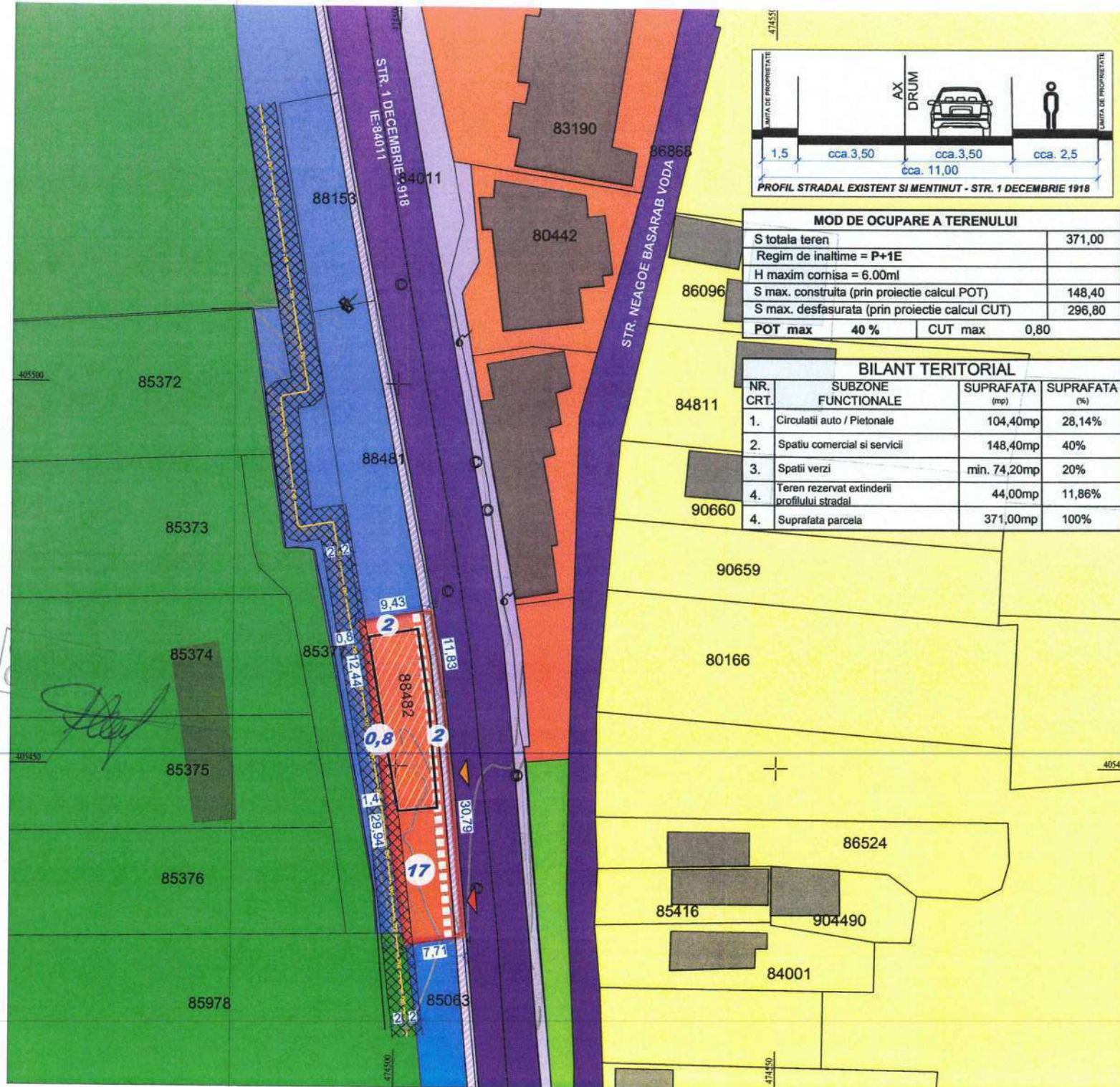
Contract: 634 - AA08 /2025

Faza: P.U.Z.

Data: 06. 2025

Scara: 1/500

Planșă nr. **U-06**



PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-07



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I+1)
	E [m]	N [m]	
1	474495.1600	405468.7490	9.43
2	474504.4640	405470.3100	11.83
3	474506.2300	405458.6140	30.79
4	474509.1190	405427.9550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474497.1670	405456.4710	12.44
S(1)=371.0431m² P=102.15m			

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	TIPUR PROPRIETATI	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1	TEREN PROPUS SA TREACA CU TITLU GRATUIT IN DOMENIUL PUBLIC	44 mp	11,85%
2	PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE SAU JURIDICE	327 mp	88,14%
3	SUPRAFATA TOTALA	371 mp	100%

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- REGIM JURIDIC**
- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- PROPRIETATE PRIVATA
- TEREN IN ZONA DE PROTECTIE RESEA GAZE 2m
- TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL PROPUIS PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC

Dr. Vișeuș, Nr. 6A, București, Sector 1
Tel: 0318-133843, Fax: 0318-133719
Nr. Reg. Com. 240/2002/2003
Cod Fiscal RO19127483

Mircea Radu N
SAVU
arhitect-urbanist
DD, D, E
20, E

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

Beneficiar: **BOBÎRLĂ DĂNUT**

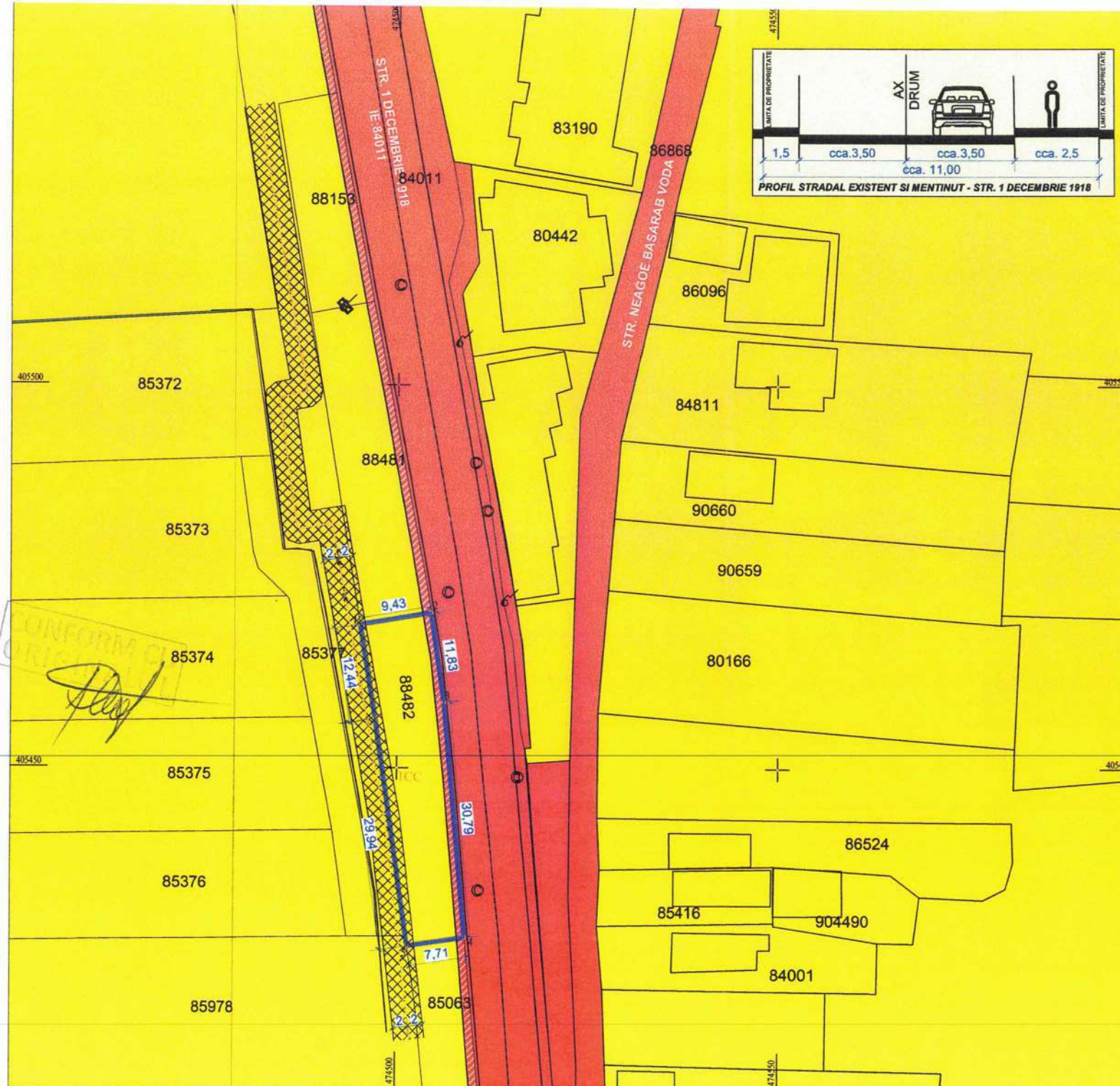
Cod: CDA08/ 2025
Contract: 634 - AA08 /2025
Faza: P.U.Z.
Data: 06. 2025
Scara: 1/500
Plansa nr. **U-07**

Proiect: **SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E**

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

Planșă:

REGIM JURIDIC



PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-08



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(L+1)
	E [m]	N [m]	
1	474495.1600	405468.7490	9.43
2	474504.4640	405470.3100	11.83
3	474506.2300	405458.6140	30.79
4	474509.1190	405427.9550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474497.1670	405456.4710	12.44
S(1)=371.0431m² P=102.15m			

LEGENDA:

- LIMITE**
 - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE**
 - CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
 - CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
- FOND CONSTRUIT**
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CONTUR CONSTRUCTIE PROPUSE CU FUNCTIUNE SERVICII - SPATIU COMERCIAL
- RETELE TEHNICO - EDILITARE EXISTENTE**
 - TRASEU ALIMENTARE LEA
 - RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
 - RETEA PUBLICA CANALIZARE
 - RETEA PUBLICA GAZE NATURALE - CND OL DN=64
- RETELE TEHNICO - EDILITARE PROPUSE**
 - BRANSAMENT GAZE NATURALE
 - BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
 - BRANSAMENT CANALIZARE
 - BRANSAMENT ENERGIE ELECTRICA - LES



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:

BOBÎRLĂ DĂNUT

Proiect:

SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

Planșă:

**REGLEMENTARI RELETE
TEHNICO - EDILITARE**

Cod: CDA08/ 2025

Contract: 634 - AA08 /2025

Faza: P.U.Z.

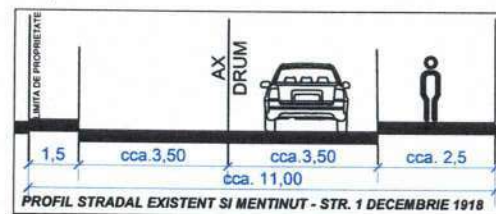
Data: 06. 2025

Scara: 1/500

Planșă nr. U-08

CONFORM CU
ORIGINALUL

STR. NEAGOE BASARAB VODA



PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-09



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
1	474495.1800	405468.7490	9.43
2	474504.4840	405470.3100	11.83
3	474508.2300	405458.6140	30.79
4	474509.1190	405427.9550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474497.2810	405426.8420	29.94

S(1)=371.0431m² P=102.15m

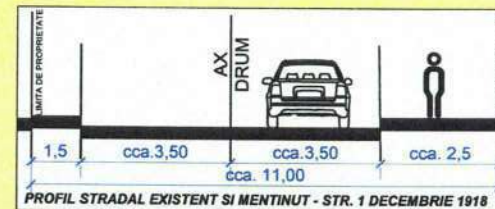
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-sef
Nr. 82.16.691 din 20.12.2020

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA PARCELA-CAR**
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE** (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA** (la nivel de localitate)
- PLANTATII DE ALINIAMENT** (la nivel de localitate)
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC** - Lm(a+b)
- ZONA IS** - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMMERCIAL
- ZONA CC 1F** - CAI FERATE DEZAFECTATE
- ZONA SPATII VERZI** - SPORT SI AGREMENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE**
- RETEA PUBLICA GAZE NATURALE** - CND OL DN=64
- PROPOUNERI URBANISTICE**
- CONTUR CONSTRUCTIE PROPU SA CU FUNCTIUNE SERVICII - SPATIU COMERCIAL**
- TEREN SITUAT IN ZONA DE PROTECTIE RESEA GAZE 2m**
- TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL**
- RETRAGERI PROPUSE**
- SPATII VERZI AMENAJATE SI ZONA ARABIL**
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA**
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE LA NIVEL DE PARCELA**
- ACCES PIETONAL**
- ACCES AUTO**



Desenat:	arh. M. Savu	Cod:	CDA08/ 2025
Proiectat:	arh. M. Savu	Contract:	634 - AA08 /2025
Sef proiect:	arh. M. Savu	Faza:	P.U.Z.
Serviciu:	BOBÎRLĂ DĂNUT	Data:	06. 2025
Proiect:	SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E	Scara:	1/500
Planșă:	Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges	Planșă nr.	U-09



MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren	371,00
Regim de inaltime = P+1E	
H maxim cornisa = 6.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	148,40
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	296,80
POT max	40 %
CUT max	0,80

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulatii auto / Pietonale	104,40mp	28,14%
2.	Spatiu comercial si servicii	148,40mp	40%
3.	Spatii verzi	min. 74,20mp	20%
4.	Teren rezervat extinderii profilului stradal	44,00mp	11,86%
4.	Suprafata parcela	371,00mp	100%

