



# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 671 / 13.01.2025

Data publicarii la sediu si pe pagina de internet: 13.01.2025

## ANUNT

In temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, și al Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaboarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Arges supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru pentru STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE pentru suprafata de 4201,00mp in vederea realizarii investitiei “ CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN”** generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Albina, punct „Coporoaie”, teren majoritar intravilan, in suprafata totala 4564,00mp.

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

Persoanele interesate, asociatiile de afaceri, alte entitati, pot trimite in scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-mentionat, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Biroul Registratura sau in format electronic pe adresa de e-mail a institutiei [primariacurteadearges@yahoo.com](mailto:primariacurteadearges@yahoo.com) pana la data 28.01.2025, ora 16,30.

**Dezbaterea publica pentru faza curenta, propuneri finale si aprobare, va avea loc in data 03.02.2025, ora 13,30, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Sala Mare (Sala Consiliul Local), documentatia ramanand in dezbateri publice timp de 45 de zile calendaristice.**

Primar

Ing. PANTIURESCU CONSTANTIN

**HOTĂRÂRE nr. \_\_\_\_\_ / 2025**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice pentru suprafața de 4201,00mp, din suprafața totală a imobilului de 4564,00mp în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE CASUȚE DE CAZARE, RESTAURANT, FOIȘOARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Albina, punct „Coporoaie”, Nr. Cad./Nr. CF 89327  
-proiect-**

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 638/13.01.2025;
  - Raportul de specialitate nr. 640/13.01.2025;
  - Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 464/09.01.2025;
  - Avizul Arhitectului Șef nr. 14/35228/30.12.2024;
  - Raportul informării și consultării publicului nr. 30180/17.10.2024;
  - Prevederile art. 27<sup>1</sup> alin. (1) lit. c), art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
  - Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;
- În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. 3 lit. e și art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice pentru suprafața de 4201,00mp, din suprafața totală a imobilului 4564,00mp în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE CASUȚE DE CAZARE, RESTAURANT, FOIȘOARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Albina, punct „Coporoaie”, Nr. Cad./Nr. CF 89327, conform proiectului prezentat în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

**Inițiator**

Primar

Constantin Panturescu





# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 30180 / 17.10.2024  
Data publicarii 18.10.2024

Aprobat,  
PRIMAR  
Ing. Constantin PANTURESCU

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA P.U.Z SI R.L.U "CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN" Str. Albina, Pct. « Coporoaie », Cad/Nr. CF 89327

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN” pentru imobilul situat majoritar în intravilanul, parțial în extravilanul municipiului Curtea de Arges, Str. Albina, Pct. «Coporoaie», Cad/Nr. CF 89327, Județul Arges au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Direcția Arhitect Șef prin Compartiment Urbanism și Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relații cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Curtea de Arges, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

### I. Date generale:

a) Obiectiv: elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu modificării profilului funcțional al imobilului (porțiunea intravilană) și stabilirii reglementărilor aferente zonei IS-Instituii și Servicii, subzonei ISt, cu caracter predominant administrativ și comercial Turism, inclusiv cai de acces și funcțiuni complementare, vederea realizării investiției (fără introducerea restului proprietății în intravilan 363mp);

b) Amplasament: Imobilul reglementat are o suprafață totală de 4564,00mp, terenuri majoritar intravilan, parțial extravilan (363mp livada), pe Str. Albina, în zona exclusiv rezidențială, pentru locuire individuală de mică înălțime, cu acces din Str. Albina, în zona de Vest a municipiului, în/adicent UTR 4-ZONA LOCUINTE VALEA IASULUI. Zona este caracterizată de reglementare aferentă locuirii individuale de mică înălțime, inclusiv cu caracter rural, cu posibilități de indesire cu locuințe de medie înălțime de tip urban, cu inserții ocazionale de funcțiuni pentru servicii, echipare tehnico-



edilitara, gospodarie comunală, terenul fiind proprietate privată a beneficiarilor identificați în Cartea Funciara nr. 89327 Curtea de Argeș;

c) Initiator documentație: ALBINA-DUMITRU GEORGEL și ALBINA-DUMITRU REVEICA;

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

e) Competente de aprobare:  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

f) Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului:

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea Primăriei Municipiului Curtea de Argeș : Arhitect Șef Arh. Alexandra Lazarescu –Direcția Arhitect Șef, Camelia Varzaru-Birou Relații cu Publicul, telefon 0248.721.033, interior 125 sau 131, respectiv 118, din sediul primăriei Municipiului Curtea de Argeș, Blvd. Basarabilor, nr. 99, Județul Argeș, e-mail [urbanism@primariacurteadearges.ro](mailto:urbanism@primariacurteadearges.ro), [primariacurteadearges@yahoo.com](mailto:primariacurteadearges@yahoo.com).

Persoana responsabilă din partea proiectantului/initiatorului cu informarea și consultarea publicului- **Arh. Mircea radu N. Savu, S.C. RAUM PROIECT S.R.L. Str. Viisoarei nr. 6A, București, Sector 1, raumproiect@gmail.com.**

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Argeș anterior aprobării documentației:  
Certificat de Urbanism nr. 57/28.03.2024 eliberat de Primăria Mun. Curtea de Argeș;

Avizul de Oportunitate nr. 15/18006/30.07.2024;

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 17958/08.07.2024 privind documentația de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN" Str. Albina, Pct. « Coporoaie », Cad/Nr. CF 89327, 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 10.07.2024-29.07.2024 (prelungit față de perioada propusă 10.07.2024-26.07.2024).

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

-A fost afișat la sediul Primăriei-avizier (Str. Basarabilor) și pe pagina specifică a site-ului instituției, secțiunea *Cetateni*, subsecțiunea *Informare documentații de urbanism* (publicat în data de 10.07.2024) Anunțul nr. 19023/10.07.2024 privind intenția de elaborare a documentației urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN" însoțit de panoul de informare cu ilustrarea soluției propuse și datele specifice conform conținutului cadrului panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putând fi consultate la sediul Primăriei Mun. Curtea de Argeș, Bd. Basarabilor Nr. 99 în perioada indicată;

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentația de urbanism, respectiv la limita de proprietate adiacentă Str. Albina, panoul de informare specific.

-Au fost transmise două anunțuri în presa, respectiv Interes Argeșean în data de 15.07.2024 și în data de 10.07.2024.



Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN”, în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 10.07.2024-26.07.2024 prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relatii cu Publicul si registratura (în perioada indicată);
  - comentarii la adresele de email [urbanism@primariacurteadearges.ro](mailto:urbanism@primariacurteadearges.ro), [primariacurteadearges@yahoo.com](mailto:primariacurteadearges@yahoo.com), [raumproiect@gmail.com](mailto:raumproiect@gmail.com);
  - scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de trimitere în perioada indicată).
- Au fost notificați proprietarii vecini cu privire la intenția de elaborare a documentației, fiind transmis anuntul Nr. 19023/10.07.2024 prin posta în data 11.07.2024.

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

La finalizarea etapei I, la data de 30.07.2024, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 21099 / 30.07.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 30.07.2024 prin:

- afisare la sediul institutiei conform PV 21146/30.07.2024 si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 02.08.2024-11.09.2024 (prelungita ca urmare a returnării unor trimiteri postale si in vedera identificarii proprietarilor reali ai unui imobil din vecinatate).

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

- A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism* (publicat in data de 02.08.2024) anuntul nr. 21513/02.08.2024 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru “CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN” insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ “CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN”, respectiv 4 publicari in cotidianul Interes Argesean in data de 06.08 2024 si in data de 12.08.2024, respectiv in Actualitatea Argeseana in data 02.08.2024 SI 08.08.2024; Pentru proprietarii numiti in documentatia cadastrala ca vecini, Purcareanu Eugen, Purcareanu Maria si Tuta Silviu, dar neidentificati ca avand proprietati in municipiu, ori ca existand in evidentele institutiei, a fost realizata informarea prin intermediul unui anunt cu nominalizarea acestora in presa locala in data 02.08.2024 si 08.08.2024 in cotidianul Actualitatea Argeseana.

- Au fost notificați proprietarii vecini cu privire la propunerile preliminare ale documentației în data de 02.08.2024 fiind transmise 4 adrese, (2 catre aceiasi proprietari identificati avand doua adrese de corespondenta), continand inclusiv data dezbaterii publice, cu confirmare de primire catre vecinii directi ai imobilului, primirea anuntului fiind confirmata in data 07.08.2024, una returnata cu mentiunea “destinatar decedat” si doua returnate cu mentiunea “destinatar mutat”.



Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Oprea [redacted] si Oprea [redacted]	[redacted]	Confirmata in data 07.08.2024 de catre destinatar; Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
2.	Diaconu Ana-most; Diaconu [redacted]	[redacted]	Pentru adresa din Str. Groape [redacted] si comuna [redacted] returnata cu mentiunea "destinatar decedat"; pentru adresa Bd. Basarabilor [redacted] returnata cu mentiunea "destinatar mutat"; Urmare a consultarii la sediu a documentatiei de catre Diaconu [redacted], a fost identificat si cel de-al doilea mostenitor al Diaconu Ana, respectiv Diaconu Puiu, adresa [redacted] si notificat prin adresa nr. 23834/28.08.2024, confirmata in data 02.09.2024
3.	Purcareanu Eugen si Purcareanu Maria	adresa si contribuabil neidentificat	Anunturi presa locala in data 02.08.2024 si 08.08.2024 in cotidianul Actualitatea Argeseana
4.	Popescu [redacted] si Popescu [redacted]	[redacted]	Returnata cu mentiunea "destinatar mutat"; a fost solicitata prin adresa catre SPCLEP Curtea de Arges nr. 22895/19.08.2024 adresa actualizata de domiciliu, aceasta fiind comunicata prin adresa nr. 57230/21.08.2024 inregistrata la institutie cu nr. 23822/28.08.2024, destinatarii fiind notificati a doua oara prin adresa nr. 23830/28.08.2024 trimisa la aceeasi data, returnata in data 11.09.2024 avand termenul de pastrare expirat, ca urmare a neridicarii acesteia, ulterior avizarii si reavizarii.
5.	Tuta Silviu	adresa si contribuabil neidentificat	Anunturi presa locala in data 02.08.2024 si 08.08.2024 in cotidianul Actualitatea Argeseana

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

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE,



RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN ", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 02.08.2024-19.08.2024(perioada planificata pentru informare) 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 a fost înregistrata cu nr. 23277/22.08.2024 o adresa, din partea Diaconu [REDACTED] ce nu contine obiectiuni, ci doar observatia de a se respecta in continuare "legislatia in vigoare".

La dezbaterea publica organizata in data 14.08.2024 nu s-a prezentat nicio persoana afectata ori potential interesata, fiind incheiat Procesul verbal nr. 22600/14.08.2024. Mentionam ca in adresele ulterioare de informare s-a facut mentiunea ca, in situatia in care se Doreste organizarea unei noi dezbateri publice, este necesara formularea unei atare optiuni in termen de 5 zile de la primirea acesteia.

La finalizarea etapei II, la data de 20.09.2024, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z „CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN” nr. 26459 / 20.09.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 20.09.2024 prin:

- publicare pe pagina de Internet a institutiei primaricurteadearges.ro sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism*, si afisare la sediu conform PV 26460/20.09.2024;

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

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

Se va anunta perioada de minimum 10 zile in care se pot transmite observatii si propuneri asupra propunerilor de hotarare pentru aprobare a Planului Urbanistic Zonal, proiectul fiind insotit de documentatia aferenta, inclusiv de Raportul Informarii Publicului, care va fi afisata pe pagina specifica a 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](http://www.primariacurteadearges.ro), secțiunea *Cetateni*, subsecțiunea *Informare documentatii de urbanism*, cu respectarea masurilor aplicabile pentru protectia datelor cu caracter personal.

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. 638 / 13.01.2025

## REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice pentru suprafata de 4201,00mp, din suprafata totala a imobilului de 4564,00mp in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN” pentru imobilul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Albina, punct „Coporoaie”, Nr. Cad./Nr. CF 89327

Avand in vedere cererea adresata de **ALBINA Dumitru Georgel**, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 37500 in data 30.12.2024, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 27<sup>1</sup> 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. 30180/ 17.10.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se se reglementeaza, in vederea construirii, suprafata de 4201,00mp situata in intravilan conform documentatie cadastrala si ridicare topografica vizata OCPI, aferenta imobilului, in vederea modificarii profilului functional al acesteia, in prezent reglementata conform zonei L-locuire, subzona locuire de mica inaltime, si stabilirea reglementarilor urbanistice aferente Zonei IS-Institutii si servicii, subzonei pentru servicii cu caracter predominant administrativ si comercial precum si turism, functiune complementara a zonei, cu mentinerea in extravilan a restului de suprafata de 363mp a imobilului, pentru care se vor aplica in continuare reglementarile specifice terenurilor extravilane. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 89327, avand categoria de folosinta livada. Imobilul studiat este situat majoritar in intravilanul, partial in extravilanul Municipiului Curtea de Arges, in zona de est a acestuia, cu urmatoarele vecinatati: Nord: Domeniu public Nr. Cad./Nr. CF 80731 Str. Albina din care se realizeaza accesul la imobil; Proprietate privata persoana fizica Nr. Cad./Nr. CF 81342 si 88435; proprietate privata persoana fizica; Vest: proprietate privata persoana fizica; proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 84274; Est: Proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 89328 proprietate initiator documentatie; Sud:proprietate privata; teren extravilan.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice pentru suprafata de 4201,00mp in vederea realizarii investitiei ” CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN”, Str. Albina, punct „Coporoaie”, 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. 464 / 09.01.2025 al Directiei Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 14/ 35228/ 31.12.2024 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. 640 / 13.01.2025

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice pentru suprafata de 4201,00mp, din suprafata totala a imobilului de 4564,00mp in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN” pentru imobilul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Albina, punct „Coporoaie”, Nr. Cad./Nr. CF 89327

Avand in vedere cererea adresata de **ALBINA Dumitru Georgel**, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 37500 in data 30.12.2024, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizata, si ulterior a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 30180/ 17.10.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se se reglementeaza, in vederea construirii, suprafata de 4201,00mp situata in intravilan conform documentatie cadastrala si ridicare topografica vizata OCPI, aferenta imobilului, in vederea modificarii profilului functional al acesteia, in prezent reglementata conform zonei L-locuire, subzona locuire de mica inaltime, si stabilirea reglementarilor urbanistice aferente Zonei IS-Institutii si servicii, subzonei pentru servicii cu caracter predominant administrativ si comercial precum si turism, functiune complementara a zonei, cu mentinerea in extravilan a restului de suprafata de 363mp a imobilului, pentru care se vor aplica in continuare reglementarile specifice terenurilor extravilane. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 89327, avand categoria de folosinta livada. Imobilul studiat este situat majoritar in intravilanul, partial in extravilanul Municipiului Curtea de Arges, in zona de est a acestuia, cu urmatoarele vecinatati: Nord: Domeniu public Nr. Cad./Nr. CF 80731 Str. Albina din care se realizeaza accesul la imobil; Proprietate privata persoana fizica Nr. Cad./Nr. CF 81342 si 88435; proprietate privata persoana fizica; Vest: proprietate privata persoana fizica; proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 84274; Est: Proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 89328 proprietate initiator documentatie; Sud:proprietate privata; teren extravilan.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice pentru suprafata de 4201,00mp in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN", Str. Albina, punct „Coporoaie”, 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. 464 / 09.01.2025 al Directiei Arhitect-Sef.

In 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 pentru etapele

corespunzatoare s-a făcut în perioada 10.07.2024 – 11.09.2024, conform Document Planificare 17958/08.07.2024, ulterior a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 30180/ 17.10.2024.

Nu au fost înregistrate adrese conținând propuneri ori obiecțiuni, ci o observație din partea unui coproprietar al unui imobil din vecinătate, cu privire la respectarea în continuare a legislației în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 14/ 35228/ 31.12.2024 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1<sup>3</sup>), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

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

În baza prevederilor 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 dezbaterrea proiectului de hotărâre, atât publicului interesat, cât și ulterior în ședința Consiliul Local al municipiului Curtea de Argeș în vederea aprobării.

Arhitect - Șef,  
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



Directia Arhitect Sef  
NR. 464 / 09.01.2025

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice aferente suprafetei de 4201mp, restul de teren in suprafata de 363mp isi mentine regimul juridic-extravilan, regimul construirii fiind limitat corespunzator, in vederea realizarii investitiei "**CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN**" generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Albina, punct "Coporoaie", identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 89327, teren partial intravilan, partial extravilan, in suprafata totala de 4564,00mp în stabilirii reglementarilor urbanistice pentru portiunea situata in intravilan, respectiv modificarea profilului functional din zona L- subzona de locuire de mica inaltime, in zona IS, subzona ISc- servicii comerciale, pentru suprafata de 4201mp, in vederea construirii unor investitii cu caracter turistic de mici dimensiuni.

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 **17958/08.07.2024**, nu au fost inregistrate obiectiuni cu privire la documentatie si la obiectivul acesteia, fiind inregistrata o adresa, cu nr. 23277/22.08.2024 o adresa, din partea unui co-proprietar al unui imobil din vecinatate, ce nu contine obiectiuni, ci doar observatia de a se respecta in continuare "legislatia in vigoare".

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 Prestari servicii-Comert siTurism, este functiune compatibila si complementara cu functiunea dominanta a zonei, de locuire, fiind permisa realizarea de constructii cu functiuni aferente institutiilor si serviciilor. Constructiile propuse sunt 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. **30180 / 17.10.2024**, publicat pe site-ul institutiei la data 18.10.2024.

Se reglementeaza parcela in cauza in vederea modificarii profilului functional, cu scopul autorizarii unor constructii turistice de tip cazare individuala, de mica inaltime si de mici dimensiuni, care prin aspect, gabarit si functiuni desfasurate se integreaza in caracterul zonei la extremitatea UTR 4 Zona de Locuinte Valea lasului.

Arhitect - Sef,  
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 7482 din 28.03.2024

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 57 din 28.03.2024

**În scopul: CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI  
IMPREJMUIRE TEREN**

Ca urmare a Cererii adresate de **ALBINA-DUMITRU GEORGEL** cu

și/sau construcții -, situat în județul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal 115300, str.**ALBINA** nr. **Punct "Coporoaie"**, bl. -, sc.-, et. -, ap. -, sau identificat prin **PLAN CADASTRAL NR. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 89327**,

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1.Regimul juridic:**



Terenul se afla majoritar in intravilanul si partial in extravilanul municipiului si apartine solicitantului, impreuna cu ALBINA-DUMITRU REVEICA conform Act notarial nr. 3022 din 10.12.2021 emis de Granciu Aurel, imobil rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. Cad./nr. CF 88436 conform Act notarial nr. 35 din 30.01.2024 emis de Caba Oana drept de proprietate, bun comun dobandit prin Conventie, forma de proprietate privata; Imobilul nu este grevat de sarcini.

S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare Nr.cerere 4526 din 07.03.2024 *Primaria Municipiului Curtea de Arges nu isi asuma raspunderea pentru eventualele litigii, existente sau viitoare, generate de existenta altor documente decat cele impuse prin prevederile legale, pe care solicitantul nu le-a prezentat.*

Imobilul nu se afla in zona protectie monument istoric .

Imobil aflat sub incidenta art.3 alin. (1) din Legea 17/2014- Teren situat la mai putin de 2400m fata de obiectivele speciale.

## **2.Regimul economic:**

Folosinta actuala : livada intravilan 4201mp, livada extravilan 363mp, suprafata totala imobil 4564mp conform documentatie cadastrala anexa.

Destinatia stabilita prin P.U.G , U.T.R. : **4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI**

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

### **Funciunea dominanta a zonei este locuirea**

Funciunea predominata o reprezinta locuintele cu regim mic, mediu si mare de inaltime, amplasate in subzone

### **Funciuni complementare admise ale zonei. Spatii prestari servicii, mica productie si comert, functiuni complementare locuirii**

Subzona de locuinte "Groapele, avand in vedere pozitia sa intr-o zona pomicola si de pasuni se recomanda pentru asociatii/ferme zoo-pomicole cu prelucrarea produselor pe plan local.

In zona fostului sector zootehnic al CAP-ului au fost amenajate spatii de productie mica si prestari servicii necesare functionarii zonei

### **Utilizare functionala**

Locuinte cu functiunile complementare acestora.

### **Utilizari permise cu conditii**

Nu este cazul .

### **Interdictii temporare**

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

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

Ca exceptie, interdictia temporara nu se aplica, cu conditia incadrarii in prevederile Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), si/sau in prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 11<sup>1</sup> precum si pentru pentru alte exceptii conform Art. 65 (1) din Legea



350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, astfel cum a fost modificata prin legea 166/2023.

### **Interdictii permanente**

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

-Activitatile industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona, unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele incintei;

### **3.Regimul tehnic:**

Subzona : Lmr (a+b) locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indesire cu locuinte cu regim mic de inaltime (P,P+M , P+1, accidental P+2)

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

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

### **Se solicita edificarea unei constructii cu destinatie specifica profilului functional de IS Institutii si servicii-Turism.**

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin (1) lit. c) :

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

Astfel, în temeiul art. 32 coroborat cu art. 65 alin (1) al Legii 350/2001 **este necesara intocmirea unei documentatii tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de Urbanism Local aferent**,documentatie ce va fi supusa analizei si aprobarii Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges, in baza Avizului de Oportunitate obtinut in baza unui studiu de initiere a documentatiei de urbanism solicitata, conform prevederilor Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32, alin. (3) si alin. (4). Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, precum si prevederile Codului Civil.

Se vor respecta urmatoarele prevederi, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin hotararea 525/1996, coroborat cu oricare alte prevederi aplicabile:

#### **Orientarea fata de punctele cardinale.**

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Anexa 3 din RGU.

#### **Amplasarea fata de drumurile publice.**

Se va stabili prin PUZ cu respectarea 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.

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela jumatarea inaltimii constructiei cele mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

#### **Accese carosabile**

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

4.12.- Toate categoriile de construcții Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.



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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

- a) **certificatul de urbanism și planuri anexa(copie);**
- b) **dovada titlului** asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (**copie legalizată**)
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):**
  - D.T.A.C.
  - D.T.O.E.
  - D.T.A.D.
- 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

**Avize amplasament - faza P.U.Z. S.C. AQUATERM AG' 98 S.A., S.C. DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A.,**

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)- faza P.U.Z.**

d.2)avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- protecția civilă
- sănătatea populației

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



Aviz Oportunitate (prin continutul caruia se vor transmite toate avizele necesare la faza PUZ, inconformitate cu continutul Studiului de Oportunitate).

Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ

Raportul Informarii si Consultarii Publicului

Hotarare de aprobare in Consiliul Local al documentatiei PUZ.

Plansa de reglementari urbanistice vizata spre neschimbare.

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

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

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

g)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

**PRIMAR**

**ING.CONSTANTIN PANTURESCU**

**SECRETAR GENERAL AL**

**MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES**

**ICABEL IANUȘIA ZADICIU**

**ARHITECT SEF**

**ARH. ALEXANDRA LAZARESCU**

**Editat,verificat,**

**Insp. LIVIU ENACHE**

Achitat taxa de: 70lei, conform chitanței nr. 0012451 din 12.03.2024 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ....., contine 9 pagini.

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

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de Urbanism**

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

**PRIMAR**

**ING.CONSTANTIN PANTURESCU**

**SECRETAR GENERAL AL**

**MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES**

**ISABEL JANINA ZARIOIU**

**ARHITECT SEF,**

**ARH. ALEXANDRA LAZARESCU**

**Editat,verificat,**

**Insp. LIVIU ENACHE**

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

Data prelungirii valabilității: .....

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

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





ROMÂNIA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI  
CURTEA DE ARGES

Directia Arhitect Sef  
NR.18006 / 30.07.2024

Aprobat,  
Primar,  
ING.CONSTANTIN,PANTURESŢU

Ca urmare a cererii adresate de **ALBINA DUMITRU GEORGEI** cu domiciliul/sediul în județul

21099/30.07.2024,

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

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 15 din 30.07.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției " CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN"**

cu respectarea următoarelor condiții:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației **PUZ –REGLEMENTARI URBANISTICE pentru " CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN"**, generată de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Albina Punct „Coporoaie”, majoritar intravilan, parțial extravilan (363mp livada care vor rămâne în extravilan), în proprietatea privată a beneficiarilor/initiatorilor documentației de urbanism Albina-Dumitru Georgel și Albina-Dumitru Reveica, conform act notarial nr. 35 din 30.01.2024 (Act de dezlipire) emis de NP Caba Oana, elaborată în scopul introducerii modificării profilului funcțional existent precum și a stabilirii reglementărilor urbanistice pentru zona funcțională IS- Institutii publice și servicii, cu caracter predominant comercial și turistic, pentru suprafața de 4564mp amplasată în intravilan.

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

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de **4564mp**, conform documentației cadastrale, este situat majoritar în intravilanul, parțial în extravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 89327.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord: Domeniu public Nr. Cad./Nr. CF 80731 Str. Albina din care se realizează accesul la imobil;
- Proprietate privată Nr. Cad./Nr. CF 81342 și 88435; proprietate privată persoană fizică;
- Vest: proprietate privată persoană fizică; proprietate privată Nr. Cad./Nr. CF 84274;
- Est: Proprietate privată Nr. Cad./Nr. CF 89328 proprietate inițiator documentație;
- Sud:proprietate privată.



Conform reglementarilor urbanistice aprobate ale documentației PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 care au definit și reglementat tesutul 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 situată în intravilan aferentă imobilului în cauză este situată în zona destinată funcțiunii de locuire rurală în cadrul U.T.R. 4 Zona de Locuințe Valea Iasului, definiția de subzonă Lm de locuire de mică înălțime existente și propuse, cu posibilitate de îndesire. LMa-locuințe existente în blocuri P-3-P+4, locuințe mici cu caracter rural existente, ocazional SA-institutiile și servicii incluse în subzone comerciale Gc-a-Gospodăria comunală existentă. Se reglementează parcela în cauză, fără modificări ale parcelilor învecinate, în vederea reglementării unei zone funcționale, respectiv institutii și servicii-IS cu caracter predominant administrativ și comercial-Turism terenul fiind o parcelă înconjurată pe trei părți de parcele proprietate privată, accesul realizându-se din Str. Albina- Domeniul Public Nr. Cămin CF 80731

**Se admite reglementarea urbanistică a parcelei în cauză, pentru suprafața din intravilan 4201mp, în vederea realizării de construcții, având în vedere complementaritatea între subzone de locuire și cea de institutii și servicii, subzona funcțională solicitată fiind funcțiune complementară admisă, precum se vor stabili reguli de construire și pentru porțiunea din extravilan de 363mp, pentru construcții specifice după caz, inclusiv modul de realizare a împrejurimilor. Limita zonei de studiu va include înrobările situate în intravilan aflate în vecinătatea mobilului reglementat.**

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

Conform limitelor intravilan stabilite, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin. (2) l. 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 prelucrată de către ANCP/IOCP, terenul este parțial intravilan, parțial extravilan conform Extras de carte Funcționar pentru Informare a CF 89327, și este situat în zona de vest a municipiului, în ceea ce privește portanța intravilană în cadrul UTR 4- **ZONA DE LOCUINȚE VALEA IASULUI**. Zona predominantă în această unitate teritorială de referință, o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, de mică înălțime, atât cu caracter urban cât și rural cu inserții compacte, de mici dimensiuni, de subzone destinate institutiilor și serviciilor

**Tipurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt:** Lm (a+b) – locuințe existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime (P+P+M D+P, P+1 P+2) Lma-locuințe existente în blocuri P+3-P+4, Lmra-locuințe mici cu caracter rural existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime P, P+M, P+, accidental P+2; Gc-a-gospodărie comunală, D (a+b); subzone de industrie și depozite existente și propuse, perdele de protecție propuse, ISa-institutiile și servicii existente, DSA-unități cu destinație specială,

**Funcțiunea dominantă a zonei :** locuirea, cu funcțiuni admise aferente construcțiilor pentru spații prestări servicii, mică producție și comerț, funcțiuni complementare locuirii. Subzona de locuințe "Craiova", având în vedere poziția sa într-o zonă porciolă și de pășuni se recomandă pentru asociații forme zoo pomicele cu prelucrarea produselor pe plan local

În zona fostului sector zootehnic al CAP-ului au fost amenajate spații de producție mică și prestări servicii necesare funcționării zonei. Zona este definită ca zonă de locuințe regim mic de înălțime Lm cu indicatori conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabiliți pentru zonă exclusiv rezidențială, aferența alimententului de Sud al Str. Albina, POT max= 35 %.

**Funcțiunile studiate/propuse** –IS-institutiile publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial-Turism se dorște reglementarea urbanistică pe parcelă, cu modificarea profilului funcțional existent a suprafeței terenului situat în intravilan.

Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu **zona funcțională IS - subzona IS1 pentru servicii de comerț, turism, cu regim mic de înălțime maxim D+P+1E, P+1E, P+M, P+1E+M-regim de înălțime care este permisă doar realizarea subsolurilor (în orice situație se permite realizarea subsolurilor, ori a amenajării mansardelor în pod existent rezultat în volumul acoperisurilor).**

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 regulile și

aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelilor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism”.

Pan excepție de la art. de mai sus, având în vedere porțiunea redusă de teren din extravilan, se admite reglementarea porțiunii intravilane, în vederea realizării construcțiilor destinate funcțiilor de cazare și alte activități turistice, al mălătie publice, funcțiuni administrative de mică dimensiune, construcție pentru funcțiunile: restaurant, recepție cazare pentru spa casule cazare, sistematizarea terenului, realizarea de spații de parcare și alei pietonale și auto, spații verzi.

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

Pentru construcții destinate comerțului și serviciilor, respectiv construcțiilor cuprinse în Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism, punctele 3 este necesar să se respecte condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate, respectiv zona rezidențială- POT maxim 35 % ; CUT maxim 0,9

**Se stabilește astfel pentru zona de servicii IS-subzona IS1 pentru servicii de comerț, turism - POT min 15% maxim 35%, CUT minim 0,2-maxim 0,9.**

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

**Înălțime maximă 5,00m la cornișa pentru unitățile de cazare (calculată de la punctul de acces la acestea), 10,00m la cornișa pentru unitatea restaurant, recepție cazare, ori alte construcții.**

**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.25 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 autovehiculelor la mai puțin de 5.00m de ferestrele spațiilor de locuit, inclusiv ale celor de pe parcelele vecine. Nu se vor amplasa construcții aferente căilor de acces auto la mai puțin de 2.00m față de limitele de proprietate ale parcelei

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 înscrierii conform OMS nr 119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii,

Parcajele 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 obligatorie a păstra servitutea de vedere (distanța de minimum 2.00 m între fațadele cu ferestre sau balconuri 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 înscriere iluminat natural, asigurarea protecției contra zgomotului și vibrațiilor (în cazul în care locuința se învecinează cu surse de poluare, construcții cu risc tehnologic, unități de al mălătie publice, 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 5.00m, retrageri raportate la limitele învecinate cu funcțiunile de locuire iar față de limita posterioară de 10.00m



Retragerea la așternut va fi racordată, pentru construcții destinate activităților comerciale, la alinația propusă a unui local de cazare de pe partea Nordică (se vor retrage clădirile care pot cauza disconfort sau poluare fonică). Este permisă amplasarea și alinierea generată de construcția de pe terenul învecinat a lămpii de Vest pentru clădiri cu caracter administrativ ori mic comerț, depozitare, anexe cabina poartă și altele asemenea.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noș consumatori la rețeaua de energie electrică și apă în zona există echipare tehnico-energetică, respectiv apă, gaze și energie electrică, locuiri de pe loturile vecine, precum și din zona, fiind deja racordate la rețelele existente. Beneficiarii se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețelele centralizate publice în conformitate cu condițiile impuse de avizele care se vor solicita la faza DTAC.

Echiparea în ceea ce privește alimentarea cu apă, precum și în ceea ce privește canalizarea, se vor realiza în sistem de echipare individuală. Excepție face alimentarea cu apă, în parte (nu totalul de consum) conform condițiilor impuse de avizatori, după caz.

Extinderile de rețea sau maririle de capacități ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime dacă este cazul. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

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

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

Accesul la teren se face din Str. Alpina. Exploatarea investiției propuse nu presupune afectarea capacității de transport a infrastructurii existente în zona prin atragerea unui trafic suplimentar semnificativ, având în vedere caracterul investiției. Aprobarea documentației PUZ nu constituie obligație pentru municipiu și Consiliul Local de a realiza investiții în infrastructura rutieră ori de altă natură, inclusiv tehnico-edilitară, acestea realizându-se strict în conformitate cu planurile de investiții aprobate.

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

Aviz Mediu

Aviz S.C. AQUATERM AG 98 SA - posibilitatea asigurării presiunii și alimentării rețelei de apă

Aviz Distribuție Gaz Sud Rețele, Aviz Distribuție Energie Electrică

Aviz Bănu Polie Rutieră

Aviz Arhitect: Sef

Studii de specialitate.

Rid care toc vizata OCPI-faza PUZ

Aviz Geologic Preliminar

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

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

Informarea cu privire la propunerile din documentația de urbanism, identificare, notificare, proprietari direct afectați, afisarea anuntului cu caracter silit stabilite prin regulament pe teritoriul studiat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010, precum și regulamentul local aferent.

Inițiatorul va duce la îndeplinire obligațiile ce îi revin conform Documentului de Planificare Nr. 17958/C8.07.2024

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 57 din 28.03.2024 emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges

Achitat taxa de 171 lei, conform Chitantei nr. 0021268 din 08.07.2024

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

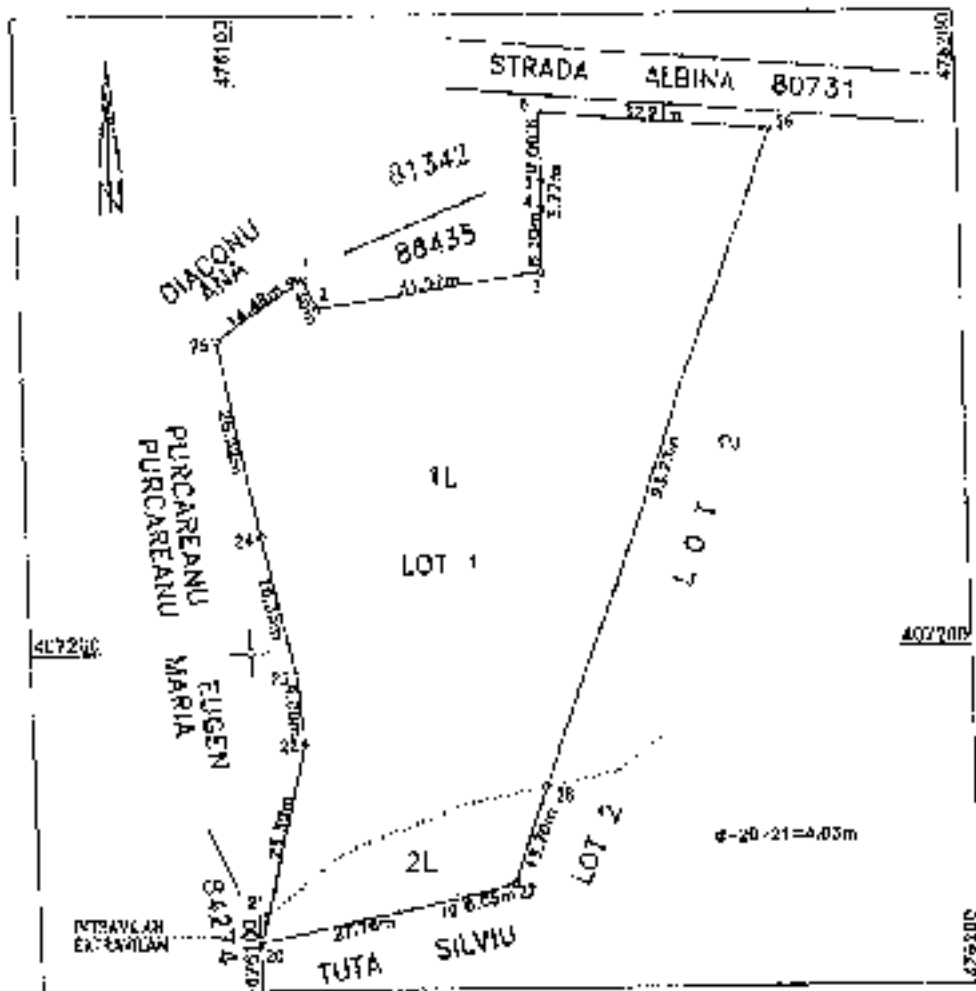
Arhitect - Șef,  
Arh. / ..... U  
<  
/



# Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara: 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului (inclusiv linia si extravilan)
84327	4564	Str. Albina, pct. Caporalie
Curtea Episcopiei D.	LOT	CURTEA DE ARGES



A. Uzile referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	L	4301	Intravilan Terenul este impozitat in functie de valoarea terenului cu exceptia terenului de esp.
2	L	263	Extravilan
Total		4564	
B. Date referitoare la constructii			
Cuaj constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4564 mp.  
Suprafata din uz = 4564 mp.

Executant:  
MILAIWEIN PLAZIA CRISTOEL

Confirma prezusaarea masurarilor si terenului constructiilor in scopul  
noii constructii care este in concordanta cu realitatea din teren

\_\_\_\_\_  
Semnatura si stampila

Data: ..... / ..... / 2022

Confirma reproducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea  
numarului cadastral

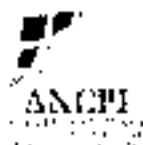
\_\_\_\_\_  
Semnatura si stampila

23 MAR 2022

Data: ..... / ..... / 2022

Stampila BCP

\_\_\_\_\_  
Stampila



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 89327 Curtea de Argeș



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Curtea De Argeș, Str Albina, Jud. Argeș, sect "Cupeniare"

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89327		4.564	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1823 / 30/01/2024</b> Act Notarial nr. 35 din 30/01/2024 emis de Casa Oana: Sc. înf. nteaza cartea funciara 89327 a imobilului cu numarul cadastral B1 89327 / UAT Curtea de Argeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 98426 inregistrat in cartea funciara 88416;	A1
Act Normativ nr. 17 din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei: Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobândit prin Lege	A1
<i>OBSERVAȚIE pozitie transcrisa din CF 88436/Curtea de Argeș, inregistrata prin incheierea nr. 11910 din 29/10/2020 pozitie transcrisa din CF 81343/Curtea de Argeș, inregistrata prin incheierea nr. 8662 din 28/08/2014</i>	
Act Notarial nr. 3022 din 10/12/2021 emis de Granciu Aurel, R3 Intabulare drept de PROPRIETATE, bun comun, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ALBINĂ-DUMITRU GEORGEL 2) ALBINĂ-DUMITRU REVEICA soti	A1
<i>OBSERVAȚIE pozitie transcrisa din CF 88436/Curtea de Argeș, inregistrata prin incheierea nr. 11914 din 15/12/2021</i>	

**C. Partea III. SARCINI**

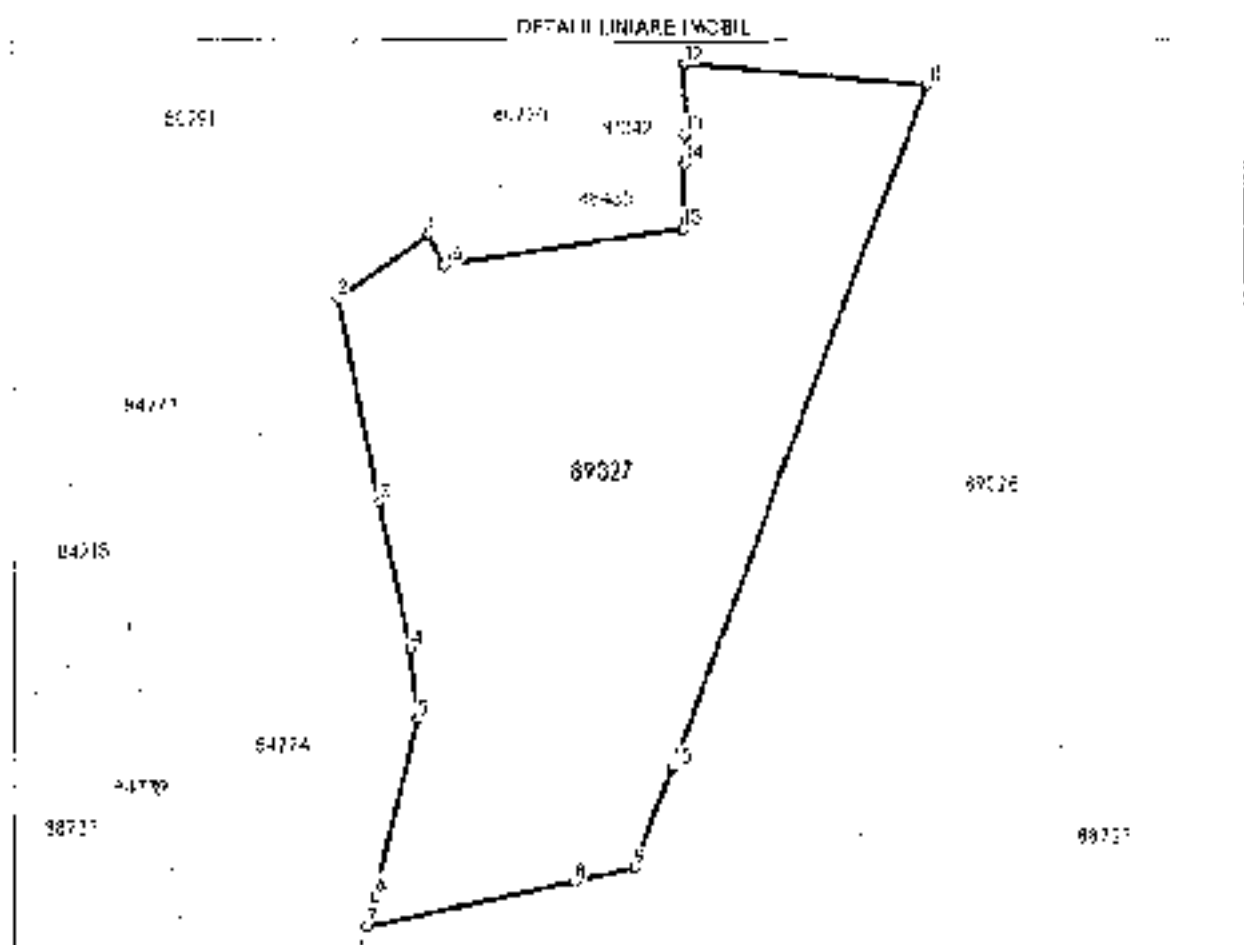
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Teren**

nr cadastral B9327	Suprafata (mp) <sup>1)</sup> 4 564	Observatii / Referinte
-----------------------	---------------------------------------	------------------------

<sup>1)</sup> Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosinta	incalzire	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	V. topo	Observatii / Referinte
1	Ivada	GA	4 201	-	-	-	
2	Ivada	NU	363	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment l = (m)
1	2	14.464
2	3	26.626
3	4	19.325
4	5	9.003
5	6	23.303

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	4.026
7	8	27.775
8	9	8.053
9	10	13.703
10	11	83.727
11	12	32.213
12	13	9.0
13	14	3.774
14	15	8.3
15	16	31.57
16	1	4.397

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în plan de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 3 milimetri  
 \*\*\* 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 ANCFI conține informațiile din cartea funciară actuală la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu excepția expres sau procedurii administrative aplicabile entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și a verității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 10 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/03/2024, 12:26



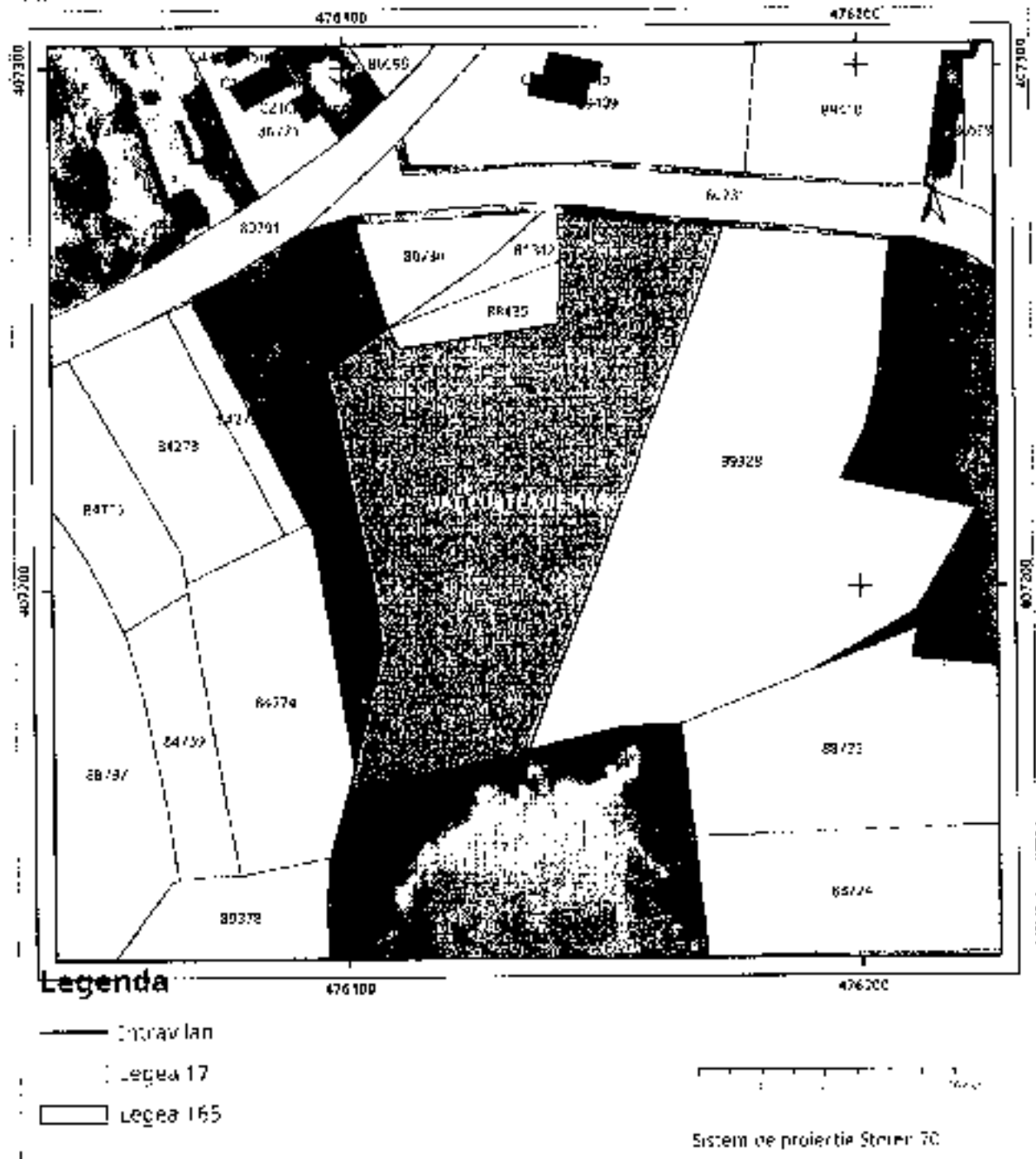


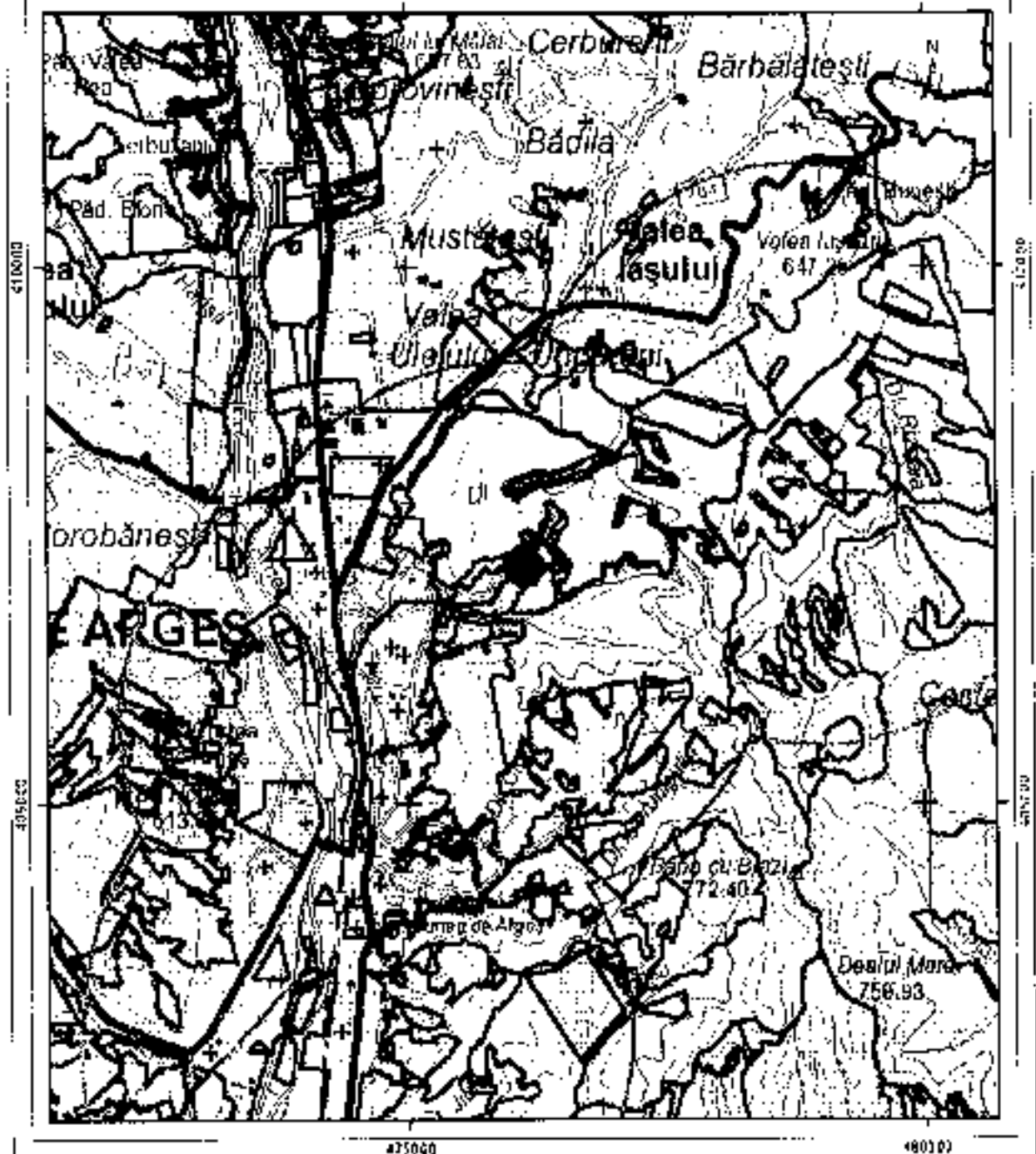
**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE B9327, UAT Curtea de Argeș /  
 ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Albina




Nr. ordine	4656
Zilac	08
Luna	03
Anul	2024


Teren: 4.564 mp  
 Teren: Parțial Intravilan  
 Categoria de folosință: mp - Livada 4564mp  
 Plan detaliu





### Legenda

-  Intravilan
-  Legea 17
-  Legea 135

-  Sistem de protecție Coresi 21

Sarcini tehnice (intersecții cu linii tele-legi ori speciale)  
Legea 17, Art. 3. 2)

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 31-03-2022  
Data și ora generării: 08-01-2024 14:58





# 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. 35228/ 31.12.2024**

Ca urmare a cererii adresate de **ALBINA Dumitru Georgel** cu domiciliul/sediul în judetul

inregistrata cu nr. 36270 din 12.12.2024;

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

## **AVIZ** **Nr. 14 din 30.12.2024**

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

**“CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN”**

generata de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Albina, punct “Coporoaie”, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 89327, teren majoritar intravilan, partial extravilan (363mp livada care vor ramane in extravilan), S totala=4564,00mp, conform masuratori actualizate;

**Initiatori: ALBINA-DUMITRU GEORGEL si ALBINA-DUMITRU REVEICA**

**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 majoritar in intravilan, partial in extravilan, in partea de est a municipiului, facand parte (cu referire la portiunea intravilana) din UTR 4– ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI cu acces din Str. Albina, avand vecinatatile:

- Nord: Domeniu public Nr. Cad./Nr. CF 80731 Str. Albina din care se realizeaza accesul la imobil; Proprietate privata persoana fizica Nr. Cad./Nr. CF 81342 si 88435; proprietate privata persoana fizica;
- Vest: proprietate privata persoana fizica; proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 84274;
- Est: Proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 89328 proprietate initiator documentatie;
- Sud:proprietate privata; teren extravilan.

**Se reglementeaza terenul detinut de proprietarii din Cartea Funciara: ALBINA-DUMITRU GEORGEL si ALBINA-DUMITRU REVEICA**, in suprafata totala de 4564,00mp, identificat prin numar

Carte Funciara/numar Cadastral **89327**, conform plansei de Reglementari urbanistice - U05. **Suprafata reglementata in vederea construirii este portiunea intravilana de 4201mp, restul de teren in suprafata de 363mp isi mentine regimul juridic-extravilan, regimul construirii fiind limitat corespunzator.**

**Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:**

Conform PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 precum si P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 teren intravilan incadrat in zona de locuire L, subzona Lmr(a+b) locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indesire cu locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime, respectiv Lm(a+b) – Locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (existent-propus), corespunzator celor doua documentatii de urbanism aprobate, si extravilan-fara reglementari;

-UTR-4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI si extravilan

-regim construire-discontinuu, izolat

-functiuni predominante:**locuire**

-POT max-conform Art. 15 si anexa 2 din RGU-35% (40% conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

-CUT max- conform cu Art.31 din RGU (1,2% conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

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

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

- retrageri minime fata de limitele posterioare-fara prevederi pentru PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 (conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018- 5,00m fata de limita posterioara)

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

-UTR : se mentine reglementarea existenta, cu incadrarea intregului imobil in UTR-4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI si extravilan

-regim de construire:se mentine reglementarea existenta, regim discontinuu

**Se reglementeaza parcela in cauza in suprafata totala de 4564,00mp, in vederea construirii, cu modificarea profilului functional pentru suprafata de 4201,00mp teren intravilan, din zona I, subzona Lmr in zona IS, subzona ISc- servicii comerciale, restul suprafetei imobilului de 363,00mp ramanand in extravilan.**

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

-Functiuni propuse predominante: IS-institutii si servicii-zona pentru servicii,subzona ISc-carcter predominant administrativ si comercial; functiuni complementare admise-servicii turism si agrement;

Regim de construire: discontinuu

P.O.T. maxim =35%

C.U.T. maxim 0.9

Retragerea minima fata de aliniament propusa: 8,00m (cu posibilitatea amplasarii unor constructii tip totem ori a anumitor platforme pentru desuri menajere ori cabina poarta si altele asemenea in afara acestei limite);

Retrageri minime fata de limitele laterale: 5,00m

Retrageri minime fata de limita posterioara: 13,00m

Regim de inaltime solicitat: P+1E+M;

Regim de inaltime maxim permis: P+1E+M pentru constructiile cu rol administrativ si comercial, inclusiv cu realizarea de subsoluri, sau demisol dupa caz (situatie in care regimul maxim de inaltime va fi D+P+1E), cu maximum P+M pentru constructiile-cabanute, destinate functiunii turistice;



Hmax cornisa solicitat: 10,00m;

Hmax cornisa permis: 10,00m de la cota terenului amenajat pentru accesul principal, inclusiv pentru constructiile cu demisol, respectiv 3,00m pentru cabanute si 2,50m pentru alte anexe;

Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice U-05.

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. 813 din 11.12.2024.  
**Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic.**

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

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

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

-se vor respecta conditiile de acces solicitate corespunzatoare retragerii imprejuririi in vederea realizarii unei alveole in zona accesului auto pe parcela, necesara stationarii autovehiculelor in afara domeniului public ori privat, destinat circulatiilor auto si pietonale.

Echipare tehnico-edilitara: pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, pe cheltuiala beneficiarului. Zona beneficiaza de echipare tehnico edilitara in ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica, gaze, apa. In privinta retelei de canalizare menajera, pana la reglementarea retelei publice, echiparea se poate realiza in sistem individual, cu conditia amplasarii echipamentelor necesare intr-o zona accesibila; pentru alimentare acu apa, la faza D.T.A.C. se va obtine avizul corespunzator, in vederea stabilirii conditiilor obligatorii pentru furnizarea apei in parametrii optimi si/sau masurile compensatorii care se impun in vederea asigurarii necesarului minim de apa (put forat, bazin stocare etc.).

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

In urma sedintei **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism** din data de 19.12.2024, infiintata in baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, constituita prin H.C.L. 62/2016 si actualizata prin H.C.L. 41/2021, se avizeaza favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu urmatoarele conditii:

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

**Prezentul aviz este valabil numai cu planșa de "Reglementari urbanistice U-05" anexata si vizata spre neschimbare.**

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

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

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

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

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

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.57 din 28.03.2024, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respectiv pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.**

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin~~ posta la data de ...30.12.2024

ARHITECT SEF  
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



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

NESECRET

Nr. 2022254 din 25.10.2024

Exemplar 1/2

Se transmite prin : poștă



Către,

**Albina Dumitru-Georgel**  
**domnul Moisescu Gabriel**  
str. Poștei, nr. 5, municipiul Curtea de Argeș, județul Argeș  
telefon 0744429005

Stimate domnule **Moisescu Gabriel**, la solicitarea dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Cpt. Puică Nicolae” al județului Argeș, cu nr. 2022254 din 22.10.2024, vă comunicăm faptul că, investiția la care faceți referire **”construire zece imobile parter (căsuțe cu maxim 2 locuri de cazare) și imobil parter cu destinația restaurant(maxim 30 locuri)”**, amplasată în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Albina, pct. ”Coporoaie”, **nu face obiectul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu**, întrucât nu se încadrează în prevederile H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, modificată și completată de Hotărârea nr. 1181 din 29.09.2022.

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

**Prezenta adresă își pierde valabilitatea în situația în care s-au modificat condițiile care au stat la baza eliberării acesteia și nu constituie aviz / autorizație de securitate la incendiu.**

INSPECTOR SEE  
Colone  
**BEREVOESCU ALIN**

NESECRET

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul General privind Protecția Datelor)

Adresa: mun. Pitesti, str. Traian, nr. 26, jud. ARGEȘ  
Telefon: 0248 / 217.400 / Fax: 0248 / 611.301, Email: cel.pub@isarges.ro

S.C. CONSULTING PROIECT DOCUMENT S.R.L.  
România, Curtea de Argeș, str. Poștei, nr. 52M, cod poștal  
115300, Jud. Argeș  
RO 36698045, J03/1813/2016



„CONSTRUIRE CĂSUȚE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI ÎMPREJMUIRE TEREN”

MUN. CURTEA DE ARGEȘ, STRADA ALBINA, PCT. „COPOROAIE”, JUD. ARGEȘ

BENEFICIARI: ALBINĂ-DUMITRU GEORGEL ȘI ALBINĂ-DUMITRU REVEICA

PROIECT NR. : 17/2024

FAZA: C.U.

## MEMORIU TEHNIC

### 1. DATE GENERALE

- 1.1 Denumirea obiectivului: **CONSTRUIRE CĂSUȚE DE CAZARE, RESTAURANT, FOIȘOARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
- 1.2 Amplasament: MUN. CURTEA DE ARGEȘ, STR. ALBINA, PCT. „COPOROAIE”, JUD. ARGEȘ
- 1.3 Proiectant general: S.C. CONSULTING PROIECT DOCUMENT S.R.L.
- 1.4 Beneficiar: ALBINĂ-DUMITRU GEORGEL ȘI ALBINĂ-DUMITRU REVEICA
- 1.5 Perioada de execuție propusă: 36 luni

### 2. DATE SPECIFICE PROIECTULUI

#### 2.1.1 Descrierea amplasamentului

Terenul pe care urmează să fie realizată lucrarea propusă, se găsește în municipiul Curtea de Argeș, str. Albina, pct. „Coporoaie”, jud. Argeș. Terenul, având o suprafață totală de 4564,00 mp se află în intravilanul/extravilanul municipiului și are destinația de livadă. Terenul este proprietatea lui Albină-Dumitru Georgel și Albină Dumitru Reveica conform actului de proprietate ce va fi anexat proiectului.

Terenul are o formă neregulată și nu prezintă diferențe semnificative de nivel. În prezent, pe teren nu se află alte construcții. Se dorește construirea unui ansamblu turistic format din zece casute de cazare, restaurant, două foisoare și împrejmuire teren.

#### 2.1.2. Condiții de climă și încadrarea în zonele din hărțile de zonare climaterice



**Condițiile de climă** sunt cele specifice zonei de munte ;

- presiunea de calcul a vânturilor  $Q_k = 0.4 \text{ Kpa}$ ;  $g_v = 0.40 \text{ kN/mp}$
- încărcările date de zăpadă  $S_{0,K} = 2.0 \text{ kN/mp}$ ;  $g_z = 1.5 \text{ kN/mp}$

### 2.1.3. Zona seismică de calcul

Zona seismică de calcul conform hărții de zonare seismică din Normativul P100-1/2013:

Din punct de vedere seismic, amplasamentul aparține zonei de calcul "D" caracterizată prin valorile:

- $a_g = 0,25 \text{ g}$ ;
- $T_c = 0.7 \text{ sec}$  ( perioadă de colț ) conform P100/2013 cu modificari si completari in 2019;

### 2.1.4. Particularitățile geotehnice ale terenului

Conform STAS 6054 – 77, adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului este de 80-90 cm de la suprafața terenului.



## 3. Relațiile cu spațiile învecinate

Terenul pe care se dorește realizarea construcțiilor are următoarele vecinătăți :

- La N – str. Râmnicu Valcea
- La S – drum acces
- La E – Stancu Dorel si Radulescu Constanta
- La V – Radulescu Constanta si Rotaru Gheorghita

Distanțele minime față de limitele de proprietate sunt conform planului de situație.

## 4. Descrierea proiectului

Prezentul proiect propune construirea unui restaurant și a zece casute de cazare. Construcțiile sunt realizate din caramida și se încadrează în gradul III rezistență la foc. Datorită distanțelor mici față de clădirile învecinate acestea vor avea ziduri atifoc. Numărul de utilizatori este de 2 persoane /casuta = 20 persoane iar restaurantul va avea un număr maxim de 30 persoane, 20 numărul de turiști + 10 personal auxiliar. Restaurantul va funcționa numai pentru turiștii cazati.

Imobilul are următorii coeficienți urbanistici :

**S teren = 4564,00 mp**

**Sc existenta = 0,00 mp**

**Sd existenta = 0,00**

**POT existent = 0.0 %**

**CUT existent = 0.0**

**S construita propusa = 657,50 mp**

**S desfasurata propusa = 657,50 mp**

**POT propus = 14,40 %**

**CUT propus = 0.14**



### 5. Modul de asigurare a utilităților

- energia electrică: se propune realizarea unui racord la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului
- alimentarea cu apă: se propune realizarea unui racord la rețeaua de apă a municipiului
- canalizarea apelor uzate: se propune realizarea unui bazin betonat vidanjabil
- energia termică: centrala termică



### 6. AMENAJĂRI EXTERIOARE CONSTRUCȚIEI

Dupa terminarea lucrarilor de constructie, spatiul exterior se va reface. In incinta se va asigura parcarea autoturismelor. Pe teren se vor amenaja alei carosabile si pietonale.

### 7. ANEXE – PIESE DESENATE

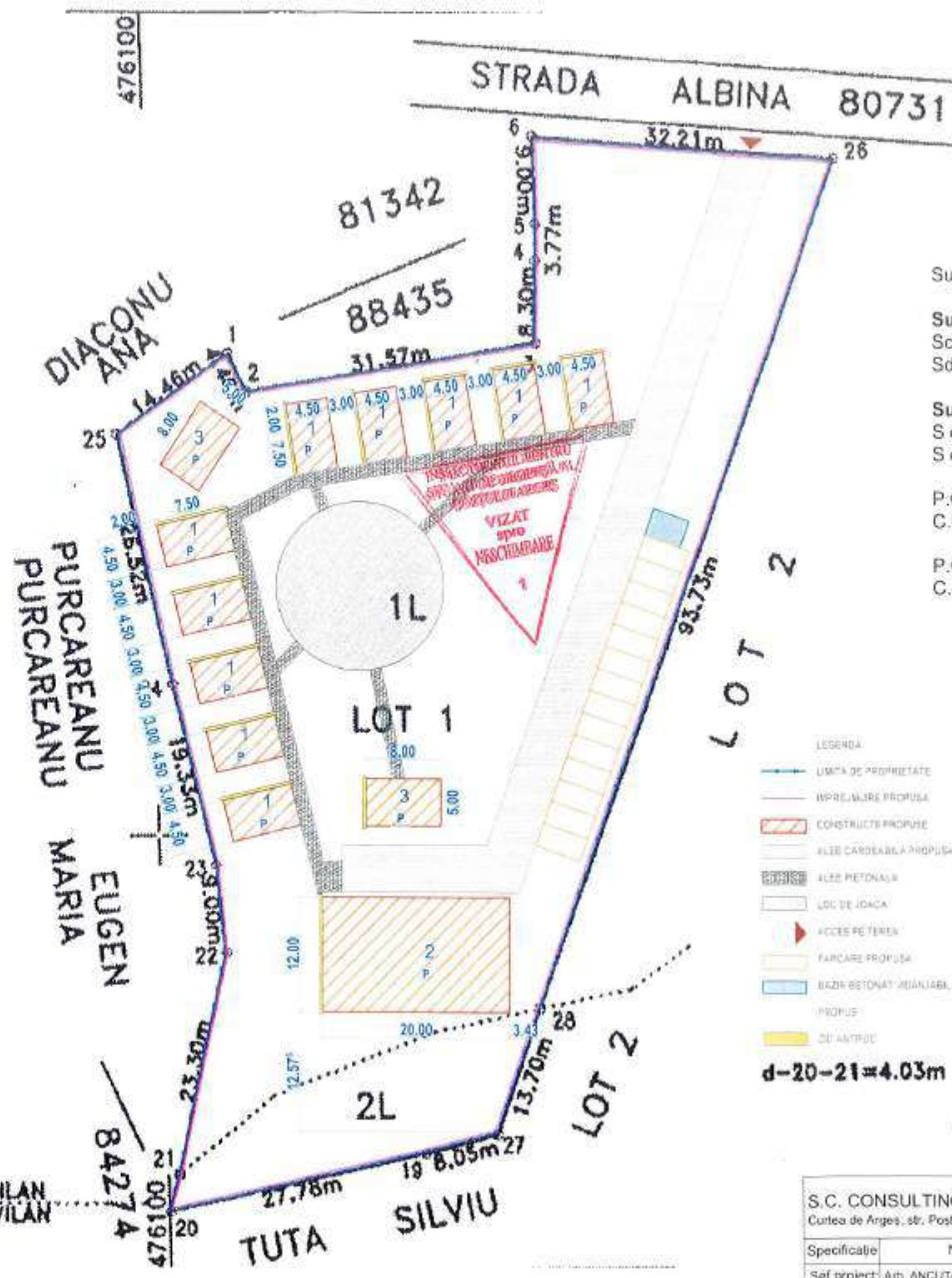
Plan de incadrare in teritoriu

Planul de situație cu modul de planificare a utilizării suprafețelor.

Șef proiect,

Arh. Ancuța Georgiana Popa





PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1:500

Suprafata totala teren masuratori = 4564,00 mp (L)

**Suprafete existente**  
Sc existenta = 0.00 mp  
Sd existenta = 0.00 mp

**Suprafete propuse**  
S construita = 657,50 mp  
S desfasurata = 657,50 mp

P.O.T. existent = 0.0 %  
C.U.T existent = 0,0

P.O.T propus = 14,40 %  
C.U.T propus = 0,14

- LEGENDA
- LIMBA DE PROPRIETATE
  - IMPREJMIRE PROPUSE
  - CONSTRUCTIE PROPUSE
    - 1. CASUTA DE CAZARE
    - 2. RESTAURANT
    - 3. FOISOAR
  - ALIEI CARDEABELA PROPUSE
  - ALIEI PETAONALE
  - LOC DE JOACA
  - ACCES PE TEREN
  - PARCARE PROPUSE
  - BAZIN BETONAT JUANILABE
  - PROPUS
  - DE AVIZIJE

$d-20-21=4.03m$



ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
8460  
Ancuta Georgiana  
POPA

Pr. unicat, constructie din materiale durabile  
Categorii 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 PROJECT DOCUMENT S.R.L. Curtea de Arges, str. Postei, nr. 52M, judetul Arges				Beneficiar: ALBINA-DUMITRU GEORGEI SI ALBINA-DUMITRU REVEICA MUN. CURTEA DE ARGES, STR. ALBINA, PCT. COPORDAIE, JUD. ARGES	
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA 1:500	CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMIRE TEREN	17/2024
Şef proiect:	Arh. ANCUȚA GEORGIANA POPA				CU
Proiectat:	Arh. ANCUȚA GEORGIANA POPA		MARTIE 2024	PLANSA: PLAN DE SITUATIE	A02
Desenat:	Arh. ANCUȚA GEORGIANA POPA				

407200

INTRAVILAN  
EXTRAVILAN



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

Str. Negru-Vodă, nr.4, Loc. Curtea de Arges, Județ Argeș  
Tel: 0248721936; Fax: 0248722383; E-mail: aquaterm@xnet.ro  
CUI: 11339135; J03/731/1998; Capital social: 1.082.550 lei  
RO86BRDE030SV06528180300-BRD-GSG Curtea de Argeș

Nr. 4202 / 01.11.2024

Către,

**ALBINA-DUMITRU GEORGEL**

Str. Frunzelor, nr. 28A, oras Ovidiu, judetul Constanta

Ca răspuns la solicitarea dumneavoastră referitoare la eliberarea avizului în scopul: **"CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN"** Retea exclusiv subterana, pentru imobilul-teren și/sau constructii situat in str. Albina, nr. Punct "Coporoaie", mun. Curtea de Arges, jud. Arges.

**AVIZAM FAVORABIL**

executarea lucrării cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

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

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

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

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

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

**DIRECTOR GENERAL,**  
**Jr. MIHAILESCU CLAUDIA**



**INTOCMIT,**  
**BIROU CONFORMARE**  
**CHIRCA COSMIN**

**SECTIE APA CANAL,**  
**POPESCU ION**

// /



**COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ ZONA PITESTI**

**AVIZ CTE**  
Nr. 1396/D/11.10.2024

Comisia Tehnico-Economică COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ ZONA PITESTI în cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în ședința din 11.10.2024, a examinat lucrarea: P.U.Z. - #CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOȘNĂRE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN# COM MERISANI, SAT MERISANI, TARLA 26, STR. PRIMĂRII, JUDEȚUL ARGES - BENEFICIAR ALBINA DUMITRU GEORGEI.

Sursa de finanțare:

Nr. lucrare: 19300

Elaborată de:

1. Categorie de importanță a construcției: Construcții de importanță redusă

2. În urma examinării documentației, a referatelor de specialitate și a avizelor ce însoțesc lucrarea se constată următoarele:

**Valoarea lucrării:**

**Varianta 1**

Durata realizare - varianta 1: 12,00 luni

Indicatori de eficiență economică

Indicatori de proiect

Lucrarea cuprinde:

**Varianta 1**

Faza lucrare: P.U.Z.

Elaborată de: SC RAUM PROIECT SRL

Beneficiar: ALBINA DUMITRU GEORGEI

În urma examinării documentației, depuse, a referatelor de specialitate și a avizelor ce însoțesc lucrarea, se constată următoarele: pe terenul afectat de lucrările propuse de ALBINA DUMITRU GEORGEI, există rețele publice de distribuție energie electrică în zona analizată, DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA deține rețele pentru distribuția energiei electrice de joasă tensiune tensionate TEA 0,4 KV din PTA CIUZA VODA și echipamentele aferente. #

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

Lucrarea menționată, **CONDITIONAT** de:

- Obținerea Avizelor de Amplasament de la DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA pentru executia

lucrărilor de investiții:

Aviz CTE: 1396/D/11.10.2024

- Respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OT și anexe
- Se va păstra distanța minimă de 1 m între orice parte a construcțiilor și conductorul cel mai apropiat din LEA 0,4kV la deviație maximă;
- Nu se va construi sub LEA 0,4 kV
- Se vor respecta condițiile de coexistență față de postul de transformare aerian, respectiv minim 14m, conform clasei și categoriei de importanță III, C ale obiectivelor propuse pe planul de situație anexat.

Prezența aviz CTE nu tine loc de aviz de amplasament.

3. În urma constatarilor de mai sus și a discuțiilor purtate în cadrul ședinței, Comisia Tehnico-Economică COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ ZONA PITESTI a Distribuție Energie Oltenia S.A.

**Avizează FAVORABIL** lucrarea menționată,  
**în varianta I**

cu următoarele concluzii:  
și precizări:

Prezentul aviz nu exonerează proiectantul de responsabilități privind corectitudinea soluțiilor, exactitatea calculului, corectitudinea deviațiilor și privind includerea în DTE a tuturor aviz/acordurilor/autorizațiilor necesare executării legale a obiectivului de investiții precum și pentru exploatarea acestuia netulburată de terți.

PREȘEDINTE C.T.E.

PETCAN VASILE-DANUȚ



Aviz CTE: 13961/11.10.2024

Direcția Flux Gaz și Operațional  
Departament Mentenanță Specializată  
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B  
Sector 4, București  
Cod poștal: 040254  
Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)  
Interlocutor: Cristiana Bojoagă

ALBINĂ DUMITRU-GEORGEL

Str. Frunzelor, Nr. 28A  
Oraș Ovidiu, Mun. Constanța

Cod poștal:

Nr/dată: 58824-320.247.434/07.10.2024

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 58824-320.247.434 din 02.10.2024, privind eliberarea avizului de amplasament în scopul declarat de autorizare lucrări de – construire căsuțe de cazare, restaurant, foisoare și împrejmuire teren – Mun. Curtea de Argeș, Str. Albina, punct "Coporoaie" , nr. cadastral 89327, Jud. Argeș, în urma analizei documentelor, vă restituim planul de situație scara 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. 17/2024, 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.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, 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-la-nu-am-gaz>.

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

## AVIZ FAVORABIL

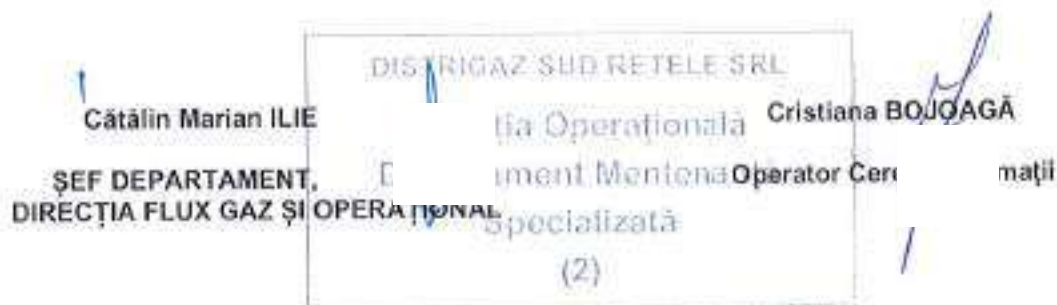
Cu mențiunile:

1. Prezentul aviz nu este valabil pentru lucrări de execuție bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.). Pentru obținerea avizelor DGSR este necesar să depuneți o documentație specifică, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emiteră 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. **Atenție : în zona de protecție a rețelei DGSR se interzice executarea acestor lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului DGSR!**
2. 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.

3. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia.**
4. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 57 din 28.03.2024** eliberat de **Primăria Municipiului Curtea de Argeș, Județul Argeș.**



Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc.1:500  
plan GIS DGSR  
Factura nr. 1905434921



COND. SUB. PERP.   
 STRADA ALBINA 80731

Mu efectuarea SAGN.   
 PlanGIS DGSE anexat.

PLAN DE SITUATIE   
 SCARA 1:500

Suprafata totala teren masuratori = 4564,00 mp (L)

Suprafata existente

Sr. existenta = 0,00 mp

Sr. existenta = 0,00 mp

Suprafata propusa

S constructa = 657,50 mp

S desaturata = 657,50 mp

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

C.U.T. existent = 0,0

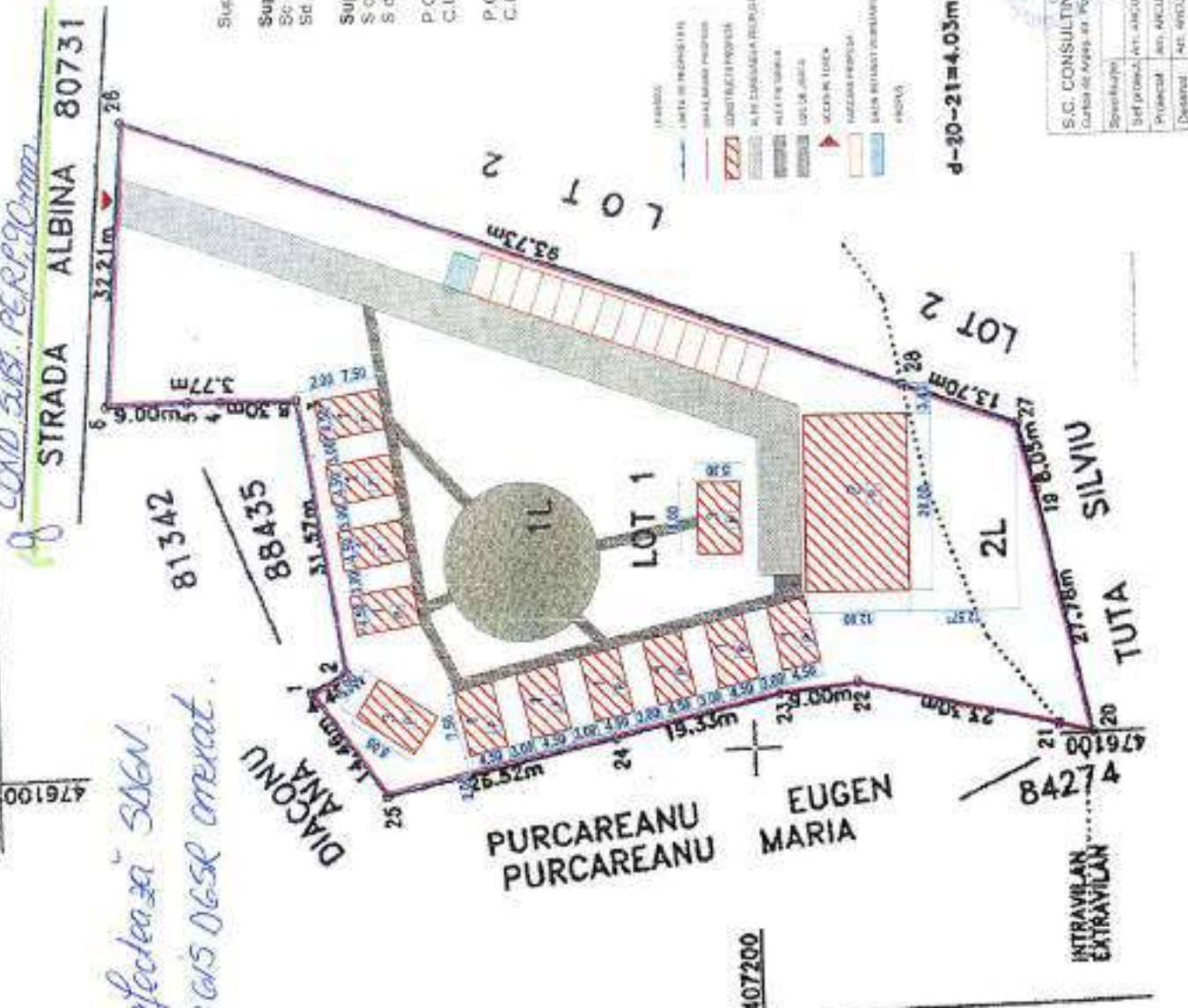
P.O.T. propus = 14,40 %

C.U.T. propus = 0,14

SAZAGAZ SUBNTRAL C   
 DIRECTIA OPERATIUNALA   
 Birou de Exploatare   
 ANEXA 1   
 nr. 10.2024



- Legend:
- Parcuar
  - ALTE DE TRACIUNTA
  - IMBUNNIRARE PLUMB
  - IMBUNNIRARE PISOTI
  - IMBUNNIRARE GRESIE
  - ALTE CAROSELA RUCURGA
  - ALTE TRAMVAI
  - LOCAJIA
  - ACCURITUA
  - IMBUNNIRARE PISOTI
  - BANI IMBUNNIRARE
  - IMBUNNIRARE



Pr. autoriz. constructii din cadrul Serv.   
 Categoria de incalzire D   
 Clasa de incalzire IV   
 Clasa III de incalzire la foc   
 Risc de incendiu - INC   
 Nota: planul de autoriz. este valabil numai pentru   
 obtinerea certificatei de autorizare a constructiei   
 constructie

PROIECTAREA   
 Nr. 442   
 Anca Dragos   
 P.O.T.

Proiectant: S.C. CONSULTING PROJECT DOCUMENT S.R.L.	Scara: 1/500	Titlu: PLAN SAZAGAZ
Curator: Ing. Marius Petre	Mara: MARIA	Tip: PLAN DE SITUATIE
Destinat: ANEXA 10.2024	An: 2024	Cod: A02



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
INSPECTORATUL DE POLITIE ARGES  
POLITIA MUN CURTEA DE ARGES  
BIROUL RUTIER  
*Operator de date cu caracter personal 775*

NESECRET  
Nr.524326/20.09.2024  
Nr. exemplare 1/2

**CĂTRE,**

Domnul ALBINA-DUMITRU GEORGEL  
*Oras Ovidiu, str Frunzelor, nr.28A,jud.Constanta*

Urmare solicitării dvs. din data de 19.09.2024, vă comunicăm **Avizul favorabil** al instituției noastre privind întocmirea **„PLANULUI URBANISTIC ZONAL-pentru STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizării investitiei „ CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** situat în Curtea de Argeș, str.Albina, pct. "Coporoaie", judetul Argeș.

Lucrările vor fi efectuate în conformitate cu **Certificatul de urbanism nr. 57/28.03.2024** 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,*

ȘEFUL POLIȚIEI,



ȘEF BIROU RUTIER,  
Comisar șef,  
DUMITRU VIOREL





## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 813 din 11.12.2024

Ca urmare a notificării adresate de **ALBINA DIMITRIU GEORGE** cu domiciliul în comuna **„PUZ- Construire căsuțe de cazare, restaurant, foșoare și împrejmuire”**, propus a fi amplasat în municipiul Curtea de Argeș, str. Albina, pct. „Coporoaie” nr. cadastral 89327, județul Argeș, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 19799/19.09.2024 și a completărilor nr. 23848/25.11.2024,

în baza:

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

#### Agencia pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 07.10.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 5 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul **„PUZ- Construire căsuțe de cazare, restaurant, foșoare și împrejmuire”**, propus a fi amplasat în municipiul Curtea de Argeș, str. Albina, pct. „Coporoaie” nr. cadastral 89327, județul Argeș, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

- planul permite dezvoltarea zonei





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

▪ Terenul studiat cu S = 4564 mp este compus din:

- livadă intravilan cu S = 4201 mp;
- livadă extravilan cu S = 363 mp,

având destinația actuală a terenului UTR: 4 Zonă de locuințe Valea Iașului

- teren extravilan cu S = 363 mp, cu funcțiunea livada,

conform Certificatului de Urbanism nr. 57 din 28.03.2024 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș.

▪ Accesul la teren se realizează din Str. Albina, situată în partea de nord a amplasamentului.

Prin PUZ se urmărește:

- introducerea teren în intravilan și amenajare complex turistic funcțiunea propusă Is-instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial - turism.
- reglementarea urbanistică a terenului studiat în vederea investiției propuse, "Construire căsuțe de cazare, restaurant, foisoare și împrejmuire";
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- POT max = 35%
- CUT max = 0,9
- Rhmax = S+P - maxim P+IE+M
- H max la cornișă = 10.00 ml.

**Bilant teritorial propus:**

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Constructii cu functiune Is	Maxim 1597	35
Circulatii auto, pietonale / platforme - terase, parcaje	Maxim 1597	35
Spatii verzi amenajate	Minim 1370	30
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	4564	100

**Edificabil propus:**

- retras fata de aliniament Str. Albina , la nord la o distanta de minimum 8,00ml;
- retras fata de limita laterala vest – minim 5,00ml;
- retras fata de limita laterala est – minim 5,00ml;
- retras fata de limita laterala sud – minim 13,00ml;
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei;
- se propun 15 locuri de parcare in cadrul parcelei;

**Vecinătățile terenului studiat sunt:**

- Nord: Domeniu public nr. cad. 80731 Str. Albina din care se realizeaza accesul a imobil; proprietate privata nr. cad. 81342 si 88435; proprietate privata persoana fizica;
- Vest: proprietate privata persoana fizica; proprietate privata nr. cad 84274;
- Est: proprietate privata nr. cad. 89328 proprietate initiator documentatie,
- Sud: proprietate privata.



### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua de energie electrică existentă în zonă.

### Alimentare cu gaze naturale și energie termică

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a municipiului, existentă în zonă.

Încălzirea spațiului se va realiza cu centrală termică funcțională pe gaz.

### Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului întocmită de arh. Mircea Savu;
- Regulament Local de Urbanism întocmit de arh. Mircea Savu;
- Certificat de urbanism nr. nr. 57 din 28.03.2024 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Act de dezmembrare nr. 35/30.01.2024;
- Aviz de oportunitate nr. 15/30.07.2024 emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Plan de situație și Plan de încadrare în zonă;

### Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. - lui.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități.
- După aprobarea PUZ, în faza DTAC este necesară obținerea Notificării de Asistență de Specialitate în sănătate publică, conform Ord. MS. Nr. 1030/2009
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

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

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

- anunț de mediu publicat în ziarul „Actualitatea Argeșană” în data de 19.09.2024, respectiv în data de 22.09.2024 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagina de internet a APM Argeș în data de 28.11.2024;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul de plan în data de 29 noiembrie 2024, în ziarul „Actualitatea Argeșană”.

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

DIRECTOR EXECUTIV,  
ing. Cristiana Elena SURDU



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

Întocmit,  
ing. Mihaela Carmen NEAGA



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 : CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT,  
FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT: MUN. CURTEA DE ARGES, STR. ALBINA, PCT.  
„COPOROAIE”, JUD. ARGES.

BENEFICIAR : ALBINA DUMITRU GEORGEL  
ALBINA DUMITRU REVEICA

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

Administrator:  
Pristavu Eugen



-AUGUST 2024-

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

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

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

☎Tel. 0744605403 ; ✉Email: rugenpristaviu@yahoo.com

## **Aviz geotehnic preliminar**

### **Date generale**

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

„CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN”.

Beneficiar : Albina Dumitru Georgel

Albina Dumitru Reveica

Terenul destinat constructiei este proprietatea beneficiarului si se situeaza in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, Str. Albina, Pct. „Coporoaie”, 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 marmoase, 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.**

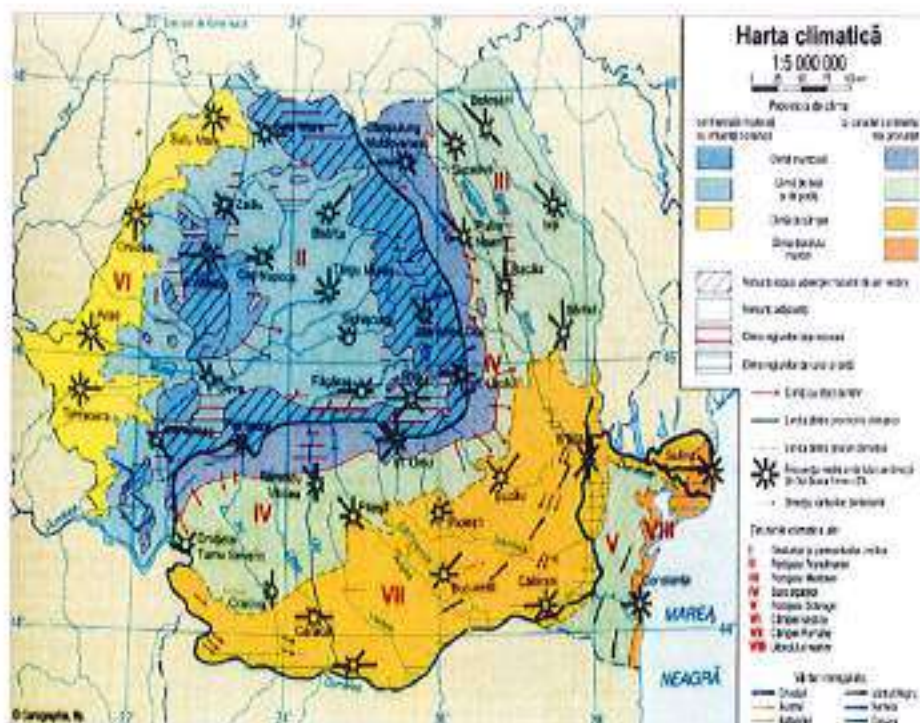
Curtea de Arges, Str. Postei , Nr. 31D , Jud Arges

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

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

**Clima**

Din punct de vedere climatic, Mun. Curtea de Arges se afla in etajul climatei 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 ploii 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 retelei 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 retea 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:

Foraj 1

- 0,00 - 0,60m – sol vegetal;
- 0,60 - 1,80m – argila nisipoasa, cafeniu inchis cu benzi brune si cenusii, micaceu, plastic consistent-moale.
- 1,80 – 2,10m – argila nisipoasa, cafeniu cu benzi cenusii si roscate-brune, slab micaceu, plastic moale .

Foraj 2

- 0,00 - 0,60m – sol vegetal;
- 0,60 - 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 .

Foraj 3

**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:ingenpristana@yahoo.com

- 0,00 - 0,60m – sol vegetal;
- 0,60 - 1,80m - nisip prafos argilos, cafeniu deschis cu benzi brune si cenusii, micaceu plastic
- 1,80 – 2,10m – argila nisipoasapraf nisipos argilos, cafeniu cu benzi cenusii si roscate-brune, slab micaceu, plastic moale .

**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:

$P_c = 150 \text{ kPa}$

conform NP 074-2014

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

$a_g = 0,20g$

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

Harta seismica Romania

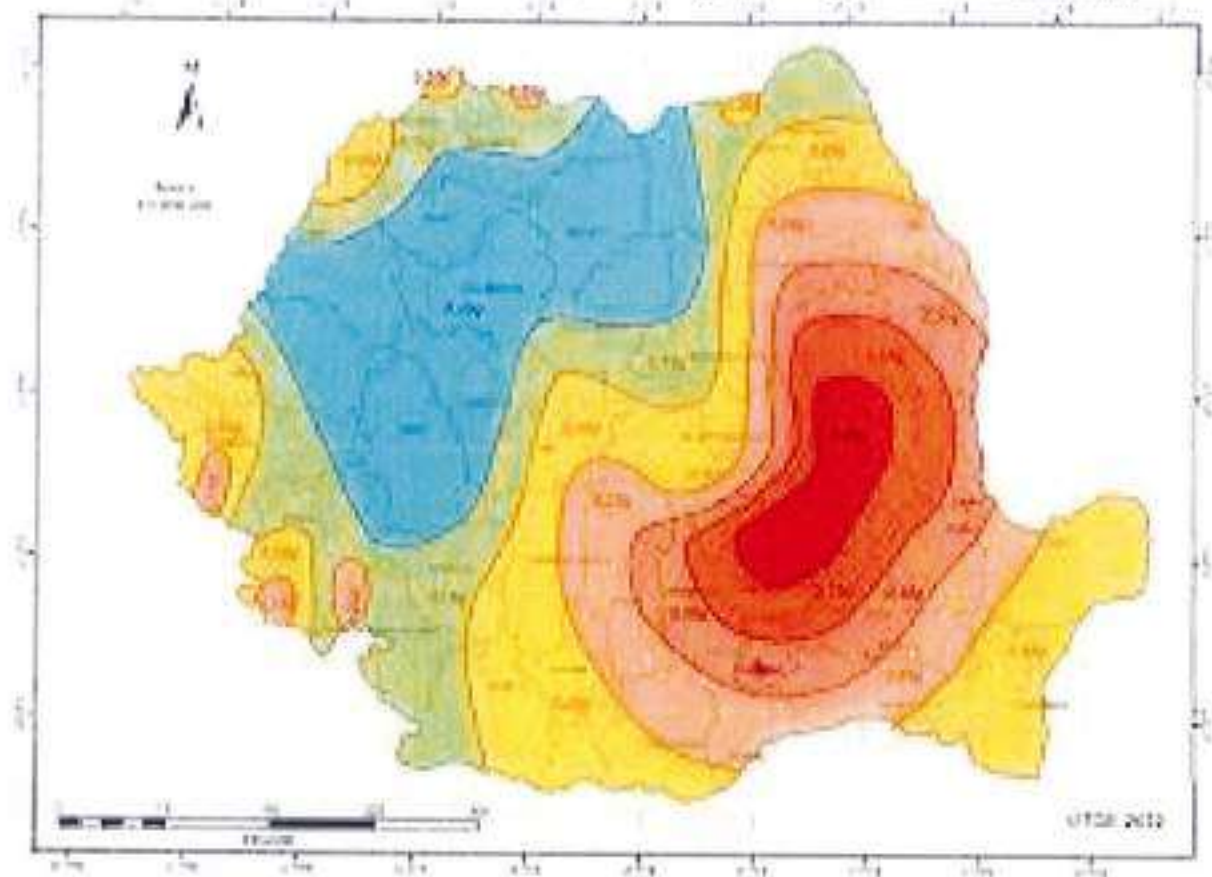


**S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.**

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

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

Tel. 0744605403; Email: argbesttotal@yahoo.com



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

Proiectant geotehnic,  
Inginer Geolog **Stian Ion**



# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000

NECESAR EMITERII AVIZULUI PUZ

Judetul: Arges

Unitatea administrativ-teritoriala: Mun. Curtea de Arges

Adresa corpului de proprietate

Mun. Curtea de Arges, Str. Albina, Pct. "Coporoaie"

Judetul Arges;

VIZAT

Primaria Mun. Curtea de Arges

Conform PUG avizat

Prin HCL nr.

din data de



**JUDEȚUL ARGES**

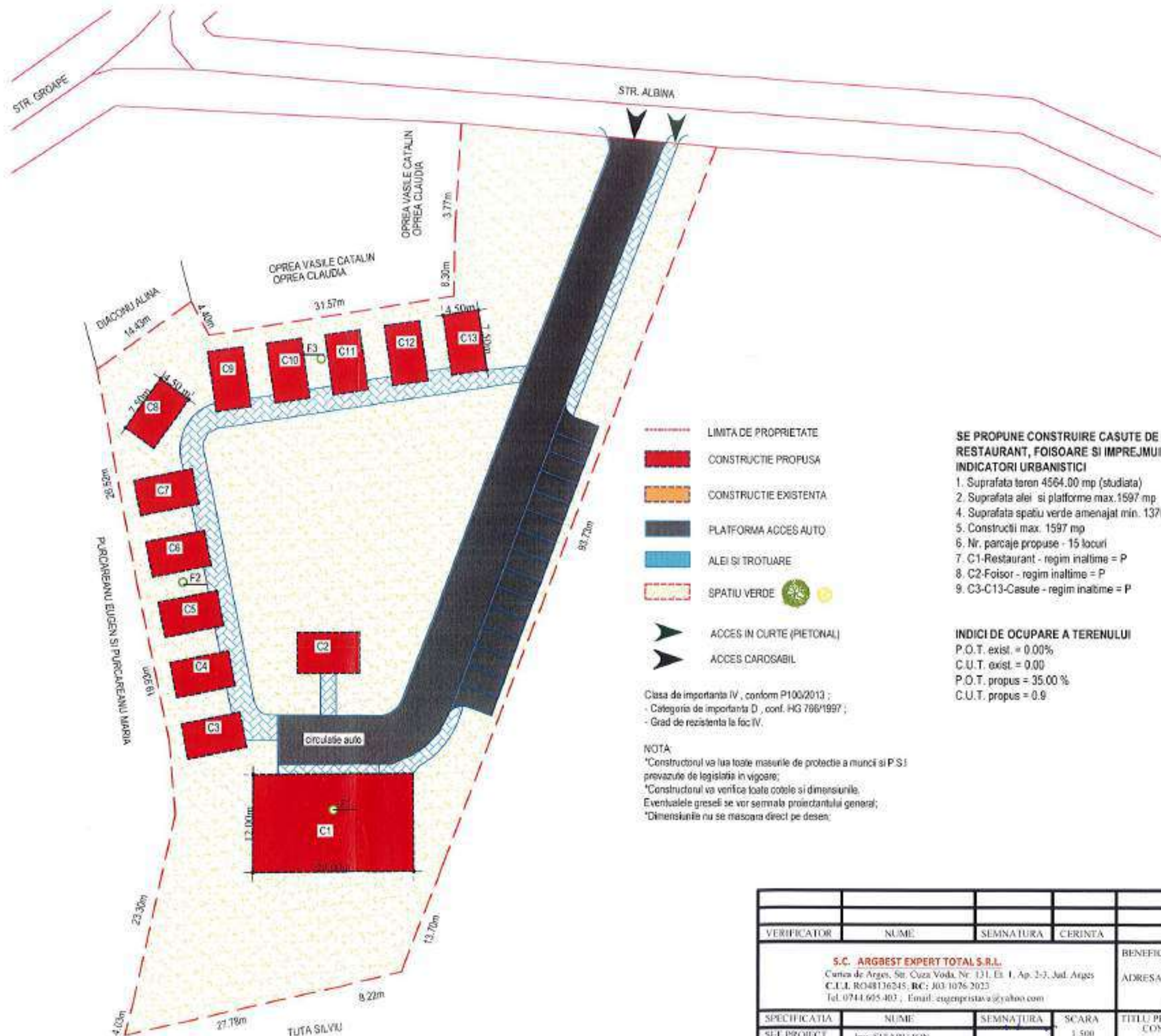


VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	SCARA	REFERAT/EXPERTIZA	PROIECT NR.
	<b>S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL SRL</b> Curtea de Arges, Str. Cuta Voda, Nr. 13 C.U.I. RO48136245, RC: JO/1076/2021 Tel. 0744.605.405 ; Email: eugenpristavu@yahoo.com		Jud Arges	BENEFICIAR: ALBINA DIMITRIU-GEORGEI SI ALBINA DIMITRIU REVEICA ADRESA: MUN. CURTEA DE ARGES, STR. ALBINA, PCT. "COPOROAIE", JUDEȚUL ARGES.	0/2024
SPECIFICATA	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA
SEF PROIECT	Ing. SITARU ION		1:5000	CONSTRUIRE CASUTE DE VACANTA, RESTAURANT FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN	PUZ
PROIECTAT	Ing. SITARU ION		DATA	TITLU PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PLANSA NR.
DESENAT	Ing. SITARU ION		AUG/2024		AI





PLAN DE SITUATIE  
intravilan  
SCARA 1 : 500



- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- PLATFORMA ACCES AUTO
- ALEI SI TROTUARE
- SPATIU VERDE
- ACCES IN CURTE (PIETONAL)
- ACCES CAROSABIL

Clasa de importanta IV , conform P100/2013 ;  
- Categoria de importanta D , conf. HG 796/1997 ;  
- Grad de rezistenta la foc IV.

**NOTA**  
\*Construcorul va lua toate masurile de protectie a muncii si P.S.I prevazute de legislatia in vigoare;  
\*Construcorul va verifica toate cotele si dimensiunile.  
Eventualele greseli se vor semala proiectantului general;  
\*Dimensiunile nu se masoara direct pe desen.

**SE PROPUNE CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN**  
**INDICATORI URBANISTICI**

1. Suprafata teren 4564.00 mp (studiat)
2. Suprafata alei si platforme max.1597 mp
4. Suprafata spatiu verde amenajat min. 1370 mp
5. Constructii max. 1597 mp
6. Nr. parcaje propuse - 15 locuri
7. C1-Restaurant - regim inaltime = P
8. C2-Foisor - regim inaltime = P
9. C3-C13-Casute - regim inaltime = P

**INDICI DE OCUPARE A TERENULUI**

- P.O.T. exist. = 0.00%
- C.U.T. exist. = 0.00
- P.O.T. propus = 35.00 %
- C.U.T. propus = 0.9



VERIFICATOR	NUME	SEMNAJURA	CERINTA	REFERAT EXPERTIZA		
<b>S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.</b> Curtea de Arges, Str. Coza Voda, Nr. 131, Et. 1, Ap. 3-2, Jud. Arges C.U.L. RO48136245, RC: JO/1076/2023 Tel.0744.605.403 ; Email: eugenpristava@yahoo.com				BENEFICIAR: ALBINA DUMITRU GEORGE SI ALBINA DUMITRU REVEICA ADRESA: MUN. CURTEA DE ARGES, STR. ALBINA, PCT. COPORDAIE, JUDEȚUL ARGES		PROIECT NR. 0/2024
SPECIFICATIA	NUME	SEMNAJURA	SCARA	TITLU PROIECT	FAZA	
SEI PROIECT	Ing. SITARU ION		1:500	CONSTRUIRE CASUTE DE VACANTA, RESTAURANT FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN	PUZ.	
PROIECTAT	Ing. SITARU ION		DATA	TITLU PLANSA	PLANSA NR.	
DRESENAT	Ing. SITARU ION		AUG. 2024	PLAN DE SITUATIE	A2	



## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2535 / 2024

Întocmit astăzi, **06/09/2024**, privind cererea **20662** din **01/08/2024**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

- 1. Beneficiar:** ALBINĂ-DUMITRU GEORGEL
- 2. Executant:** Arapu Carmencita-Maria
- 3. Denumirea lucrărilor recepționate:** CONSTRUIRE CĂSUȚE DE CAZARE, RESTAURANT, FOIȘOARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
- 4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
PAD_ref	20.08.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Arapu Carmencita-
159_ref	20.08.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Arapu Carmencita-
PAD	01.08.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Arapu Carmencita-
159	01.08.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Arapu Carmencita-
15	30.07.2024	act administrativ	Primaria Curtea de Arges
57	28.03.2024	act administrativ	Primaria Curtea de Arges
4526	07.03.2024	act administrativ	BCPI Curtea de Arges

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2535 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* SUPORT TOPOGRAFIC pentru PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ), pentru obiectivul « CONSTRUIRE CĂSUȚE DE CAZARE, RESTAURANT, FOIȘOARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” , in mun. Curtea de Arges , Strada ALBINA , pct. "Coporoaie".jud. Argeș , avand nr. cadastral / CF 89327 cu suprafața de 4564 mp. . Orice modificare a suportului topografic, deus la receptia documentatiei pentru PUZ, implică anularea procesului verbal de receptie și obținerea altui proces verbal de recepție. Receptia se referă strict la suportul topografic pentru PUZ. Schimbarea destinației terenului, se va face conform reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor atașa ulterior: Avizul Consiliului Județean Argeș și Hotărârea Consiliului Local mun. Curtea de Arges de aprobare PUZ .

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
89327	Avertizare	Receptia 4980089: Imobilul TR-1756-1 se suprapune cu terenul 89327 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4980089: Imobilul TR-1756-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
**IONEL BUCIUC**



lonel Buciu  
Digitally signed by lonel Buciu

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 2535 data de 06.09.2024 privind cererea 20662 din 01/08/2024 .

**PLAN TOPOGRAFIC**  
(Intravilan-extravilan)  
Scara 1:200

Județul : ARGES  
 UAT - CURTEA DE ARGES  
 Adresa corpului de proprietate:  
 Str. Albina, pct. "Coporoiie"  
 Nr. cadastral 89327,  
 Carte funciara 89327.

**BENEFICIARI:**  
 ALBINĂ-DUMITRU GEORGEI,  
 ALBINĂ-DUMITRU REVEICA

**EXECUTANT:**  
 ING. ARAPU CARMENCIU MARIA  
 Certificat de Autorizare : CAT. B.  
 SERIA RO-AG-F. NR. 0042

**DENUMIREA PROIECTULUI:**  
 CONSTRUIRE CASA DE CAZARE, RESTAURANT,  
 FOȘDOARE ȘI ÎMPREJURARE TEREN

**Ridicat** Ing. Arapu Carmencia-Maria

**Desenat** CARMENCIU MARIA

**Verificat** ARAPU MARIA

Scara: 1:200

DATA: 20.08.2024

**CONTRACT NR.**  
FAZA PUZ

**Planșa de ansamblu**

**Exemplar**

\*Sistem de Proiecție Stereografică 1970\*  
 Cote determinate în sistem de referință  
 Marea Neagră 1975

Suprafața studiată = 8945m<sup>2</sup>  
 din care 4564m<sup>2</sup> cu nr. cadastral 89327

**LEGENDA:**

- simbol punct
- 1 = denumire punct
- 091.000 = cota punct
- = drum
- = gard plasa
- = salp. tereniare
- = sant
- = podet beton



# MEMORIU TEHNIC CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. ALBINA, PCT. „COPOROAIE”, NR. CAD. 89327

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN

Faza proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. ALBINA, PCT. „COPOROAIE”, NR. CAD. 89327

Beneficiar:

ALBINA-DUMITRU GEORGEL

ALBINA-DUMITRU REVEICA

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

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

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

AUGUST 2024





## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Arges cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de restaurant, casute turistice, recepție, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **PUZ – CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN** aferent pentru o suprafață de teren **4564mp**, situată în **intravilan - livada 4201mp si extravilan – 363mp livada. Pe teren, la momentul actual nu exista constructii.** Destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.:4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI .

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

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru și control al Primăriei Municipiului Curtea de Arges în demararea și derularea pe parcelă a operațiunilor urbane . Documentația va servi la stabilirea regulilor de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente pentru suprafața de teren de 4564mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune **CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN** cu dotările și amenajările aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere :

- Terenul are acces din strada Albina .
- Realizarea de construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea corectă a zonei studiate.
- Folosința actuală a terenului este de arabil. Conform Certificatului de Urbanism nr.57 din 28.03.2024 destinația actuală a terenului este teren intravilan U.T.R.:4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI pe o suprafață de 4201mp și extravilan pe o suprafață de 363mp.

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

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

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

- Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 și HCL nr. 165/ 26.11.2018;

- Studii de teren executate pe amplasament

### 1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

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

### 1.3.3. Baza topografica

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

### 1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

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

Proiectul are la baza :

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

## 2. SITUATIA EXISTENTA

### 2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

Municipiul Curtea de Argeş este situat în partea de nord a judeţului Argeş, la o distanţă de 38 km de municipiul reşedinţă de judeţ Piteşti, la 36 km de municipiul Râmnicu Vâlcea, reşedinţa judeţului Vâlcea şi la 45 km de municipiul Câmpulung. Curtea de Argeş – este un toponim topografic compus pe baza apelativului curte (cu sens de „resedinta domneasca”) si a determinativului Arges (la origine, hidronim). Cu o suprafata de 6.952 ha, Curtea de Argeş este al treilea oras ca marime al judetului Arges dupa Pitesti si Campulung.



## 2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Arges se desfasoara în depresiunea intracolinară cu acelaș nume, între dealurile Subcarpaților Argeșului (Muscelele Argesului) și la contactul cu Piemontul Getic, pe valea raului 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 strate subțiri și frecvent foarte umede. Depresiunea are o motivație genetică dublă, structurală (subsecventă) și litologică (selectivă): afluenții (subsecvenți) ai rețelei principale de râuri (consecventă) au sculptat în sedimente mai slabe, marno-argiloase, greso-nisipoase etc. sectoare de vale mai largi (de regulă la confluențe) și asimetrice, cu versanții 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 Argesul, cât și de subsidențele locale, combinată cu procesele de pe versanții 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 stabilește zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț a terenului natural, de care se ține seama în proiectarea lucrărilor de fundații în conformitate cu prescripțiile tehnice în vigoare, se consideră adâncimea maximă de îngheț între -80 și -90 cm de la cota terenului natural fără strat de zăpadă protector.



Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul "C" - potrivit prevederilor de proiectare antiseismica 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  $8,6^{\circ}C$ . Cifra este deosebit de semnificativa. Media termica multianuala de peste  $8^{\circ}C$  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.

### 2.2.4. Consideratii asupra amplasamentului

Terenul are acces direct din strada Albina .

**Suprafata studiata prin PUZ este de 4564 mp.**

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice ALBINA-DUMITRU GEORGEL si ALBINA-DUMITRU REVEICA imobilul nu este grevat de sarcini, imobilul este format din 2 parcele cu nr. Cadastrale 86221 si 88121, iar drepturile de proprietate asupra lor sunt inscrise in Cartea Funciara. Amplasamentul este delimitat de Strada Albina in partea de nord a parcelei si de drum acces in partea de sud-vest a parcelei .

## 2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul este delimitat de Strada Albina in partea de nord a parcelei .

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

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de **4564mp** suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in **intravilan 4201mp** - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – **U.T.R.:4 Zona de locuinte Valea lasului si teren extravilan 363mp** cu urmatoarele functiuni: livada.

## 2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

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

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

### 2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

In zona 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

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

#### Instalatia exterioara de canalizare menajera

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

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

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

### 2.6.3. Alimentare cu energie termica

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

### 2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

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

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

### 2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

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

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

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al Municipiului Curtea de Arges este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriu administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

## 2.8. CALITATEA AERULUI

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

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

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

### 2.8.1. Calitatea apei

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

### 2.8.2. Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere :

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

### 2.8.3. Calitatea solului

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

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

### 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

#### 3.1.1. GENERALITATI ALE AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul se afla situat pe Strada Albina .

**Suprafata studiata prin PUZ este de 4564mp.**

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei ALBINA-DUMITRU GEORGEL si ALBINA-DUMITRU REVEICA imobilul nu este grevat de sarcini, imobilul este format din 2 parcele cu nr. Cadastrale **86221 si 88121**, iar drepturile de proprietate asupra lor sunt inscrise in Cartea Funciara.

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

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de **4564mp** suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in **intravilan 4201mp** - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – **U.T.R.:4 Zona de locuinte Valea lasului si teren extravilan 363mp** cu urmatoarele functiuni: livada.



### 3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

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

### 3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Albina in partea de nord a amplasamentului.

De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiei propuse. Capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 15 locuri.

### 3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUIS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat atat in intravilan cat si in extravilan in suprafata de **4564 mp** cu scopul **introducerea teren in intravilan si amenajare complex turistic** functiunea propusa fiind **Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial - Turism.**

Suprafata terenului – **4564 mp** este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate.

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

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Constructii cu functiune Is	Maxim 1597	35
Circulatii auto, pietonale / platforme - terase, parcaje	Maxim 1597	35
Spatii verzi amenajate	Minim 1370	30
<b>TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA</b>	<b>4564</b>	<b>100</b>

#### 3.4.1. Pentru zona Is propusa se recomanda :

- Edificabil propus:
  - retras fata de aliniament Str. Albina , la nord la o distanta de **minimum 8,00ml** ;
  - retras fata de limita laterala vest – **minim 5,00ml**;
  - retras fata de limita laterala est – **minim 5,00ml**;
  - retras fata de limita laterala sud – **minim 13,00ml**;
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, **se propun 15 locuri de parcare** in cadrul parcelei cu acces din Strada Albina;

### 3.4.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

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

POTmaxim = 35%

CUT maxim = 0,9

Hmaxim la cornisa = 10.00 ml

Rh maxim = P+1E+M

### 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

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

#### 3.5.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru terenul studiat, se propune asigurarea alimentarii cu apa potabila prin **racordare la rețeaua de apa potabila din zona**. Necesarul de apa va asigura : alimentarea cu apa a constructiilor propuse; intretinerea spatiilor verzi. Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90. Debitul de apa necesar consumului in zona se va asigura din rețeaua de distributie din zona.

#### 3.5.2. Canalizarea apelor uzate

**Apele uzate menajere** provenite de la cladiri se vor deversa in **bazin vidanjabil**

Colectarea apelor uzate menajere de la constructii se va face prin intermediul coloanelor racordate la camine. Caminele vor fi din beton , prevazute cu gura de acces inchisa cu un capac metalic montat pe o rama incastrata in beton , iar in interior vor fi o serie de trepte metalice fixate in peretele lateral. Caminele vor fi de racord sau de intersectie. Dimensionarea instalatiei de canalizare se face conform STAS 9470 si STAS 1846

#### 3.5.3. Canalizarea apelor pluviale

**Apele de ploaie** vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la **suprafata terenului**. Apele pluviale rezultate de pe **parcaje se vor colecta separat in separator de hidrocarburi** cu deversare la bazinul vidanjabil.

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

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

#### 3.5.5. Alimentarea cu energie electrica

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S., in masura in care rețeaua existenta o permite, cu acordul detinatorului si alimentarea viitoarei constructii. Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur

### 3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul constructiei imobilelor propuse;
- Impact ce are loc in timpul 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 viitoarea constructie provin din : transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor, etc. (nivel redus).

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

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice. 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;
- **poluarea chimica** : nu se vehiculeaza substante chimice;
- **poluarea radioactiva** : nu se vehiculeaza substante radioactive;
- **poluarea biologica** : se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare).

### 3.6.5. Deseurile

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

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

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

#### 3.6.5.b. Faza de exploatare

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

Deseurile rezultate in timpul exploatarei, 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 freactice mai mare de 10m);
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor;

**3.6.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Se propune un procent de minim 30% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. 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 ALBINA-DUMITRU GEORGEL si ALBINA-DUMITRU REVEICA .

**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 ca o parte din se afla in extravilan si ca functiunea propusa este alta decat cea reglementata prin PUG, prezenta documentatie urmareste **introducerea in intravilan si reglementarea unei suprafete de 4564 mp**, aceasta suprafata fiind propusa in **is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial - Turism.**



Intocmit:  
arh. Mircea Savu







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 **4564 mp**

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **4564 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat în **intravilan 4201mp** cu functiunea livada **si teren extravilan 363mp** cu functiunea livada. **Pe teren, la momentul actual nu exista constructii.**

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

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

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

## 1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

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

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

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

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

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

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

- **Amplasarea fata de drumuri publice**

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

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



- **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

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

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

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

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

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

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

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

### **Distante minime obligatorii**

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

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

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

### **Drumuri si accese**

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

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

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

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

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

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

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

- **Parcelarea**

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

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

- **Regimul de inaltime**

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

- **Aspectul exterior al constructiilor**

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi-moderne de calitate superioara, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.



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

### • Parcaje

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

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

### • Spatii verzi si plantate

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

Se recomanda ca suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin al unui arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 30% din suprafata studiata.

### • Imprejmuiri

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

## 3. REGLEMENTARI URBANISTICE

### 3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

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

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

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea unei suprafete de 9301 mp, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial** ;

### 3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Funciunea dominanta a subzonei este de servicii cu caracter predominant administrativ si comercial;

### 3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

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

#### • Utilizari admise :

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

#### Utilizari admise cu conditionari :

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

#### Utilizari interzise

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



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

- **Aliniament**

- Strada Albina respecta profilul existent - cca. 9,00ml;

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

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

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

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

- **retragerea fata de aliniament**, a cladirii nou propuse, este retras fata de aliniament la o distanta de **minimum 8,0m**, iar strazile au profile minime de 9,00ml.
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia parcajelor, imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0.35m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

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

- retras fata de limitele laterale vest – **minim 5,00ml** ;
- retras fata de limita laterala est – **minim 5,00ml** ;
- retras fata de limita posterioara sud – **minim 13,00ml** .

- **Accese carosabile**

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

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

In cazul de fata :

- **accesul la teren va fi realizat din Strada Albina in partea de nord a amplasamentului.**

- **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 15 locuri de parcare pe parcela studiata cu acces din Strada Albina.

- **Accese pietonale**

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

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

In cazul de fata :

- **accesul la teren va fi realizat din Strada Albina;**

- **Rețele tehnico - edilitare**

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

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

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

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

**Hmaxim la cornisa = 10.00 ml**

**Rh maxim = P+1E+M**

**Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile / restructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea culorilor astrale si saturate pentru fatadele cladirilor ;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din rețeaua de distributie a Municipiului Curtea de Arges ;
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre **bazin vidanjabil**.



- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului; colectarea de pe parcaje se va face prin intremediul unui separator de hidrocarburi cu deversate la **bazin vidanjabil**.
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea uneia din retelele de distributie de gaze naturale existente in municipiul Curtea de Arges.
- **Spatii libere si spatii plantate**
- spatii libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- **procent de minim 30% din suprafata parcelei va fi pentru organizarea de spatii verzi amenajate.**
- **Imprejmuiri**
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente si se vor raporta la imprejmuirile imediat invecinate.
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2.00m.
- catre drumul de acces imprejmuirile se vor amplasa pe viitoarea limita .

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

- a. **POT – Procent maxim de ocupare a terenului** = POT maxim = 35%
- b. **CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului** = CUT maxim = 0,9
- c. **Inaltimea maxima a constructiei este de** 10.00 ml. la cornisa

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



PLAN DE ACTIUNE

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

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES  
JUDEȚUL ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect-șef

Nr. 14.35228 din 21/12 2024

Arhitect-șef,



Intocmit:

arh. Mircea Savu

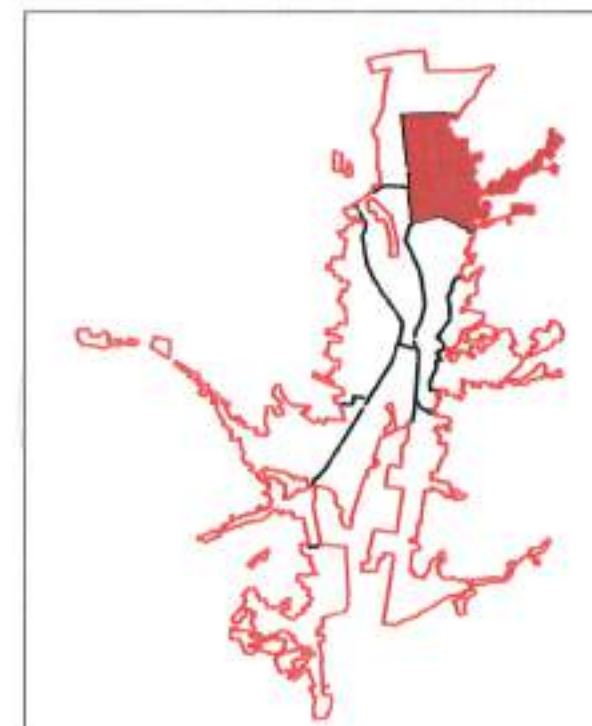
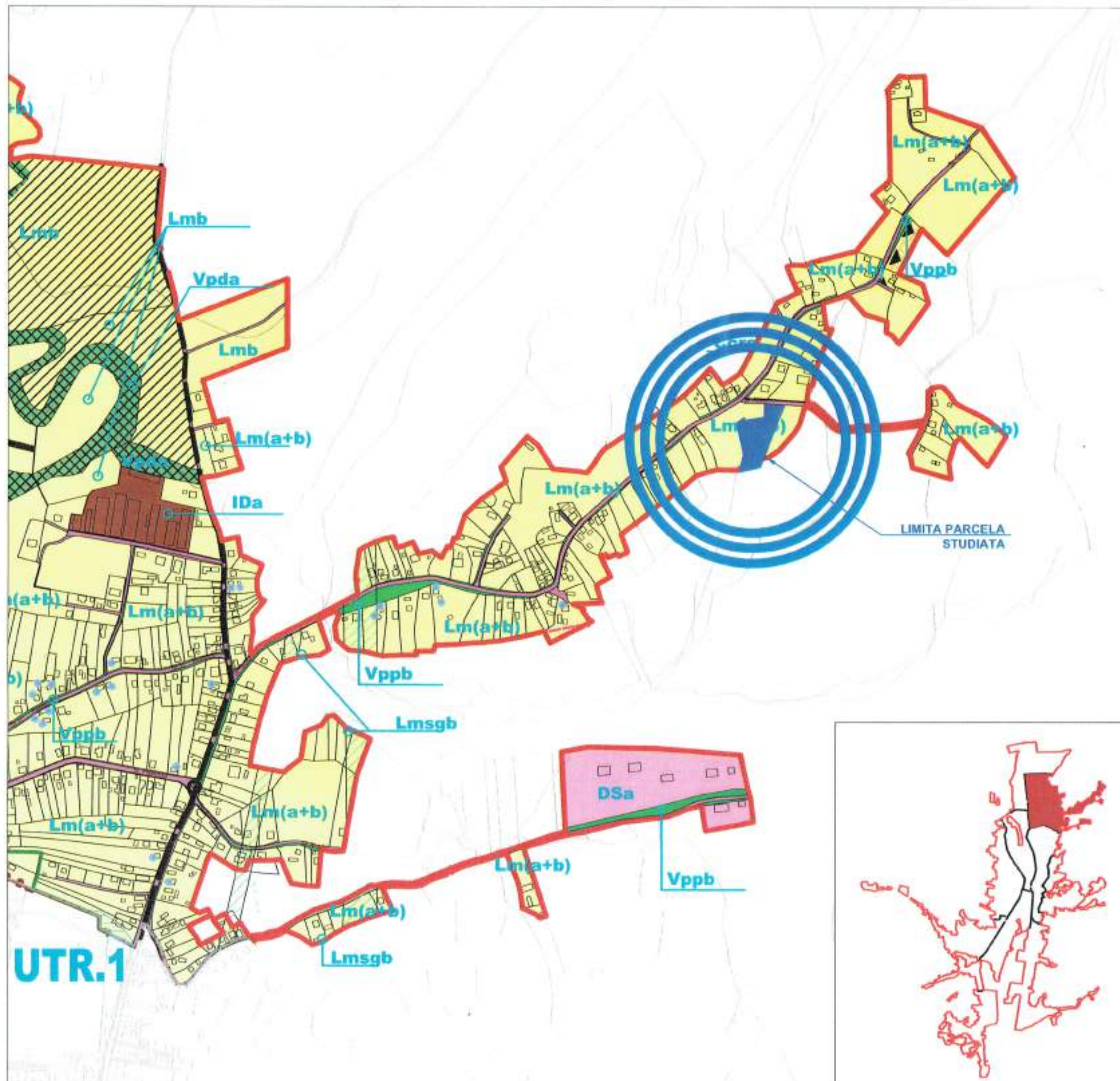




# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE,  
RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN  
Str. Albina, Pct. "Coporoale", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

U-01



### LEGENDA:

-  LIMITE
-  LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PLUZ



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

Beneficiar:  
ALBINA-DUMITRU GEORGEI SI  
ALBINA-DUMITRU REVEICA

Proiect:  
CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT,  
FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN  
Str. Albina, Pct. "Coporoale", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

Planșă:  
INCADRARE IN PUG

Cod: CDA12 / 2024  
Contract: 2/2022  
AA12/2024  
Faza: P.U.Z.  
Data: 06. 2024  
Scara: /  
Planșă nr. U-01



# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE,  
RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN

Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

U-02



### LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ



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

Beneficiar:  
ALBINA-DUMITRU GEORGEI SI  
ALBINA-DUMITRU REVEICA

Cod: CDA12 / 2024  
Contract: 2/2022  
AA12/2024

Proiect:  
CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT,  
FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN  
Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

Faza: P.U.Z.  
Data: 06. 2024

Titlu:  
IMAGINE SATELIT  
INCADRARE IN ZONA

Scara: /  
Plansa nr. U-02



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE,**  
**RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN**  
 Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

**U-03**



**LEGENDA:**

- simbol punct
- 1 - denumire punct
- 691.060 - cota punct
- ==== - drum
- - gard plasă
- ⊙ - stalp tensiune
- - sant
- ▭ - podet beton
- — — - limita intravilan
- — — - limita parcela studiata

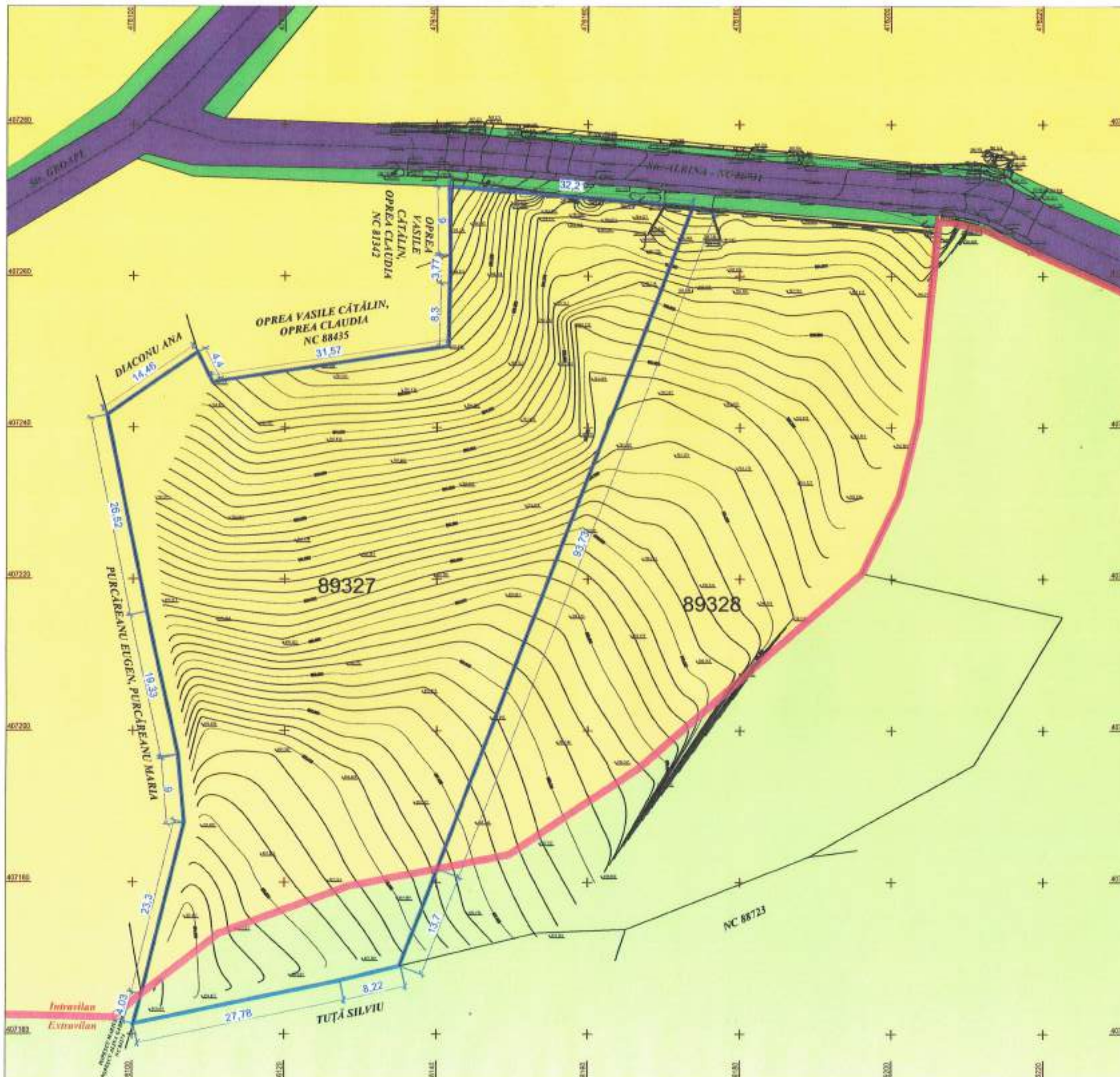


		Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges Tel: 0740-123456, Fax: 0740-123456 Nr. Reg. Com. J40/2380903 Cof. Serv. Nr. 12/2013	
Desenat:	ing. C. Arapu		
Proiectat:	ing. C. Arapu		
Sef proiect:	arh. M. Savu		
Beneficiar: ALBINA-DUMITRU GEORGEI SI ALBINA-DUMITRU REVEICA		Cod: CDA12 / 2024 Contract: 2/2022 AA12/2024	
Proiect: CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges		Faza: P.U.Z. Data: 06. 2024	
Planșă: SUPORT TOPOGRAFIC		Scara: 1/500 Planșa nr. U-03	



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE,  
 RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN  
 Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

**U-04**



- LEGENDA:**
- LIMITE
  - LIMITA INTRAVILAN
  - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
  - CIRCULATII SI ACCESE**
  - CIRCULATIE CAROSABILA / PIETONALA (la nivel de localitate)
  - VEGETATIE (la nivel de localitate)
  - ZONIFICARI FUNCTIONALE**
  - ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC CU CARACTER RURAL EXISTENTE - Lmra (a+b)
  - ZONA TEREN ARABIL EXTRAVILAN



**raum project**  
 Str. Victoria, Nr. 64, Bucuresti, Sector 4  
 Tel: 0766 133843, Tel/Fax: 021 3111198  
 M. Reg. Com. J40/338/2003  
 Cod Fiscal: RO18121803



Desenat:	arch. M. Savu	
Proiectat:	arch. M. Savu	
Sef proiect:	arch. M. Savu	
Beneficiar:	ALBINA-DUMITRU GEORGELE SI ALBINA-DUMITRU REVEICA	Cod: CDA12 / 2024
Proiect:	CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN	Contract: AA12/2024
Planșă:	ANALIZA FUNCTIONALA SITUATIE EXISTENTA	Faza: P.U.Z.
		Data: 06. 2024
		Scara: 1/500
		Planșă nr. U-04



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE,  
 RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN  
 Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

**U-05**



MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren	4564
Regim de inaltime maxim = P+1E+M	
H maxim cornisa = 10.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	1597
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	4107
POT max	35 %
CUT max	0,9

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	CONSTRUCTII	maxim 1597 mp	35%
2.	CIRCULATI AUTO, PIETONALE, PARCAJE	maxim 1597 mp	35%
3.	SPATII VERZI AMENAJATE	minim 1370 mp	30%
4.	SUPRAFATA TOTALA STUDIATA	4564 mp	100%

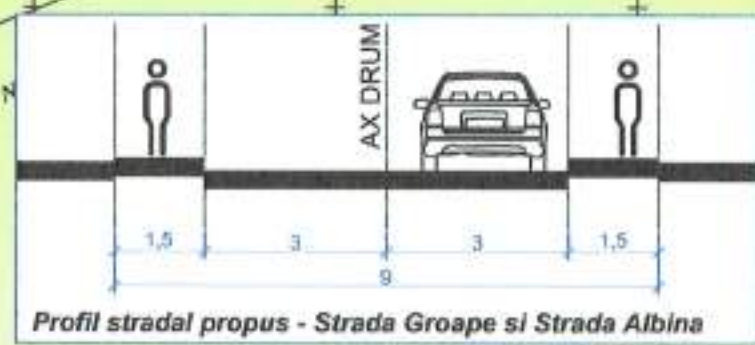
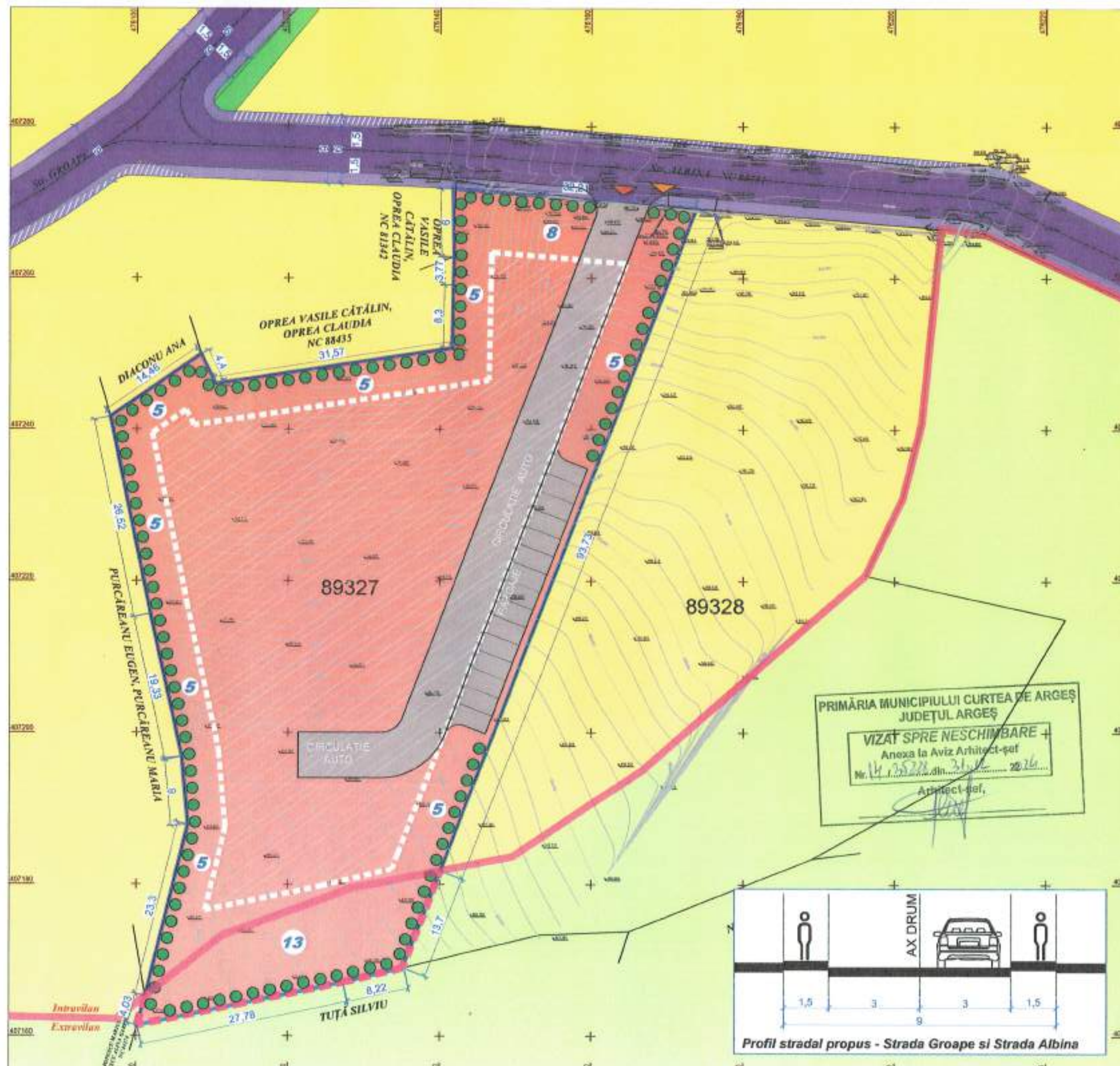
- LEGENDA:**
- LIMITE**
    - LIMITA INTRAVILAN
    - LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ PRIN PUZ
    - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
  - CIRCULATII SI ACCESE**
    - CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
    - CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
  - ZONIFICARI FUNCTIONALE**
    - ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lmb
    - TEREN EXTRAVILAN - ARABIL / FANETE / LIVEZI
  - REGLEMENTARI**
    - ZONA SERVICII - la institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial
    - EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
    - DRUM INCINTA
    - PERDELE VERZI DE PROTECTIE
    - RETRAGERI PROPUȘE
    - ACCES PIETONAL
    - ACCES AUTO
    - TEREN AFECTAT DE SUPRALARGIRE PROFIL STRADAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES  
 JUDEȚUL ARGES  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
 Anexa la Aviz Arhitect-șef  
 Nr. 14 / 2024 din 20.06.2024  
 Arhitect-șef,



**raum proiect**  
 Str. Victoriei, Nr. 45, București, Sector 4  
 Tel: 0754 103460, Tel/Fax: 021-317198  
 In Reg. Com. 460/2009  
 Cod fiscal RO1212453

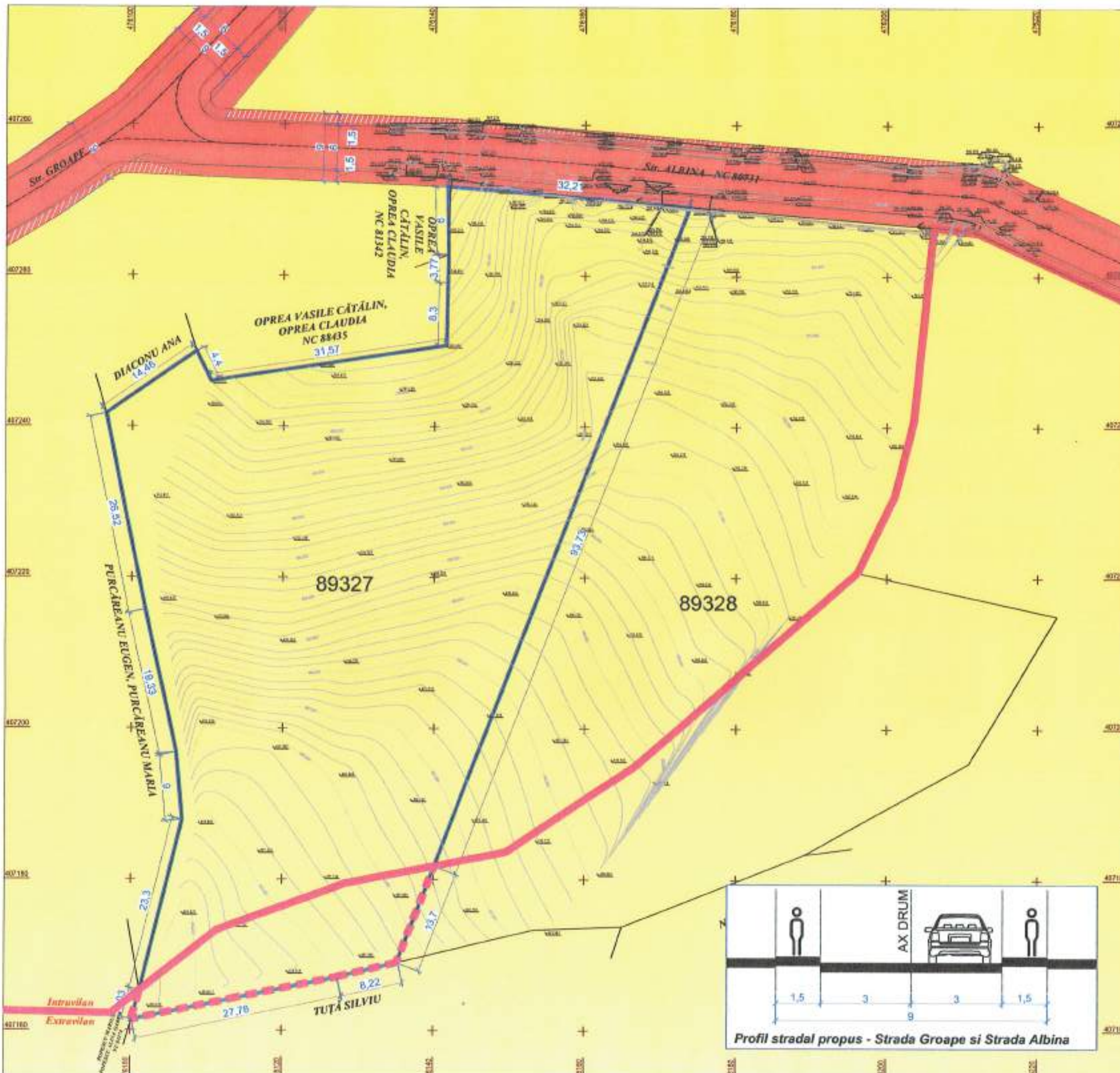
Desenat:	arch. M. Savu		
Proiectat:	arch. M. Savu		
Sef proiect:	arch. M. Savu		
Beneficiar:	ALBINA-DUMITRU GEORGEI SI ALBINA-DUMITRU REVEICA		Cod: CDA12 / 2024
Proiect:	CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN		Contract: 2/2022 AA12/2024
Planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE		Faza: P.U.Z.
			Data: 06. 2024
			Scara: 1/500
			Planșă nr. U-05





**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE,**  
**RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN**  
 Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

**U-06**

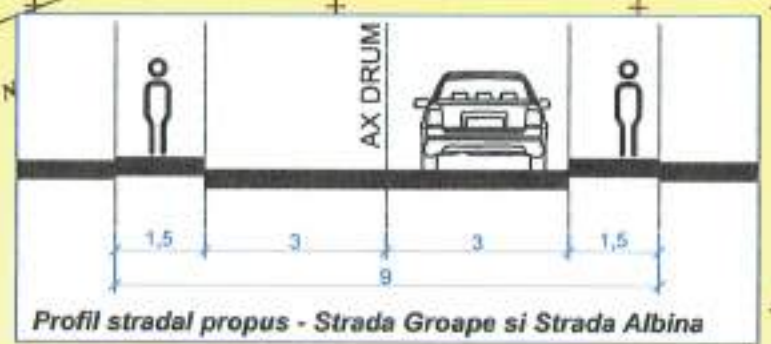


PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES  
 JUDEȚUL ARGES  
**VIZAT SPRE NESCIMBARE**  
 Anexa la Aviz Arhitect-șef  
 Nr. 14.35.228 din 31.12.2024  
 Arhitect șef,  
*[Signature]*

- LEGENDA:**
- LIMITE
  - · — · — LIMITA INTRAVILAN
  - · — · — · — · — LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ PRIN P.U.Z.
  - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
  - REGIM JURIDIC**
  - DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
  - TEREN AFECTAT DE SUPRALARGIRE PROFIL STRADAL
  - PROPRIETATE PRIVATA



**raum** proiect  
 Str. Victoriei, nr. 14, Curtea de Arges, Jud. Arges  
 Tel: 0746 155443, Tel/Fax: 0746 317146  
 R. Reg. Com. AR 0018/2003  
 Cui. Nat. Nr. 19121463



Desenat:	arch. M. Savu	<i>[Signature]</i>	
Proiectat:	arch. M. Savu		
Șef proiect:	arch. M. Savu		
Proiect:	ALBINA-DUMITRU GEORGELE SI ALBINA-DUMITRU REVEICA	Cod:	CDA12 / 2024
Planșă:	CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN	Contract:	2022 AA12/2024
	Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges	Faza:	P.U.Z.
		Data:	06. 2024
		Scara:	1/500
		Planșă nr.	U-06
<b>REGIM JURIDIC</b>			



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN

Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

### U-07



MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren	4564
Regim de inaltime maxim = P+1E+M	
H maxim comisa = 10.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	1597
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	4107
POT max 35 %	CUT max 0,9

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	CONSTRUCTII	maxim 1597 mp	35%
2.	CIRCULATIE AUTO, PIETONALE, PARCAJE	maxim 1597 mp	35%
3.	SPATII VERZI AMENAJATE	minim 1370 mp	30%
4.	SUPRAFATA TOTALA STUDIATA	4564 mp	100%

#### LEGENDA: LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

#### CIRCULATII SI ACCESE LA NIVEL DE LOCALITATE

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

#### ZONIFICARI FUNCTIONALE

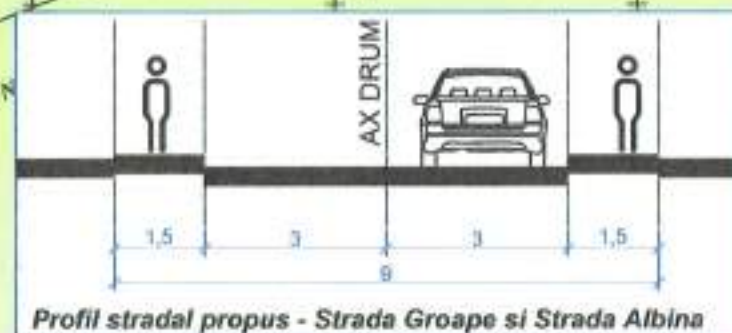
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC CU CARACTER RURAL EXISTENTE - Lmra
- TEREN EXTRAVILAM - ARABIL / FANETE / LIVEZI

#### ZONIFICARI FUNCTIONALE LA NIVEL DE PARCELA

- EDIFICABIL MAXIM PROPUIS
- CONSTRUCTII SERVICII - Is instituti publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial
- SPATII VERZI AMENAJATE
- PERDELE VERZI DE PROTECTIE
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE LA NIVEL DE PARCELA
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- TEREN AFECTAT DE SUPRALARGIRE PROIECT STRADAL

- C1 - RESTAURANT**  
Rh = P
- C2 - FOISOR**  
Rh = P
- C3 - C12 - CASUTE CAZARE**  
Rh = P

NUMAR PARCAJE PROPUSE:  
15 locuri de parcare



**raum proiect**  
Str. Unirii, Nr. 14, Bucuresti, Sector 1  
 Tel: 0740-122652, Tel/Fax: 011-3111148  
 R. Reg. Com. J40/2883/2003  
 Cod Fiscal RO19121803

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

Beneficiar:  
**ALBINA-DUMITRU GEORGEA SI ALBINA-DUMITRU REVEICA**  
 Proiect:  
**CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN**  
 Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

Cod: CDA12 / 2024  
 Contract: 2/2022 AA12/2024  
 Faza: P.U.Z.  
 Data: 06. 2024  
 Scara: 1/500  
 Plansa nr. U-07

PLAN MOBILARE URBANISTICA



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN

Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

### U-08



MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren	4564
Regim de inaltime maxim = P+1E+M	
H maxim comisa = 10.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	1597
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	4107
POT max	35 %
CUT max	0,9

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	CONSTRUCTII	maxim 1597 mp	35%
2.	CIRCULATIA AUTO, PETONALE, PARCAJE	maxim 1597 mp	35%
3.	SPATE VERZI AMENAJATE	minim 1370 mp	30%
4.	SUPRAFATA TOTALA STUDIATA	4564 mp	100%

- LEGENDA: LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN
  - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
  - CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
  - CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
  - CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE LA NIVEL DE PARCELA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- CONSTRUCTII EXISTENTE
  - CONSTRUCTII PROPUSE - Is institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial
- RETELE TEHNICO - EDILITARE**
- TRASEU ALIMENTARE LEA
  - RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
  - RETEA PUBLICA GAZE NATURALE
  - BRANSAMENT GAZE NATURALE
  - BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
  - BRANSAMENT LES
  - BRANSAMENT GAZE NATURALE
  - BAZIN VIDANJABIL
  - RETEA CANALIZARE IN INCINTA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES, JUDEȚUL ARGES

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
 Anexa la Aviz Arhitect-șef  
 Nr. 14.35228 din 22.12.2024  
 Arhitect-șef,

JUDEȚUL ARGES  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ANEXA LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. ... din ... 20  
 Arhitect-șef,

- C1** - RESTAURANT  
Rh = P
  - C2** - FOISOR  
Rh = P
  - C3 - C12** - CASUTE CAZARE  
Rh = P
- NUMAR PARCAJE PROPUSE:  
15 locuri de parcare



**raum proiect**

Str. Albina, Pct. "Coporoaie", nr. cad. 89327, Curtea de Arges, Arges

Desenat:	arh. M. Savu	Cod:	CGA12 / 2024
Proiectat:	arh. M. Savu	Contract:	2/2022 AB12/2024
Sef proiect:	arh. M. Savu	Faza:	P.U.Z.
Director:	ALBINA-DUMITRU GEORGE SI ALBINA-DUMITRU REVEICA	Data:	06. 2024
Proiect:	CONSTRUIRE CASUTE DE CAZARE, RESTAURANT, FOISOARE SI IMPREJMUIRE TEREN	Scara:	1/500
Planșă:	RETELE TEHNICO - EDILITARE	Planșă nr.:	U-08

