



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 83091/16.10.2026

ANUNT

În temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, Primăria Municipiului Curtea de Argeș anunță deschiderea procedurii de transparență a PROIECTULUI DE HOTARARE privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXĂ P ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, Nr. Cad./Nr. CF 90734, suprafața imobil 731,00mp.

Cuprinsul Proiectului de act normativ în format electronic și pe suport de hârtie poate fi consultat de persoanele interesate pe site-ul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș la adresa www.primariacurteadearges.ro – Secțiunea Monitorul Oficial/Alte documente/Probleme de interes public care urmează să fie dezbătute, Secțiunea Documente publice/Transparența decizională Legea 52/2003/Anunțuri dezbateri publice, cât și la sediul instituției Bulevardul Basarabilor nr. 99, Compartiment Relații cu Publicul, începând cu data de 16.10.2026.

Eventualele propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare față de proiectul de act normativ propus se pot formula până la data de 30.10.2026 inclusiv. Persoană de contact pentru informații: Alexandru Lăzărescu – Arhitect Șef.

Modalități de transmitere a recomandărilor:

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: primariacurteadearges@yahoo.com;
- prin poștă, pe adresa Bulevardul Basarabilor nr. 99 – Primăria Municipiului Curtea de Argeș;
- la sediul instituției, parter - Compartiment Relații cu Publicul, luni-vineri 8.30 - 16.30.

Materialele transmise vor purta mențiunea Propuneri referitoare la proiectul de act normativ privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXĂ P ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, Nr. Cad./Nr. CF 90734, suprafața imobil 731,00mp, cu specificarea articolului sau articolelor din proiectul de act normativ la care se face referire.

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, www.primariacurteadearges.ro – Secțiunea Monitor Oficial/Alte documente/Minute, cât și la Secțiunea Documente publice/Transparența decizională Legea 52/2003/PV ale dezbaterilor publice. Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris. Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 30.10.2026.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0248/721033 int. 125, e-mail: primariacurteadearges@yahoo.com, persoană de contact - Arhitect Șef.

**Primar
PANTURESCU CONSTANTIN**

HOTĂRÂRE nr. ____ / 2026
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent
pentru stabilire reglementări în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXĂ P
ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș,
str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, Nr. Cad./Nr. CF 90734, suprafata imobil 731,00mp
-proiect-

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 83022/15.10.2026;
- Raportul de specialitate nr. 83026/15.10.2026;
- Punctul de vedere tehnic nr. 79354/30.09.2026 al Direcției Arhitect Șef ;
- Avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 08/70328/22.09.2026;
- Raportul informării și consultării publicului pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXĂ P ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, Nr. Cad./Nr. CF 90734, nr. 38785/24.04.2026;

-Prevederile art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, raportat la următoarele articole aflate în vigoare la data inițierii documentației de urbanism: art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile din Anexa la Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

-Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și ale art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXĂ P ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, Nr. Cad./Nr. CF 90734, suprafata imobil 731,00mp, conform Anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 3. Se aprobă perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pe o durată de 48 luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Inițiator

Primarul Municipiului Curtea de Argeș
Constantin Panțurescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 83022/15.10.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN" pentru imobilul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, Nr. Cad./Nr. CF 90734, suprafata imobil 731,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **ECATERINA IULIANA** inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 78953 din 29.09.2026, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 582 din Legea 169/2026 pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, in vigoare incepand cu data 25.08.2026, alin. (1) *Procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora*, prin raportare la urmatoarele articole aflate in vigoare la data initierii documentatiei de urbanism : art. 27¹, 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, precum si 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. 38785/24.04.2026.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, imobilul amplasat in prezent in zona L-zona pentru locuire, subzona Lmr – locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indesire cu locuinte cu regim mic de inaltime (P, P+M,accidental P+2), propunandu-se **stabilirea reglementarilor aferente cu mentinerea in zona L-zona pentru locuire, subzona Lm-locuire individuala de mica inaltime, pentru suprafata de 643mp, si reglementarea suprafetei situate in extravilan, in vederea realizarii de imprejmuiri, in zona Ex-teren agricol extravilan, pentru suprafata de 88mp, suprafață totală reglementata fiind de 731,00 mp**, teren proprietate privata a initiatorului ECATERINA IULIANA, functiunea reglementata fiind functiunea existentas si dominanta a UTR4-Zona de Locuinte Valea lasului. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 90734, avand categoria de folosinta curti constructii si faneata.Imobilul studiat este situat majoritar in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, o mica poritiune a acestuia, de 88mp fiind situata in extravilan(fara a se propune introducerea suprafetei respective in intravilan-se mentine regimul juridic), in zona de est a municipiului, cu urmatoarele vecinatati: -Nord-Est: proprietate privata persoana fizica; Nord-Vest: co-proprietate privata initiator documentatie Nr. Cad./Nr. CF 90735-drum acces; proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 90733;Sud-Vest: proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 82769 ; Sud-Est:proprietate privata.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari în vederea realizării investiției " CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN" punct str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, Curtea de Argeș, județul Argeș, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 79354 / 30.09.2026 al Direcției Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.08/ 70328/ 22.09.2026 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

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

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

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 83026/ 15.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN" pentru imobilul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, Nr. Cad./Nr. CF 90734, suprafata imobil 731,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **ECATERINA IULIANA** inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 78953 din 29.09.2026, 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, pentru " CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN", teren majoritar intravilan, partial extravilan, situat in str. Groape, Nr. 78A, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost făcută conform Documentului de planificare a informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 54752/24.11.2025.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, imobilul amplasat in prezent in zona L-zona pentru locuire, subzona Lmr – locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indesire cu locuinte cu regim mic de inaltime (P, P+M,accidental P+2), propunandu-se **stabilirea reglementarilor aferente cu mentinerea in zona L-zona pentru locuire, subzona Lm-locuire individuala de mica inaltime, pentru suprafata de 643mp, si reglementarea suprafetei situate in extravilan, in vederea realizarii de imprejmuiri, in zona Ex-teren agricol extravilan, pentru suprafata de 88mp, suprafață totală reglementata fiind de 731,00 mp**, teren proprietate privata a initiatorului ECATERINA IULIANA, functiunea reglementata fiind functiunea existentas si dominanta a UTR4-Zona de Locuinte Valea lasului. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 90734, avand categoria de folosinta curti constructii si faneata.Imobilul studiat este situat majoritar in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, o mica poritiune a acestuia, de 88mp fiind situata in extravilan(fara a se propune introducerea suprafetei respective in intravilan-se mentine regimul juridic), in zona de est a municipiului, cu urmatoarele vecinatati: -Nord-Est: proprietate privata persoana fizica; Nord-Vest: co-proprietate privata initiator documentatie Nr. Cad./Nr. CF 90735-drum acces; proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 90733;Sud-Vest: proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 82769 ; Sud-Est:proprietate privata.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN" punct str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, 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. 79354 / 30.09.2026 al Directiei Arhitect-Sef.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 25.11.2025 – 06.04.2026, conform Document Planificare 54752/24.11.2025, și ulterior a fost întocmit Raportul de informare și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 38785/24.04.2026.

Nu au fost înregistrate sesizări, obiecțiuni și observații cu privire la propunerea documentației de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent propus.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.08/ 70328/ 22.09.2026 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local, aceasta prevedere fiind în prezent reglementată prin Legea 169/2026 pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, Art. 124 alin. (6) cu același conținut.

Precizăm de asemenea că avizul Arhitectului-Șef a fost emis și în baza următoarelor avize: Decizia etapei de încadrare nr. 354 din 21.07.2026 emisă de Ministerul Mediului Apelor și Padurilor prin Agenția pentru Protecția Mediului Argeș, Aviz M.A.I.-Inspectoratul de Poliție Argeș 2128307/11.08.2026, Aviz S.C. AQUATERM AG'89 S.A. nr. 3347/07.08.2026, Aviz Distribuție Energie Oltenia S.A. nr. 060078603716/04.03.2026.

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

În baza prevederilor art. 582 din Legea 169/2026 pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în vigoare începând cu data 25.08.2026, alin. (1) *Procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora*, prin raportare la următoarele articole aflate în vigoare la data inițierii documentației de urbanism : art. 56 alin. (4) (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrarea publică, republicată, precum și ale art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.c), alin.(14) și art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, propunem prezentarea și dezbateră proiectului de hotărâre, atât publicului interesat, cât și ulterior în ședința Consiliul Local al municipiului Curtea de Argeș în vederea aprobării.

Arhitect Șef
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

Directia Arhitect Sef
NR. 79354/ 30.09.2026

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru stabilire reglementari in vederea realizarii investitiei "**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN**" generata de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Groape, Nr. 78A Tarla 67 , majoritar intravilan, partial extravilan (88mp faneata care vor ramane in extravilan), in proprietatea privata a beneficiarului/initiatorului documentatiei de urbanism-persoana fizica ECATERINA IULIANA, teren identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral **90734**, S=731,00mp din care 88 faneata extravilan, în scopul reglementarii temeiului de emitere a autorizatiei de construire in lipsa unui PUG in valabilitate, teren situat in subzona functionala Lmr – locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indesire cu locuinte cu regim mic de inaltime (P, P+M, accidental P+2).

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta in baza DOCUMENT DE PLANIFICARE a procesului de informare și consultare a publicului 54752/24.11.2025, prin instiintarea vecinilor directi in etapa a doua a propunerilor preliminare, prin intermediul trimiterilor postale cu confirmare de primire. In perioada specificata nu au existat observatii, obiectiuni si propuneri. Au fost de asemenea afisate panourile de informare a documentatiei si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a anuntului in cotidian de circulatie locala si zonala. A fost organizata dezbaterea publica aferenta procedurilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 in data de 12.03.2026, la care nu s-a prezentat nici o persoana interesata sa potential afectata fiind incheiat procesul verbal nr. 27914/12.03.2026.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportul consultării și informării publicului 38785/ 24.04.2026.

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

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

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 70328/ 22.09.2026

Ca urmare a cererii adresate de **ECATERINA IULIANA** cu domiciliul/sediul în județul ARGES,
CURTEA DE ARGES, cartierul Groape, cod postal 115300, str. DESPINA
DOMINA, nr. 78A, curtea de argeș, județul arges, România
din 18.08.2026, completata prin adresa nr. 77495 din data 21.09.2026,

În conformitate cu prevederile art. 582 din Legea 169/2026 pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în vigoare începând cu data 25.08.2026, alin. (1) *Procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora*, prin raportare la prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data inițierii documentației de urbanism se emite prezentul:

AVIZ

Nr. 08 din 22.09.2026

Pentru documentația de urbanism și amenajarea teritoriului **Plan Urbanistic Zonal** pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției

“CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN”

generata de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, în proprietatea privată a beneficiarului/initiatorului documentației de urbanism Ecaterina Iuliana, conform Act Administrativ nr. 23661 din 23.03.2016 emis de Primaria Curtea de Arges (hotărâre judecătorească nr. 1157/30.10.2008 emis de Judecătoria Curtea de Arges), imobil rezultat din dezmembrarea imobilului identificat cu nr. CF 85639 conform Act Notarial nr. 266 din 06.05.2025 emis de GEORGESCU IULIA, identificat prin planul de încadrare în zonă, planul de situație și număr Carte Funciara/număr Cadastral 90734, teren majoritar intravilan, parțial extravilan (88mp faneată care vor rămâne în extravilan), S=731,00mp;

Initiatori: ECATERINA Iuliana

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, suprafața zona studiată în P.U.Z.: imobilul este amplasat majoritar în intravilan, o porțiune de 88mp faneată fiind înregistrată ca fiind în extravilanul municipiului, în partea de Nord-Est a municipiului, făcând parte din U.T.R. 4 Zona de Locuințe Valea Iasului (cu privire la suprafața situată în intravilan) cu acces din Str. Groape, prin drum de acces public individualizat pe suprafața imobilului identificat prin Nr. Cad./Nr. CF 86599, și subsecvent prin intermediul imobilului identificat prin Nr. Cad./Nr.

CF 90735 proprietate privata, asupra caruia solicitantul detine drept de proprietate conform cota parte aferenta, teren avand vecinatatile:

- Nord-Est: proprietate privata persoana fizica;
- Nord-Vest: co-proprietate privata initiator documentatie Nr. Cad./Nr. CF 90735-drum acces; proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 90733;
- Sud-Vest: proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 82769 ;
- Sud-Est: proprietate privata.

Se reglementeaza terenul detinut de proprietarul din Cartea Funciara: ECATERINA Iuliana, in suprafata de 731,00mp, cu stabilirea reglementarilor aferente subzonei Lm pentru suprafata de 643mp amplasata in intravilan, respectiv Ex-faneata in extravilan pentru 88mp din extravilan, teren identificat prin numar Carte Funciara/numar Cadastral 90734, conform plansei de Reglementari urbanistice – U-05.
Suprafata reglementata este de 731,00mp.

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 precum si P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018, care au definit si reglementat tesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt in valabilitate/vigoare, teren majoritar intravilan, partial extravilan, incadrat(in ceea ce priveste suprafata din intravilan) in subzona Lmr – locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indiesire cu locuinte cu regim mic de inaltime (P, P+M,accidental P+2), respectiv Lm(a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indiesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M), in cele doua documentatii.

-UTR-4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI

-regim construire-discontinuu, izolat pe lot, cuplat

-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 aliniament- conform art.23 din RGU (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respectiv se prevedea respectarea aliniamentului pentru zonele construite compact; In principiu retragerea fata de aliniament va trebui sa respecte coerenta si caracterul fronturilor stradale.Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite. In orice situatie, autorizatia de constructie se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.);

-retrageri minime fata de limitele laterale –conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare sunt de H/2, raportate la inaltimea cladirii, iar distanta minima necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m fata de una din limitele laterale.Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere -distanța de minimum 2,00 m între fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 si a prevederilor Codului Civil; Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m);

- retrageri minime fata de limitele posterioare- conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (nu sunt prevazute specificatii conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018);

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

-UTR : se mentine reglementarea existenta-UTR 4 si subzona Lm-locuire individuala de mica inaltime;

-regim de construire:discontinuu, izolat pe lot pentru constructiile principale, cuplat pentru constructii anexa alipite constructiilor principale.

Se reglementeaza parcela in cauza, in vederea construirii, fiind mentinuta incadrarea specifica in subzona de locuire de mica inaltime, avand in vedere ca Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, actualizat, nu mai este in vigoare, ca urmare a anularii hotărârii

Consiliului Local Curtea de Arges nr. 165/26.11.2018 pentru aprobarea Documentatiei de urbanism nr. -, faza PUG, iar Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, aprobat prin hotărârea Consiliului Local Curtea de Arges nr. 18/27.12.2001 nu este in valabilitate; investitia propusa continua profilul functional al vecinatatilor, acestea fiind definite de asemenea de constructii locuinte si, prin realizarea ei, nu va prezenta incompatibilitati functionale. Suprafata de teren de 88mp va amane in extravilan, urmand a fi introdusa in intravilan prin efectul PUG ulterior.

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

-Funciuni propuse predominante: Lm locuire individuala de mica inaltime

P.O.T. maxim =35%

C.U.T. maxim 0.7

Retragerea minima fata de aliniament propusa: limita de Nord-Vest, limita cu drum de acces: 1,00m pentru constructiile anexa, respectiv 2,00m pentru constructiile principale.

Retragere minima fata de aliniament admisa: terenul nu se invecineaza cu Domeniul Public, considerandu-se in acest caz distanta fata de limita de Nord-Vest, limita cu drum de acces: 1,00m pentru constructiile anexa, respectiv 2,00m pentru constructiile principale.

Retrageri minime fata de limitele laterale: 3,50m fata de limita Nord-Est si 6,00 fata de limita Sud-Vest(fata de nr. Cad. 82769).

Retrageri minime fata de limita posterioara: 7,50m, cu exceptia anexelor gospodaresti, platforme, alei, parcaje

Regim de inaltime solicitat= P+1E

Regim de inaltime maxim permis= S+P, S+P+E, P+E, D+P+E, P+M, D+P+M, P+1E+M (se permite functionalizarea podurilor existente, cu conditia inscrierii acestora in volumul acoperisului si in inaltimea maxima la cornisa);

Hmax cornisa solicitat=8,00m

Hmax cornisa permis=8,00m (de la cota cea mai de jos a terenului amenajat, pentru locuinte cu demisol, cu respectarea Hmax masurata raportat la latura amplasata in punctul mai inalt al terenului), si 2,50m pentru 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. 354 din 21.07.2026.
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 imprejmuirii 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. Sistemul de canalizare se va realiza in sistem echipare individuala, pana la posibilitatea racordarii la rețeaua publica. Alimentarea cu apa potabila se va face in conditiile stabilite de furnizor.

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

În urma sedinței **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism** din data de 28.08.2026, înființată în baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, constituită prin H.C.L. 62/2016 și actualizată prin H.C.L. 41/2021, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, ca urmare a efectuării completărilor necesare, cu următoarele condiții:

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

Prezentul aviz este valabil numai cu planșa de “Reglementări urbanistice – U-05” anexată și vizată spre neschimbare.

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

Avizul Arhitectului-Sef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local/Consiliului Județean, după caz, (conform legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, în vigoare la data inițierii documentației de urbanism art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local, această prevedere fiind în prezent reglementată prin Legea 169/2026 pentru aprobarea Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, Art. 124 alin. (6) cu același conținut) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 200 din 25.07.2025, emis de primăria Municipiului Curtea de Argeș, respectiv până la punerea în aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.09.2026

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRU ZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 38785/ 24.04.2026
Data publicarii 24.04.2026

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin PANTURESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA P.U.Z SI R.L.U "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN" str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, Nr. Cad/ Nr. CF 90734

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal “CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN” pentru imobilul situat majoritar în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Curtea de Argeș, str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, Nr. Cad/ Nr. CF 90734, Județul Argeș 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 Argeș, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

I. Date generale:

a) Obiectiv: elaborarea Planului Urbanistic Zonal stabilire reglementari urbanistice în vederea realizării investiției “**CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN**”; reglementarea urbanistică a imobilului cu menținerea profilului funcțional din zona Lm-Locuire individuală de mică înălțime, fără introducerea în intravilan a porțiunii de 88mp extravilan faneată;

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 731 mp, 643mp din teren fiind situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, restul de 88 mp în extravilanul acestuia, în zona specifică locuirii, accesul din Domeniul Public fiind realizat la limita de Vest, prin drum acces în diviziune Nr. cad./Nr. CF 90735, către Str. Groape, prin intermediul porțiunii afectate folosinței de drum de pe suprafața imobilului aparținând Domeniului Public-Izlaz Albina Nr. Cad./Nr. CF 86599, fiind amplasat în zona de Nord-Est a municipiului, în UTR 4- ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI. Zona este caracterizată alăturarea unor reglementări caracteristice subzonelor: Lm de locuire de

mica inaltime existente si propuse, cu posibilitate de indesire, LMa-locuinte existente in blocuri P+3-P+4, locuinte mici cu caracter rural existente, ocazional IS-institutii si servicii, inclusiv subzone comerciale, Gc a-Gospodaria comunala existenta, terenul fiind proprietate privata a beneficiarului identificat in Cartea Funciara nr. 90734 Curtea de Arges;

c) Initiator documentatie: : Ecaterina Iuliana;

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

e) Competente de aprobare:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES;

f) Responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului:

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

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

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 200/25.07.2025 eliberat de Primaria Mun. Curtea de

Arges.

Avizul de Oportunitate nr. 11/53188/ 23.02.2026

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 54752/24.11.2025 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN", str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, Nr. Cad/ Nr. CF 90734, 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 **25.11.2025– 24.12.2025**.

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism* (publicat in data de 25.11.2025) Anuntul nr. 54750 / 25.11.2025 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, la limita de nord a terenului, catre drumul de acces spre Domeniul Public-Str. Groape-Izlaz Albina, panoul de informare specific.

- Au fost transmise doua anunturi in presa, in cotidianul Actualitatea Argeseana in data 26.11.2025, respectiv data 02.12.2025.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **25.11.2025-11.12.2025** prin:

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

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

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

În perioada specificată nu au fost primite propuneri sau observații.

La finalizarea etapei I, in data de 24.12.2025, s-a întocmit Raportul privind rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 61638/ 24.12.2025 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 24.12.2025 prin:

-afisare la sediul institutiei conform PV 61639/24.12.2025 si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

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

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada **26.02.2026– 06.04.2026**.

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 26.02.2026) anuntul nr. 23090 / 26.02.2026 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P 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;

- Au fost transmise patru anunturi in presa, in cotidianul Actualitatea Argeseana in data 26.02.2026, 09.03.2026, 10.03.2026, 11.03.2026, respectiv data 30.05.2025;

- au fost transmise in data 26.02.2026 către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizarii, nr. 12934 / 19.05.2025 in copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal trimitere simpla.

Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Coman [REDACTED]	[REDACTED]	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii.
2.	Tirca [REDACTED]	[REDACTED]	Co proprietar si al terenului de la nord, identificat ca fiind al Tirca [REDACTED] (Dragut [REDACTED])

			decedat anterior) Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.	Stamate		Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, la limita de nord a terenului, catre drumul de acces spre Domeniul Public-Str. Groape-Izlaz Albina, panoul de informare specific.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **26.02.2026-13.03.2026** prin:

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

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

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

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

La dezbaterea publica organizata in data de 12.03.2026 nu s-a prezentat nici o persoana interesata sa potential afectata fiind incheiat procesul verbal nr.27914/12.03.2026.

La finalizarea etapei II, la data de 09.04.2025, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN" nr. 36142/ 09.04.2026 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 14.04.2026 prin:

-publicare pe pagina de Internet a institutiei primaricurteadearges.ro sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism*, si afisare la sediu conform PV 36382/14.04.2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARHITECT ȘEF /
ARH. ALE) RESCU



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90734 Curtea de Argeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str GROAPE, Nr. 78A, Tarla 67

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90734	731	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8553 / 07/05/2025		
Act Notarial nr. 266, din 06/05/2025 emis de GEORGESCU IULIA;		
B1	Se înființează cartea funciara 90734 a imobilului cu numărul cadastral 90734 / UAT Curtea de Argeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 85639 înscris în cartea funciara 85639;	A1
Act Administrativ nr. 23661, din 23/03/2016 emis de Primaria mun.Curtea de Arges;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 2/6 2) ECATERINA IULIANA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85639/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 3164 din 25/03/2016;</i>	A1
Act Administrativ nr. 23661, din 23/03/2016 emis de Primaria mun.Curtea de Arges (act administrativ nr. 8622/22-03-2016 emis de Primaria mun. Curtea de Arges; hotarare judecatoreasca nr. 1157/30-10-2008 emis de Judecatoria Curtea de Arges; act administrativ nr. 9007/23-03-2016 emis de Primaria mun.Curtea de Arges; act administrativ nr. 9008/23-03-2016 emis de Primaria mun. Curtea de Arges;;)		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin (1) din legea 17/2014 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85639/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 3164 din 25/03/2016;</i>	A1
Act Administrativ nr. 23616, din 02/08/2023 emis de Primaria Curtea de Arges; Act Administrativ nr. RA-065 00202852886, din 24/12/2023 emis de Allianz-Tiriac Unit Asigurari SA; Act Administrativ nr. 214, din 30/12/2016 emis de Primaria Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 14725, din 04/06/2024 emis de Primaria Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 7093, din 08/04/2024 emis de OCPI Arges; Act Administrativ nr. 14476, din 21/05/2024 emis de Primaria Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 4969, din 15/02/2023 emis de Primaria Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 11327, din 23/05/2024 emis de Primaria Curtea de Arges;		
B4	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cadastrale privind desfiintarea constructiei C1, conform documentatiei tehnice cadastrale avizată sub nr. 17163/10.06.2024 de OCPI Arges - Serviciul cadastru, cu stare de proprietate neschimbata <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85639/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 17163 din 10/06/2024;</i>	A1
Act Notarial nr. 2129, din 08/08/2024 emis de Duinea Florian;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobândit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/6 1) ECATERINA IULIANA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85639/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 21447 din 13/08/2024;</i>	A1
Act Administrativ nr. 32823, din 29/11/2024 emis de OCPI ARGES;		
B7	se notează propunerea de dezmembrare a imobilului cu numărul cadastral 85639 conform documentatiei cadastrale avizate sub nr. 32823/29.11.2024, în imobilele identificate cu nr. cadastrale 90733, 90734 și 90735, <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85639/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 33199 din 04/12/2024;</i>	A1
8563 / 07/05/2025		
Act Administrativ nr. 157684, din 30/12/2016 emis de SPCLEP CURTEA DE ARGES;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B8	se noteaza modificarea numelui proprietarului tabular de sub B2 din COMAN IULIANA in ECATERINA IULIANA,	A1
Act Notarial nr. 267, din 06/05/2025 emis de GEORGESCU IULIA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobandit prin iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/2	A1
	1) ECATERINA IULIANA	

C. Partea III. SARCINI .

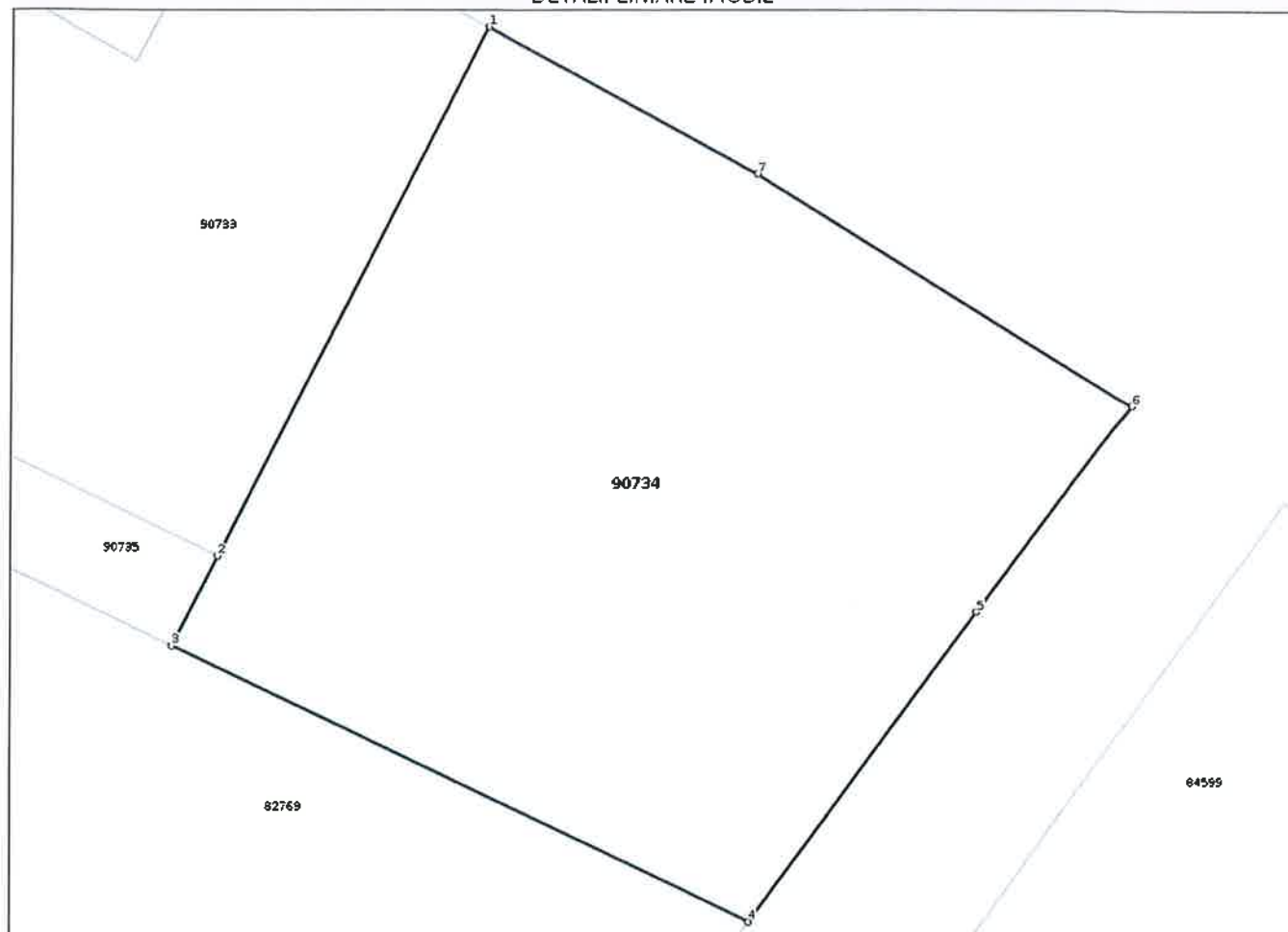
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90734	731	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	155	67	-	-	
2	faneata	DA	488	67	-	-	
3	faneata	NU	88	67	-	-	

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.604
2	3	4.002
3	4	25.376
4	5	15.259

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	10.17
6	7	17.365
7	1	12.228

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

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

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

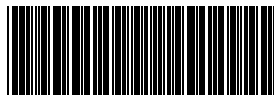
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/08/2026, 13:27

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

Cod verificare



100191940114

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **90734**, UAT Curtea de Argeș /
ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Groape, Nr. 78A

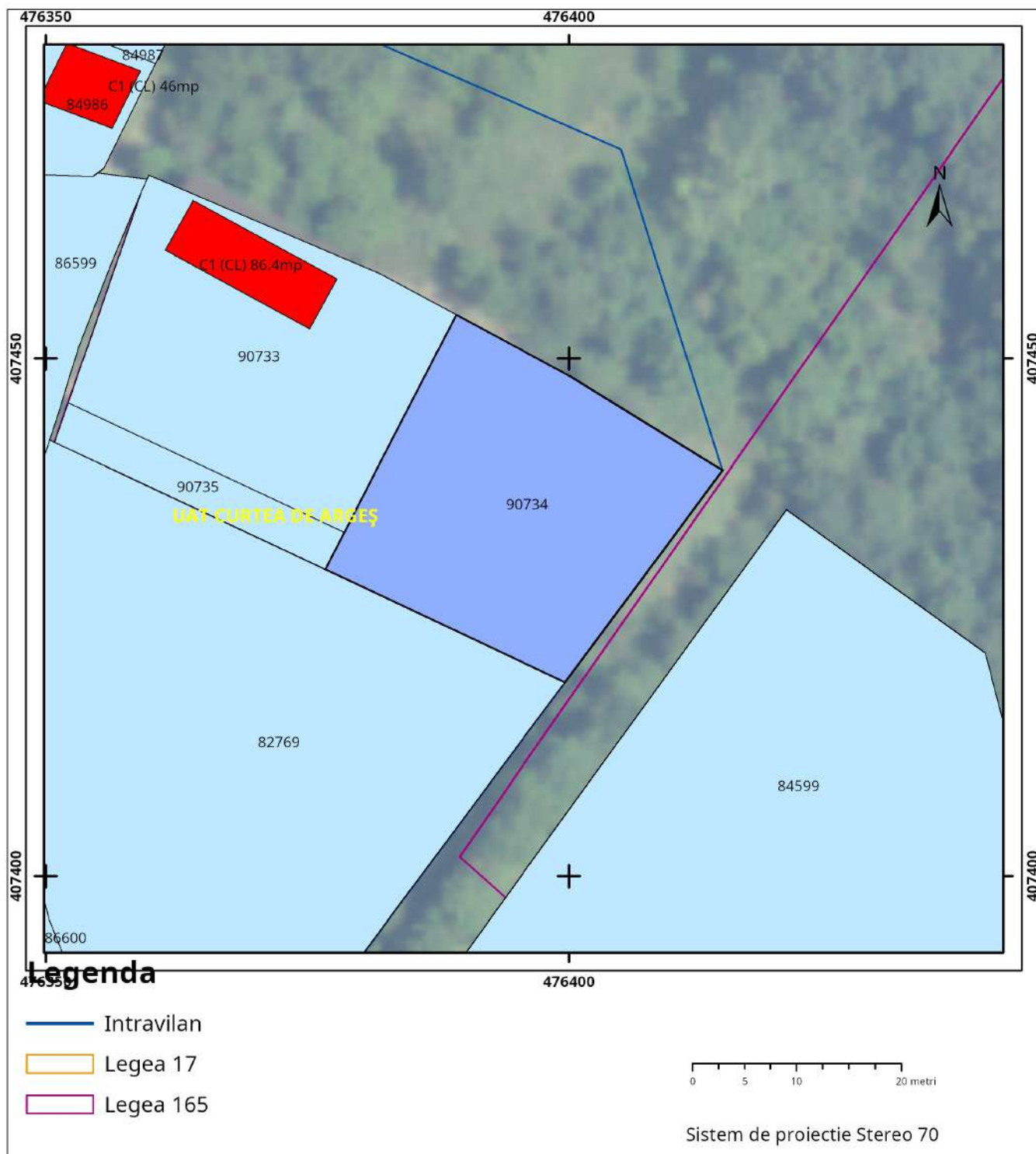
Nr.cerere	17358
Ziua	23
Luna	07
Anul	2025

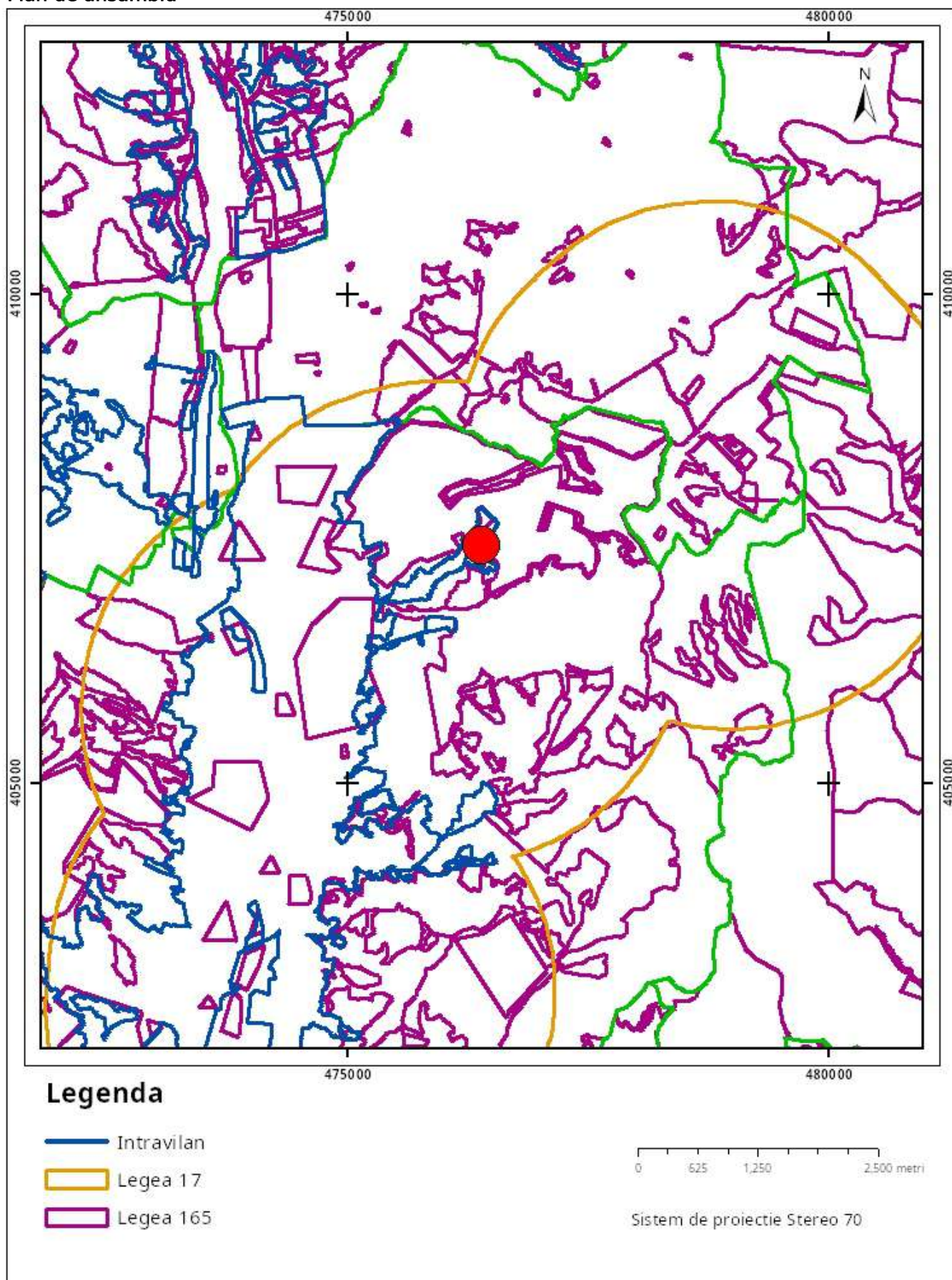
Teren: 731 mp

Teren: Partial Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 155mp, Faneata 576mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☒

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 04-12-2024
Data și ora generării: 23-07-2025 12:15

Directia Arhitect Sef
NR.53188 / 23.02.2026

Aprobat,
Primar,
ING.CONSTANTIN PANTURESCU

Ca urmare a cererii adresate de **ECATERINA IULIANA** cu domiciliul/sediul în județul ARGES,
13.11.2025, completata cu adresa înregistrată la nr. 19305 din 06.02.2026,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu
modificările si completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 11 din 23.02.2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN"

cu respectarea următoarelor conditii:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentatiei **PUZ –REGLEMENTARI URBANISTICE pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN"**, generata de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Groape, Nr. 78A Tarla 67 , majoritar intravilan, partial extravilan (88mp faneata care vor ramane in extravilan, urmand a fi introdus in intravilan restul terenului prin documentatia de urbanism P.U.G.), in proprietatea privata a beneficiarului/initiatorului documentatiei de urbanism Ecaterina Iuliana, conform Act Administrativ nr. 23661 din 23.03.2016 emis de Primaria Curtea de Arges (hotarare judecatoreasca nr. 1157/30.10.2008 emis de Judecatoria Curtea de Arges), imobil rezultat din dezmembrarea imobilului identificat cu nr. CF 85639 conform Act Notarial nr. 266 din 06.05.2025 emis de GEORGESCU IULIA, documentatie elaborată în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice pentru zona functionala L-locuire, cu mentinerea subzonei functionale Lm-locuire individuala de mica inaltime, pentru suprafata de 643mp amplasata in 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 731mp**, conform documentatiei cadastrale, este situat majoritar în intravilanul, partial in extravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. **90734**.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord-Est: proprietate privata persoana fizica;
- Nord-Vest: co-proprietate privata initiator documentatie Nr. Cad./Nr. CF 90735-drum acces; proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 90733;
- Sud-Vest: proprietate privata Nr. Cad./Nr. CF 82769 ;
- Sud-Est: proprietate privata.

Conform reglementarilor urbanistice aprobate ale documentatiei PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit si reglementat tesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt in valabilitate conform Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, suprafata de teren situata in intravilan aferenta imobilului in cauza este situata in zona destinata functiunii de locuire rurala in cadrul U.T.R. 4 Zona de Locuinte Valea Iasului, definita de subzone Lm de locuire de mica inaltime existente si propuse, cu posibilitate de indesire, LMa-locuinte existente in blocuri P+3-P+4, locuinte mici cu caracter rural existente, ocazional IS-institutii si servicii, inclusiv subzone comerciale, Gc a-Gospodaria comunală existenta. Se reglementeaza parcela in cauza, in vederea reglementarii functiunii de locuire individual cu scopul contruirii, functiunea dominantă a vecinatatilor fiind aceea de locuire, avand in vedere imposibilitatea aplicarii prevederilor Art. 32 alin. (1) lit e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, referitoare la posibilitatea de construire fara elaborarea unei documentatii de urbanism in situatia incadrării intr-un front preexistent a parcelei in cauza.

Accesul la parcela se realizeaza indirect din Str. Groape- Domeniu Public prin intermediul portiunii afectate folosintei de drum de pe suprafata imobilului Domeniu Public-Izlaz Albina Nr. Cad./Nr. CF 86599, si al proprietatii private aflate in co-proprietate a initiatorului nr. Cad./Nr. CF 90735.

Se admite reglementarea urbanistica a parcelei in cauza, pentru suprafata din intravilan 643mp, in vederea realizarii de constructii, avand in vedere ca solicitarea se incadreaza in specificul zonei si in functiunea dominantă caracteristica a tesutului in care este incadrata, precum se vor stabili reguli de construire si pentru portiunea din extravilan de 88mp, pentru constructii specifice dupa caz, inclusiv modul de realizare a imprejuririlor. Limita zonei de studiu va include imobilele situate in intravilan aflate in vecinatatea imobilului reglementat.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării si eventuale servituti

Conform limitei intravilan stabilita, in temeiul Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentatia de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate ca nu mai este in valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluata de catre ANCPI/OCPI, terenul este partial intravilan, partial extravilan conform Extras de carte Funciara pentru Informare a CF 90734, si este situat in zona de vest a municipiului, in ceea ce priveste portiunea intravilana in cadrul UTR 4- **ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI**. Zona predominantă in aceasta unitate teritoriala de referinta, o reprezinta constructiile cu destinatie de locuire individuala, de mica inaltime, atat cu caracter urban cat si rural cu insertii compacte, de mici dimensiuni, de subzone destinate institutiilor si serviciilor.

Tipurile de subzone, functionale care se intalnesc in cadrul acestui UTR sunt -Lm (a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P,P+M, D+P,P+1,P+2), LMa-locuinte existente in blocuri P+3-P+4, Lmra-locuinte mici cu caracter rural existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime P,P+M,P+1, accidental P+2; GCa-gospodarie comunală, ID (a+b) subzone de industrie si depozite existente si propuse, perdele de protectie propuse, ISa-institutii si servicii existente, DSa-unitati cu destinatie speciala;

Functiunea dominantă a zonei : locuirea, cu functiuni admise aferente constructiilor pentru 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. Zona este definita ca zona de *locuinte* regim mic de inaltime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabiliti pentru zona exclusiv rezidentiala, aferenta aliniamentului de Sud al Str. Groape, POT max= 35 %.

Functiunile studiate/propuse – locuire (functiune dominată) - se doreste reglementarea urbanistica pe parcela, avand in vedere interdictia temporara privind autorizarea directa, care, in lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat, in vigoare, poate fi realizata, cu exceptii, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, in vederea stabilirii reglementarilor aferente, in special CUT, tinand cont ca Regulamentul general de

urbanism nu prevede coeficienti specifici in legatura cu acest indicator urbanistic, iar parcela nu se incadreaza intr-un front preexistent, unul din loturile adiacente fiind liber de constructii. Se vor stabili astfel reglementari urbanistice conforme cu **zona functionala –Lm(a+b) – subzona rezidentiala cu locuinte cu regim mic de inaltime**, cu functiunile complementare admise aferente.

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

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

Pentru locuinte cu regim mic de inaltime situate in subzona exclusiv rezidentiala Lm- POT maxim 35 % POT minim 20%; CUT maxim 0,9, CUT minim 0,1. Acesti indicatori pot fi depasiti printr-un PUZ ulterior, cu respectarea prevederilor aplicabile, pana in limita a 20%.

Regim de inaltime maxim admis P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M, cu respectarea Art. 31 din RGU.

Inaltime maxim 8m la cornisa pentru locuinte si 2,50m pentru anexe gospodaresti.

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

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

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

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

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

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

Retragerea față de limitele laterale va fi de minimum 3,5m, retrageri raportate la limitele învecinate cu funcțiunile de locuire, iar față de limita posterioară de 5,00m.

Teren care nu se învecinează cu domeniul public, neexistând astfel un aliniament în sensul limitei dintre Domeniul Public și Domeniul Privat. Retragerea față de limita de Nord-Vest-zona acces va fi de cel puțin 2,00m, cu excepția construcțiilor anexa-garaje și altele asemenea care pot fi amplasate cu o retragere de minimum 1,00m, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 15mp. Aceleași derogări se aplică pentru amplasarea oricărui anexe în afara limitelor edificabilului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de energie electrică și apă. În zona există echipare tehnico-edilitară, respectiv apă,

gaze si energie electrica, locuintele de pe loturile vecine, precum si din zona, fiind deja racordate la retelele existente. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la retelele centralizate publice in conformitate cu conditiile impuse de avizele care se vor solicita la faza DTAC.

Echiparea in ceea ce priveste alimentarea cu apa, in functie de conditiile stipulate prin avizul specific, precum si in ceea ce priveste canalizarea, se vor realiza in sistem de echipare individuala.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, in intregime daca este cazul. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

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

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

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la teren se face indirect din Str. Groape- Domeniu Public prin intermediul portiunii afectate folosintei de drum de pe suprafata imobilului Domeniu Public-Izlaz Albina Nr. Cad./Nr. CF 86599, si al proprietatii private aflate in co-proprietate a initiatorului nr. Cad./Nr. CF 90735. Exploatarea investitiei propuse nu presupune afectarea capacitatii de transport a infrastructurii existente in zona prin atragerea unui trafic suplimentar semnificativ, avand in vedere caracterul investitiei. Aprobarea documentatiei PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu si Consiliul Local de a realiza investitii in infrastructura rutiera ori de alta natura, inclusiv tehnico-edilitara, acestea realizandu-se strict in conformitate cu planurile de investitii aprobate.

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

Aviz Mediu

Aviz S.C. AQUATERM AG'98 S.A-possibilitatea asigurarii presiunii si alimentarii-retea de apa;

Aviz Distributie Energie Electrica;

Aviz Serviciul patrimoniu-acces din Domeniul public si reglementare loc intoarcere autovehicule interventie pe Domeniul Public, in zona cailor de acces;

Aviz Birou Politie Rutiera;

Aviz Arhitect Sef

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizata OCPI-faza PUZ

Aviz Geotehnic Preliminar

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

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

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

Initiatorul va duce la indeplinire obligatiile ce ii revin conform Documentului de Planificare Nr. 54752/24.11.2025.

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. 200 din 25.07.2025 emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges
Achatat taxa de 190 lei, conform Chitantei nr. 0033796 din 03.12.2025
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin postă la data de

Arhitect - Ser,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



Agencia Națională pentru Mediu și Ariti Protejate

Directia Judeteana de Mediu Arges

DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 354 din 21.07.2026

Ca urmare a notificării adresate de ECATERINA IULIANA cu domiciliul în municipiul Curtea de Argeș privind planul „PUZ: „CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN”, propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, Nr. 78A, Tarla 67, județul Argeș, înregistrată la DJM Argeș cu nr.10484/15.05.2026, în baza:

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

DJM Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 08.06.2026;
- în conformitate cu prevederile art.11, alin. (3) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul „PUZ: „CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN”-propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, județul Argeș, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Directia Judeteana de Mediu Arges

Adresa: strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod poștal 110 049

Tel.: +4 0248213099; E-mail: office@djmag.anmap.gov.ro; website: <https://djmag.anmap.gov.ro>

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



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

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

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

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune stabilirea reglementarilor și a parametrilor urbanistici în vederea realizării investiției: „CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN”, în municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, Nr. 78A, Tarla 67, județul Argeș.

Se vor stabili astfel reglementări urbanistice pentru suprafața din intravilan 643 mp, în vederea realizării de construcții, având în vedere că solicitarea se încadrează în specificul zonei și în funcțiunea dominantă caracteristică a țesutului în care este încadrată, precum se vor stabili reguli de construire și pentru porțiunea din extravilan de 88 mp, pentru construcții specifice după caz, inclusiv modul de realizare a împrejurimilor. Limita zonei de studiu va include imobilele situate în intravilan aflate în vecinătatea imobilului reglementat.

Funcțiuni

Terenul este parțial intravilan, parțial extravilan conform Extras de carte Funciara pentru Informare a CF 90734, și este situat în zona de vest a municipiului, în ceea ce privește porțiunea intravilana 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 instituțiilor și serviciilor.

Tipurile de subzone o zonă preponderent destinată locuirii.

Tipurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt -Lm (a+b) - locuințe existente cu posibilități de indusire, cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+I, P+2), LMa-locuințe existente în blocuri P+3-P+4, Lmra-locuințe mici cu caracter rural existente cu posibilități de indusire, cu regim mic de înălțime P, P+M, P+I, accidental P+2; GCa-gospodărie comună, ID (a+b) subzone de industrie și depozite existente și propuse, perdele de protecție propuse, ISa-instituții și servicii existente, DSa-unități cu destinație specială;

Accesul la teren se face indirect din Str. Groape- Domeniu Public prin intermediul porțiunii afectate folosinței de drum de pe suprafața imobilului Domeniu Public-Îzlaz Albina Nr. cad./Nr. CF 86599, și al proprietății private aflate în co-proprietate a initiatorului nr. cad./Nr. CF 90735

De asemenea în cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care să deservească construcția propusă. Capacitatea cumulată a parcajului propus va fi de 2 locuri.

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,

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ în suprafața totală de 731 mp, conform documentației cadastrale, este situat majoritar în intravilanul, parțial în extravilanul municipiului Curtea de Argeș, jud. Argeș, conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 90734.

Decizie etapă de încadrare nr. 354 din 21.07. 2026

Titular proiect - ECATERINA IULIANA

Amplasament - municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, Nr. 78A, Tarla 67, județul Argeș



Indicatorii urbanistici obligatorii:

Pentru locuinte cu regim mic de inaltime situate in subzona exclusiv rezidentiala

POT maxim 35 %

POT minim 20%;

CUT maxim 0,9,

CUT minim 0,1.

Regim de inaltime maxim admis P, D+P, P+IE, P+M, MAXIM P+IE+M, cu respectarea Art. 31 din RGU.
Inaltime maxim 8 m la cornisa pentru locuinte si 2,50 m pentru anexe gospodaresti.

- se interzice circulatia autovehiculelor in afara drumurilor trasate pentru functionarea santierului (drumuri de acces, drumuri tehnologice).

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

- terenul care a generat PUZ cu nr. cad. 90734 este situat in intravilanul si extravilanul municipiului Curtea de Arges, str. Groape, Nr. 78A Tarla 67, jud.Arges

Prin PUZ se urmărește:

- stabilirea reglementarilor si parametrilor urbanistici pentru investitia „ CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN ”.

Se doreste constructia unei locuinte cu regim de inaltime P+M, anexa regim de inaltime P si imprejmuire teren.

Bilant teritorial:

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (°/0)
SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	maxim 225	35
SUBZONA CONSTRUCTII	maxim 225	35
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	minim 193	30
SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA - TEREN INTRAVILAN	643	100
SUPRAFATA PARCELA RAMASA IN EXTRAVILAM	88	
TOTAL SUPRAFATA PARCELA	731	

si stabilirea conditiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare,

Cladirea propusa se va racorda la toate utilitatile existente in zona: gaze naturale si energie electrica.

Alimentare cu apa, se propune racordarea la reseaua existenta pe Strada Groape.

Pentru canalizare solutia va fi in sistem local, bazin vidanjabil, pana la conectarea zonei la retelele publice de canalizare.

Incalzirea constructiei se va face individual cu centrala termica pe gaze naturale.

Din punct de vedere al infrastructurii rutiere, parcela are acces la drum public – Strada Groape prin Drum Acces.

Decizie etapa de incadrare nr. 354 din 21.07.2026

Titular proiect - ECATERINA IULIANA

Amplasament - municipiul Curtea de Arges, str. Groape, Nr. 78A, Tarla 67, judetul Arges



Retragerile minime:

Retragerea fata de limita de Nord-Vest-zona acces va fi de cel puțin 2,00 m, cu exceptia constructiilor anexa-garaje si altele asemenea care pot fi amplasate cu o retragere de minimum 1,00 m, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 15 mp. Aceleasi derogari se aplica pentru amplasarea oricaror anexe in afara limitelor edificabilului.

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m. Retragera fata de limitele laterale va fi de minimum 3,5 m, retrageri raportate la limitele invecinate cu functiunile de locuire, iar fata de limita posterioara de 5,00 m.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Zona Lm(a+b) – Locuinta unifamiliala si impremuire

POT maxim = 35% CUT maxim = 0,7
H maxim la cornisa = 7 m Rh maxim = P+IE

Alinierea constructiilor :

- retras fata de aliniament - limita vest - la o distanta de – minim 1,00 ml ;
- retras fata de aliniament -limita nord- la o distanta de – minim 3,50 ml;
- retras fata de aliniament -limita sud - la o distanta de – minim 6,00 ml ;
- retras fata de aliniament- limita est - la o distanta de – minim 7,50 ml;

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor, de prevederile cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Vecinătățile:

- Nord-Est: proprietate privata persoana fizica;
- Nord-Vest: co-proprietate privata initiator documentatie Nr. cad./Nr. CF 90735-drum acces; proprietate privata Nr. cad./Nr. CF 90733,
- Sud-Vest: proprietate privata Nr. cad./Nr. CF 82769;
- Sud-Est: proprietate privata.

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

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

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

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

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

- Prin PUZ se propune stabilirea reglementerilor urbanistice pentru construirea unui locuinte - constructie regim de inaltime P+M, anexa regim de inaltime P, imprejmuire teren și traseele rețelilor pentru echipare tehnico-edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de construibilitate, indicatorii urbanistici și reglementarea urbanistică pentru terenul identificat cu nr. cad. 90734, care face obiectul PUZ.

Decizie etapa de incadrare nr. 354 din 21.07. 2026

Titular proiect - ECATERINA IULIANA

Amplasament - municipiul Curtea de Arges, str. Groape, Nr. 78A, Tarla 67, judetul Arges



b) natura cumulativă a efectelor:

- amplasamentul care generează prezentul plan este în proprietatea privată a titularului FUNDATIA ARI

c) natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;

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

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

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

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;
- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;
- (iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Terenul care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal cu suprafața de 731 mp, conform documentației cadastrale, este situat majoritar în intravilanul, parțial în extravilanul municipiului Curtea de Argeș, jud. Argeș, conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 90734.

Regimul de înălțime al imobilului propus este P+M;
H maxim la cornișă = 7 m;

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

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Prin PUZ se propune reglementarea urbanistică a terenului, aflat în proprietatea titularului în vederea construirii unei locuințe P+M, anexa P și împrejmuire teren.

Accesul la teren se face indirect din Str. Groape- Domeniu Public prin intermediul porțiunii afectate folosinței de drum de pe suprafața imobilului Domeniu Public-Izlaz Albina Nr. cad./Nr. CF 86599, și al proprietății private aflate în co-proprietate a initiatorului nr. cad./Nr. CF 90735

Indicatorii urbanistici propuși

POT maxim = 35%	CUT maxim = 0,7
H maxim la cornișă = 7 m	Rh maxim = P+1E

Vecinătățile :

- Nord-Est: proprietate privată persoană fizică;
- Nord-Vest: co-proprietate privată initiator documentație Nr. cad./Nr. CF 90735-drum acces; proprietate privată Nr. cad./Nr. CF 90733,
- Sud-Vest: proprietate privată Nr. cad./Nr. CF 82769;
- Sud-Est: proprietate privată.

Echiparea tehnico- edilitara

Alimentarea cu apă - alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin bransament la rețeaua existentă pe strada Groape;

Evacuarea apelor uzate- evacuarea apelor uzate menajere prin intermediul unui bazin vidanjabil până la conectarea zonei la rețeaua publică de canalizare;

Alimentarea cu energie electrică- bransament la rețeaua existentă;

Energia termică - centrală termică pe gaze naturale naturale.

Decizie etapă de încadrare nr. 354 din 21.07.2026

Titular proiect - ECATERINA IULIANA

Amplasament - municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, Nr. 78A, Tarla 67, județul Argeș



Gospodaria comunală- Deseurile rezultate se vor colecta selectiv și vor fi ridicate de firma de salubritate cu care se va încheia contract de prestări servicii.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular.
- Prima versiune a planului întocmită de arh. M.Savu;
- Certificat de urbanism nr.200/25.07.2025 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Aviz de Oportunitate nr. 11/23.02.2026;
- Act de dezmembrare nr. 266/06.05.2025;
- Punct de vedere nr.11923/08.06.2026 emis de Consiliul Județean 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 tuturor avizelor/actelor de reglementare emise de alte autorități.
- Gestionarea deșeurilor se va realiza conform legislației în vigoare - OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu completările și modificările ulterioare.
- Pentru autorizațiile de construire emise de primărie, în cazul executării lucrărilor la distanțe mai mici de 50 m de limita fondului forestier, se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul Garzii Forestiere Ploiești, conform legislației în vigoare.
- Accesul și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu.
- Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

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

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

- anunțuri de mediu publicate în ziarul „Actualitatea Argeșeană” în data de 15.05.2026 și 18.05.2025, privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul DJM Argeș;
- anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagina de internet a DJM Argeș în data de 03.07.2026;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul de plan în data de 08.07.2026, în ziarul „Actualitatea Argeșeană”.

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

DIRECTOR,
ing. Cristiana Elena SURDU



Sef serviciu Reglementari,
ing.Ecaterina COSTACHE

Intocmit,
ing. Veronica Minodora BADULESCU

Decizie etapa de încadrare nr. 354 din 21.07.2026

Titular proiect - ECATERINA IULIANA

Amplasament - municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, Nr. 78A, Tarla 67, județul Argeș

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: aquatermag@yahoo.com
CUI: 11339135; J1998000731035/2025; Capital social: 1.782.550 lei
RO86BRDE030SV06528180300-BRD-GSG Curtea de Argeș

Nr. 3347 / 07.08.2026

Către,

ECATERINA IULIANA

S

Ca răspuns la solicitarea dumneavoastră referitoare la eliberarea avizului în scopul: **"CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN" - conform certificat de urbanism cu nr. 200/25.07.2025, pentru imobilul-teren si/sau constructii situat in str. Groape, nr. 78A, Tarla 67, 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 inainte de inceperea lucrarilor.

- inainte de inceperea lucrarilor este necesar ca executantul lucrarii sa anunte in scris cu minim 48 de ore societatea noastra in vederea delegarii unui reprezentant de specialitate, cu scopul identificarii traseelor exacte ale retelelor de apa, persoana de contact, d-nul Petec Georgian-sef sectie apa-canal-tel. 0728717646;

- 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 decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

DIRECTOR GENERAL,
Jr. MIHAILESCU CLAUDIA

SECTIE APA CANAL,
PETEC GEORGIAN



INTOCMIT,
BIROU CONFORMARE
CHIRCA COSMIN



RDRO10TC01-04432558

Distributie Energie Oltenia
2026.03.04 10:49:01 EET
Craiova
Autentificarea si Autorizarea documentelor electronice si iesirilor press.

Dist: 5370
Client: IULIANA ECATERINA
Localitatea: CURTEA DE ARGES
Strada: []
Judet: ARGES

Distributie Energie Oltenia S.A.
<<societate administrata in sistem dualist>>
COER PITEȘTI
Nr. 060078603716/ 04.03.2026

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

Stimate client,

Referitor la cererea aviz amplasament, inregistrata cu nr. 060078603716 /02.03.2026 pentru :
Obiectivul : LOCUINTA P+M, ANEXA P
situat in localitatea : CURTEA DE ARGES, str. GROAPE, nr.: 78A(T67), bl. , sc. , et. , ap. , jud. Arges, cod postal 115300.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
nr. 2500102554 / 04.03.2026

Cu urmatoarele precizari :

1. In zona **exista** retea electrica de distributie de medie / joasa tensiune monofazata / trifazata.
2. Reteaua electrica de distributie din zona se afla la 90,0 m fata de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament.
3. Reteaua electrica de distributie din zona este de tip: retea aeriana/subterana mt/jt/IT: LEA 0,4 KV DIN PT CUZA VODA , post trafo IT/mt/jt: , conductor/cablu jt: TYIR .
4. Instalatiile electrice ale Distributie Energie Oltenia S.A existente in zona se afla amplasate fata de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament la distante minime impuse de normativele in vigoare si anume:
fata de retea de IT : m;
fata de retea de mt : m;
fata de retea de jt : 1,0 m;
fata de postul trafo : m.

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

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

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

Aviz de amplasament favorabil 2500102554/04.03.2026

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

5. Executia lucrarilor pentru eliberarea amplasamentului se va face de catre operatorul de retea prin contractarea acestor lucrari cu un constructor atestat ANRE, numai dupa intocmirea si avizarea in CTE a Distributie Energie Oltenia S.A, a PT+CS, de catre un proiectant atestat.

6. Instalatiile de distributie administrate de Distributie Energie Oltenia S.A au fost trasate orientativ pe planul de situatie anexat (2 exemplare), vizat spre neschimbare.

Culoarul de siguranta al instalatiilor aflate in apropierea obiectivului, sunt in conformitate cu Ordinul ANRE nr. 239/2019 actualizat cu Ord.225/2020.

Noile trasee ale instalatiilor electrice care se reamplaseaza sunt cele de pe planurile studiului avizat in comisia CTE a Distributie Energie Oltenia S.A si care a fost mentionat mai sus.

7. Executarea lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice se va face cu respectarea stricta a conditiilor din prezentul aviz de amplasament , a normelor tehnice si de protectia muncii specifice. **Sapaturile din zona traseelor de cabluri, fundatii de stalpi se vor face numai manual, cu asistenta tehnica din partea Centrului Operational Exploatare C.E. CURTEA DE ARGE? al Distributie Energie Oltenia S.A., telefon 0251408006.**

8. In conformitate cu Legea energiei nr.123/2012, art.92 punct (1) deteriorarea, modificarea fara drept sau blocarea functionarii echipamentului de masura a energiei electrice livrate ori modificarea fara drept a componentelor instalatiilor energetice constituie **infractione** si se pedepseste cu inchisoarea de la 3 luni la 2 ani sau cu amenda. In acelasi timp, conform art 93, pct (1), alin 29, din Legea energiei 123/2012, constituie **contravenție** executarea de sapaturi sau lucrari de orice fel in zonele de protectie a instalatiilor fara consimtamantul prealabil al titularilor acestora.

9. Beneficiarul lucrarii, respectiv executantul, sunt raspunzatori si vor suporta consecintele, financiare sau de alta natura, ale eventualelor deteriorari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectarii regulilor mentionate.

10. Avizul de amplasament **nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru obtinerea acestuia, in vederea racordarii la reseaua electrica de distributie a obiectivului sau a unui spor de putere pentru acesta se va proceda conform Ordinului ANRE nr.59/2013 cu completarile ulterioare.

Avand in vedere situatia rețelor electrice din zona, pentru racordarea la RED a viitorului loc de consum sunt necesare urmatoarele lucrari in amonte de punctul de racordare, pentru crearea conditiilor de realizare a acestora:

Lucrari de intarire a rețelor constand in : Prevederile Anexei 2,art 4 si 5 din HGR 90/2008 descrise in prezentul aviz de amplasament sunt modificate de Ordinul Autoritatii Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 59/2013, anexa 2, pct 4.1., astfel "Dezvoltarea rețelor electrice de distributie pentru electrificarea localităților sau pentru extinderea rețelor de distributie se finantează de OD concesionar si de autoritățile administratiei publice locale sau centrale, în conformitate cu prevederile art. 51 din Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012.;

Lucrari de extindere a rețelor constand in :

Etapele procesului de racordare in conformitate cu Ordinului ANRE nr.59/2013 cu completarile ulterioare sunt :

- a) etapa de documentare si informare a viitorului utilizator;
- b) depunerea cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- c) emiterea avizului tehnic de racordare, ca oferta de racordare de catre operatorul de retea;
- d) incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator;
- e) incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si executant si realizarea instalatiei de racordare la reseaua electrica, punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- f) emiterea certificatului de racordare;
- g) punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare.

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

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

11. Avizul de amplasament este valabil de la data emiterii si pana la 25.07.2027, data la care expira Certificatul de Urbanism in baza caruia a fost emis.

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

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

14. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform plan de situatie Proiect nr / , vizat de Distributie Energie Oltenia S.A prin COARED PITEȘTI si a Certificatului de urbanism nr. 200 /25.07.2025 sau a planului anexat , parte integranta a studiului avizat mentionat mai sus.

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

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

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

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

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

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

Operator

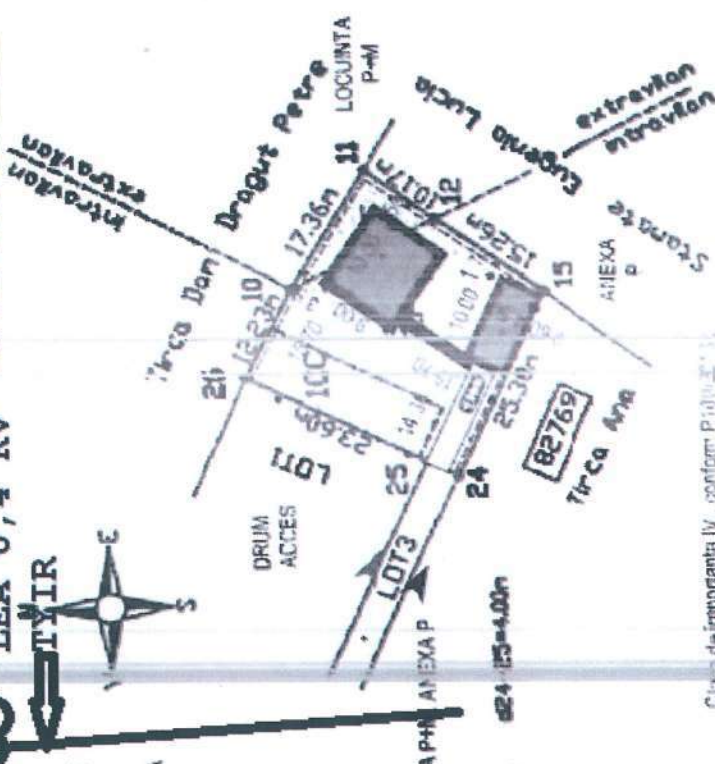
DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A.

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



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
90734	731mp	Str. Groape, nr. 78A, Taria 67 - LOT2
Cartea Funciara nr.		Mun Curtea de Arges, jud. Arges - intravilan/extravilan
PT CUZA VODA		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Mun. CURTEA DE ARGES

LEA 0,4 KV AVIZ FAVORABIL



LEGENDA:

- LIMITA DE PROPRIETATE
- IMPREJMUIRE TIP 1
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- SPATIU VERDE
- PLATFORMA AUTO
- ALEI SI TROTUARE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

SE PROPOUNE CONSTRUIRE LOCUINTA P+M ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN

INDICATORI URBANISTICI

- Suprafata teren 731.00 mp (masurata)

LOCUINTA P+M

- Suprafata construita 90.00 mp
- Suprafata desfasurata 140.00 mp

ANEXA P

- Suprafata construita 45.00 mp
- Suprafata desfasurata 45.00 mp

TOTAL SUPRAFETE

- Suprafata construita 135.00 mp
- Suprafata desfasurata 185.00 mp

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. exist. = 0.00%
- C.U.T. exist. = 0.00
- P.O.T. propus = 18.46 %
- C.U.T. propus = 0.25

Clasa de importanta IV, conform P.100/1.1.13

- Categoria de importanta D, conf HG 73/1997
- Grad de rezistenta la foc IV,

NOTA:

*Construcorul va lua toate masurile necesare a muncii si P.S.I. prezente de importanta D, conf HG 73/1997

*Construcorul va verifica toate datele si documentele

Evaluatule groseli se vor semnala constructiile generale

*Dispozitiile nu se masoara direct pe teren

*Avizul desen nu se poate aplica pentru constructiile finalizate proiectului tehnic si obținerea autorizatiei de construire





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

NESECRET
Nr.2128307/11.08.2026
Nr. exemplare 1/2

CĂTRE,
Doamna ECATERINA IULIANA

Urmare solicitării dvs. din data de 29.07.2026, vă comunicăm Avizul de principiu al instituției noastre privind realizarea investiției "**Construire locuință P+M, anexă și împrejmuire teren**", pe str. Groape, nr. 78A, din Mun. Curtea de Argeș.

Lucrările vor fi efectuate în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 200/25.07.2025 emis de Primăria Mun. Curtea de Argeș și cu Memoriul Tehnic elaborat de VIBO PROCON STUDIO SRL.

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,
Comisar șef,
NICA ANDREI



ȘEF BIROU RUTIER,
Comisar șef,
DUMITRU VIOREL

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3280 / 2025

Întocmit astăzi, 02/12/2025, privind cererea 27468 din 18/11/2025

având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** ECATERINA IULIANA

2. **Executant:** Draghici Petre-Victor

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Recepție tehnică pentru PUZ

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
-	17.11.2025	înscris sub semnatura privata	Autorizat Drăghici Petre-
200	25.07.2025	act administrativ	Primăria Municipiului
-	17.11.2025	înscris sub semnatura privata	Autorizat Drăghici Petre-

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3280 au fost recepționate 1 propuneri:

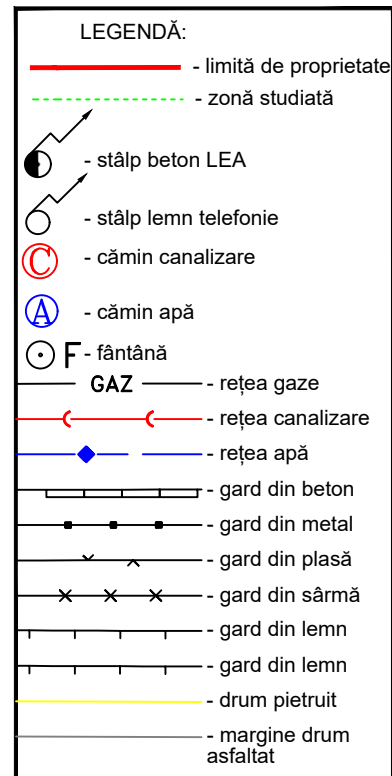
- * Plan topografic executat în vederea întocmirii documentației privind obiectivul "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ANEXĂ P ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN - ELABORARE PUZ", conform Certificat de Urbanism nr. 200/ 25.07.2025, emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș, cu suprafața studiată de 5566 mp, pentru imobilul identificat prin nr. cadastral/ carte funciară 90734, situat în municipiul Curtea de Argeș, strada Groape nr. 78A, tarla 67, județul Argeș.
Potrivit prevederilor Legii nr. 350/ 2001 art. 471, alin(2) "După aprobarea prin hotărârea consiliului local a PUG și PUZ, primăriile sunt obligate să transmită hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG și PUZ către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară".
Orice modificare/ actualizare a suportului topografic implică anularea Procesului-verbal de recepție.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
90734	Avertizare	Receptia 27468/18.11.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 90734 pe o suprafata de 731 mp
-	Avertizare	Receptia 27468/18.11.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 13622

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MAGDALENA GEANĂ



Inspector,

Semnătura,

Data :

Adresa: Str. Groape nr.78A, Tarla 67, Lot2
Municipiul Curtea de Argeș, Județul Argeș.
(Număr cadastral 90734)



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

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

FAZA : PUZ

OBIECTIV : *PUZ – stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției : construire locuință (P+M), anexă (P) și împrejmuire teren*

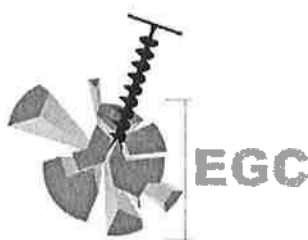
AMPLASAMENT : *Mun. Curtea de Argeș, Str. Groape, nr. 78 A, Jud. Argeș*

BENEFICIAR : *ECATERINA IULIANA*

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



- august 2026 -



BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Date generale

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

2. Date privind terenul din amplasament

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

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

PIESE DESENATE

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



1. DATE GENERALE

1.1.Denumirea lucrării : ***"PUZ - stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției : construire locuință (P+M), anexă (P) și împrejmuire teren "***

Amplasamentul lucrării : ***"Mun. Curtea de Argeș, Str. Groape, nr. 78 A, Jud. Argeș"***

1.2.Investitor/beneficiar: ***ECATERINA IULIANA***

1.3.Proiectant general : ***SC VIBO PROCON STUDIO SRL; Arh. Ancuța Georgiana POPA***

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

1.5.Investigații de teren : ***SC EGYPTIAN GEOFOR CONSTRUCT SRL***

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

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

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

Prezentul aviz geotehnic preliminar (AGP) este elaborat în conformitate cu NP 074/2022, la cererea beneficiarului în baza certificatului de urbanism nr. 200 din 25.07.2025 și a avizului de oportunitate nr. 11 din 23.02.2026, emise de Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

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

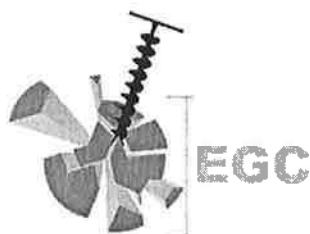
În scopul obținerii de date privind terenul din amplasament și în conformitate cu cerințele temei de proiectare, s-a executat o documentare de specialitate, o cartare geologică generală și o investigare prin 1 foraj geotehnic, cu prelevare de probe pentru încercări în laborator.

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

2.1. Date obținute din literatura de specialitate

Date geologice generale

Amplasamentul este situat în *municipiul Curtea de Argeș, Str. Groape, nr. 78 A, Jud. Argeș*. Din punct de vedere geografic, depresiunea Curtea de Argeș este situată în sudul Subcarpaților Argeșului, la contactul acestora cu Podișul Getic, unități care din punct de vedere geologic alcătuiesc ceea ce se cunoaște sub numele de Depresiunea Getică, aceasta constituind unitatea geosucturală cea mai externă din ansamblul arhitectural al Carpaților Meridionali.



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

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

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

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

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

Pleistocen superior (qp3) – cuprinde depozite reprezentate prin proluviile de pe terasa veche (prafuri nisipoase, nisipuri argiloase gălbui roșcate necoezive, cu concrețiuni calcaroase), acumulările aluvionare ale terasei înalte (pietrișuri, bolovănișuri, nisipuri), proluviile de pe terasa înaltă (prafuri nisipoase, nisipuri argiloase gălbui roșcate cu concrețiuni calcaroase), acumulările aluvionare ale terasei superioare (pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri), proluviile de pe terasa superioară (nisipuri argiloase de tip loessoid, cu concrețiuni calcaroase) și acumulările aluvionare ale terasei inferioare (bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri).

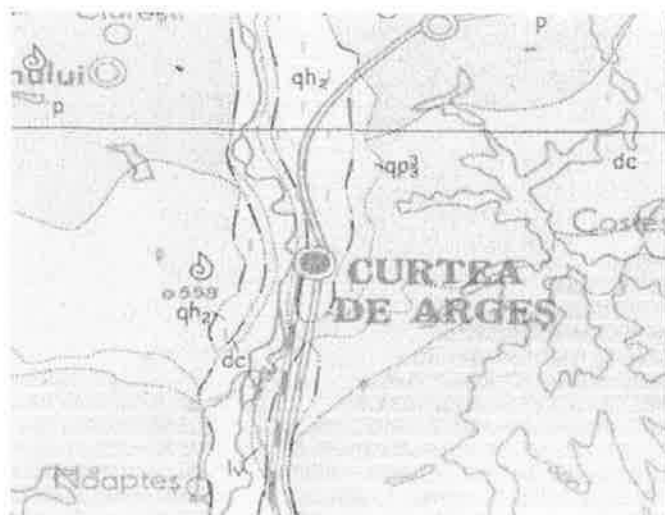
AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR : PUZ – stabilire reglementări urbanistice pentru construire locuință (P+M), anexă (P) și împrejmuire teren -
Mun. Curtea de Argeș, Str. Groape, nr. 78 A, Jud. Argeș

- 2026 -

Beneficiar : ECATERINA IULIANA



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



Harta geologica

Cadrul general geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic, date climatologice

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

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

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

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

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



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



Unitatea de relief – amplasament studiat

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

Din punct de vedere topografic, terenul în studiu prezintă o morfologie neuniformă, cu denivelări și pantă evidente și/sau accentuate, cu înclinare generală a reliefului înspre S-SE și E.

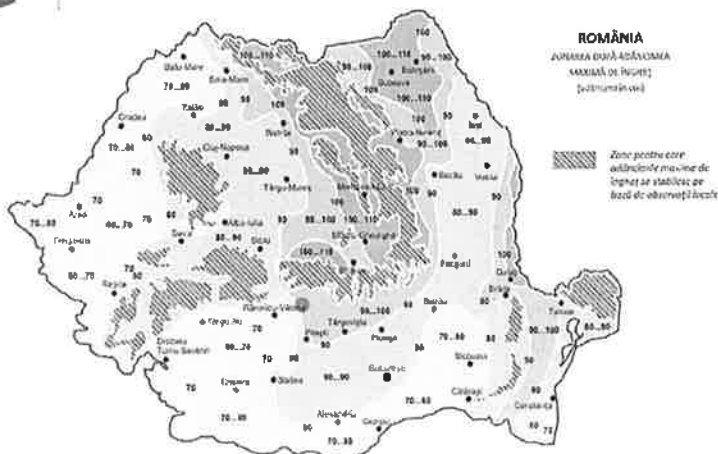
Din punct de vedere hidrografic, perimetrul face parte din bazinul râului Argeș, bazin cu o densitate a rețelei de 0,35 km/kmp în această zonă. Principalul curs de apă este râul Argeș, cu direcția de curgere NV-SE și a cărui albie naturală a fost amenajată antropic prin lucrări hidroenergetice complexe.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

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR : PUZ – stabilire reglementării urbanistice pentru construire locuință (P+M), anexă (P) și împrejurire teren -
Mun. Curtea de Argeș, Str. Groape, nr. 78 A, Jud. Argeș

- 2026 -

Beneficiar : ECATERINA IULIANA



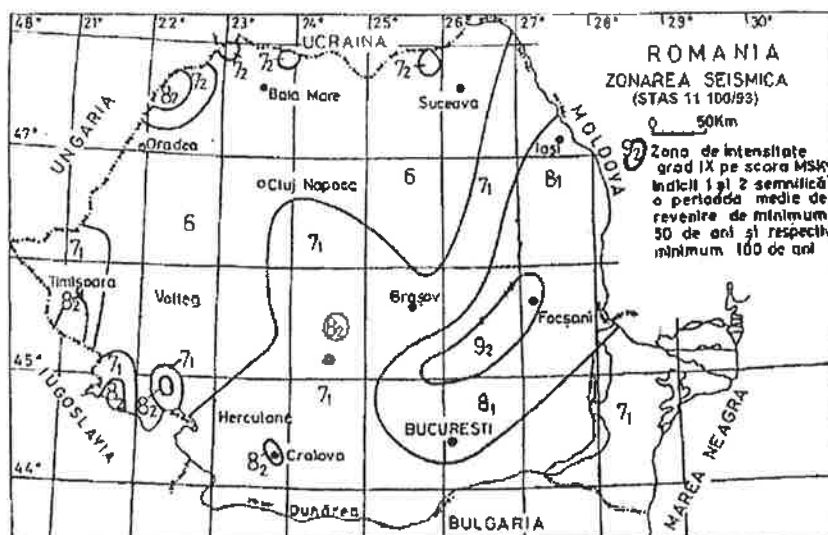


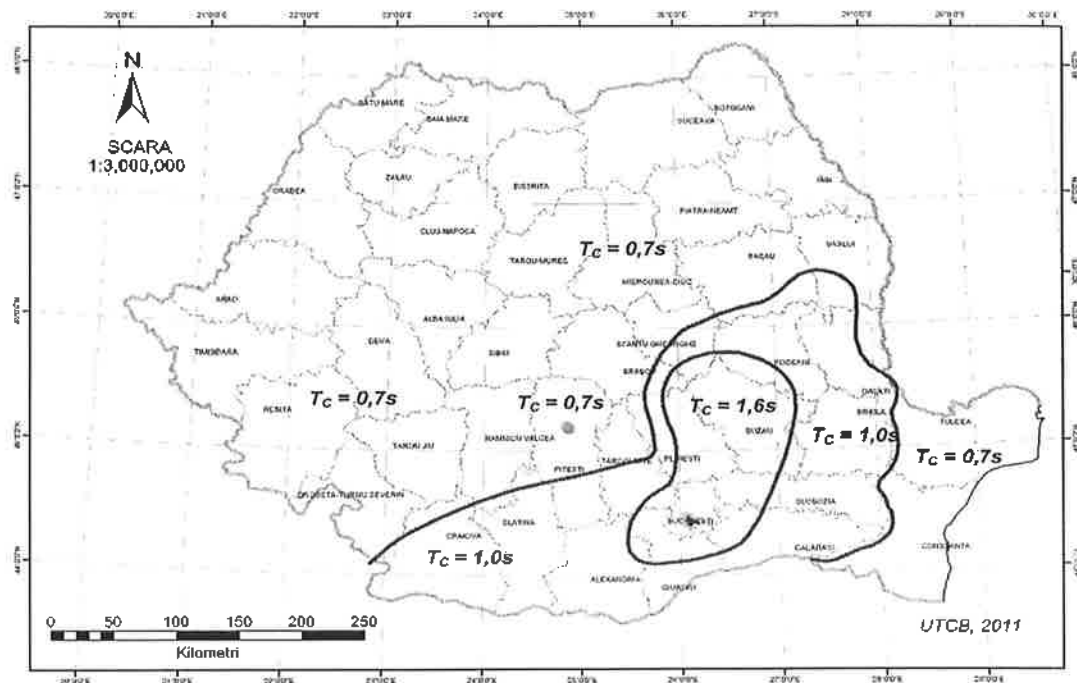
Seismicitatea

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

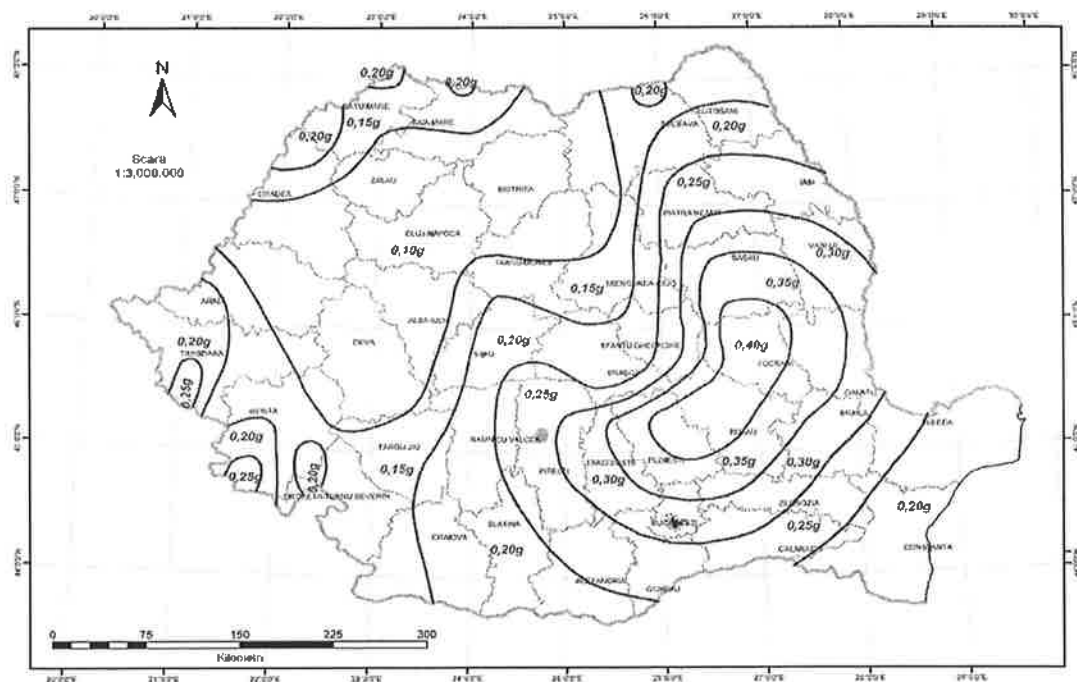
Potrivit prevederilor de proiectare antisismică stabilite prin normativul P 100-1/2013, pentru perimetrul care face obiectul prezentului studiu se cunosc parametrii :

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





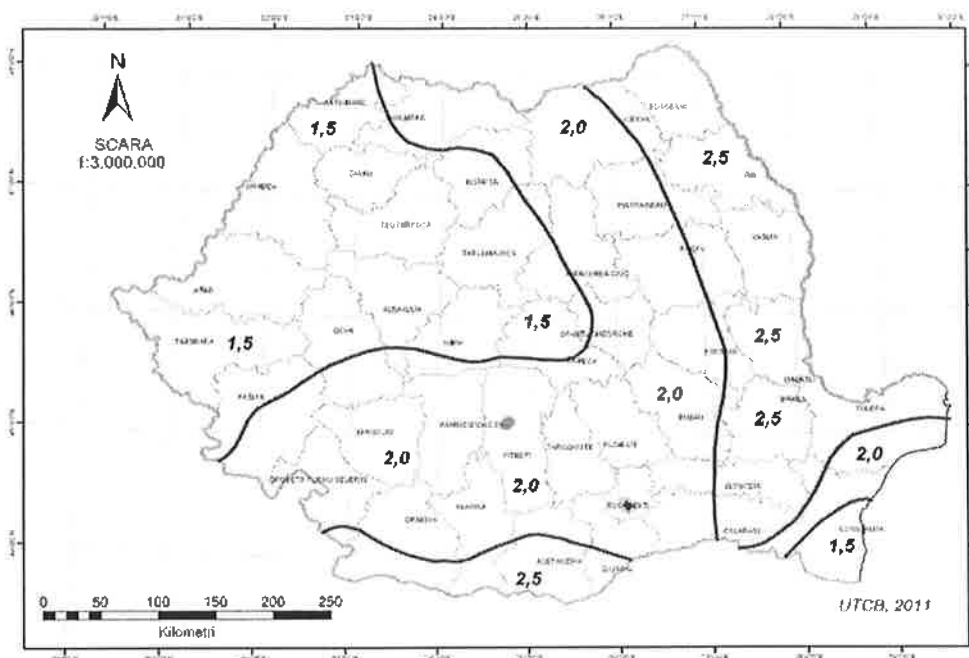
Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns



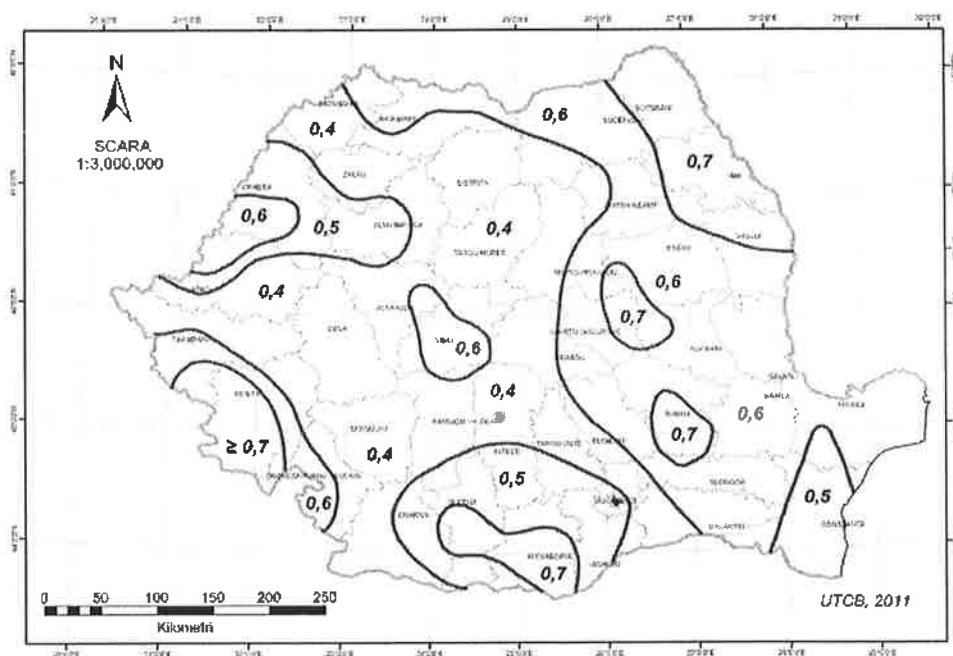
România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR $\approx$ 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani



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



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



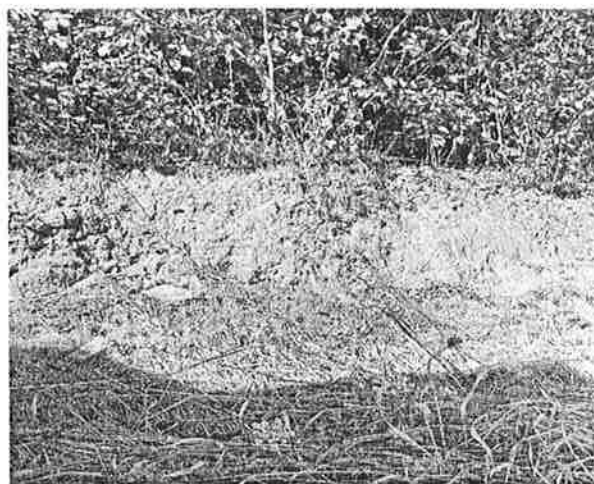
AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR : PUZ – stabilire reglementări urbanistice pentru construire locuință (P+M), anexă (P) și împrejurire teren -
Mun. Curtea de Argeș, Str. Groape, nr. 78 A, Jud. Argeș
Beneficiar : ECATERINA IULIANA

Istoricul amplasamentului și situația actuală, condiții referitoare la vecinătăți

La vizita în teren s-a inspectat zona amplasamentului pentru identificarea acelor aspecte ce țin de ordin geologic-geotehnic și care pot influența implementarea proiectului definit prin tema de proiectare. Pe amplasamentul edificabil propus pentru *locuință (P+M)* nu au fost identificate elemente ale unor alunecări de teren sau tasări care să pună în pericol desfășurarea proiectului, însă pe terenul în studiu sunt vizibile forme de instabilitate (alunecări superficiale, solifluxiuni).



Cât privește antecedente ale terenului, se menționează : pentru realizarea platformei de lucru în vederea edificării construcțiilor propuse și a drumului de acces, terenul natural de pe cea mai mare parte a proprietății a fost modificat antropic prin lucrări de decopertare, nivelare, de debleere și rambleere, cu taluzuri de debleu și de rambleu neprotejate la bază, lucrări ce au fost executate necontrolat și neautorizat și care maschează structura și stabilitatea naturală a terenului, stadiul de deconsolidare și gradul de stabilitate al proceselor de versant.



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

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR : PUZ – stabilire reglementări urbanistice pentru construire locuință (P+M), anexă (P) și împrejmuire teren] -
Mun. Curtea de Argeș, Str. Groape, nr. 78 A, Jud. Argeș

- 2026 -

Beneficiar : ECATERINA IULIANA



Încadrarea obiectivului în ZONE DE RISC NATURAL

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

- Cutremure de pământ : zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7₁ cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;
- Inundații : municipiul Curtea de Argeș se încadrează în zone cu cantități de precipitații cuprinse între 100 – 200 mm în 24 de ore;
- Alunecări de teren : municipiul Curtea de Argeș se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor “ridicat”, cu probabilitate de alunecare “mare”.

Încadrarea preliminară a lucrării într-o anumită categorie geotehnică

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

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

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

2.2. Date obținute prin investigații pe teren și prin încercări în laborator

Lucrări de teren efectuate

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

Lucrările de teren s-au efectuat în perioada 29.07.2026 – 30.07.2026.



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

Pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor s-au folosit metode ce corespund principiilor tehnice din standardele relevante aplicabile, potrivite nivelului de detaliu solicitat. Lucrările pentru investigarea terenului de fundare s-au executat fără adaos de apă, pentru a nu se modifica regimul hidric al terenului.

Prelevarea probelor de pământ s-a realizat de către aceeași echipă care a executat forajul geotehnic.

Stratificația pusă în evidență

Studierea literaturii de specialitate și datele obținute în urma efectuării lucrărilor de investigație geotehnică au furnizat informații privind formațiunile geologice ale terenului din amplasament. Din forajul geotehnic au fost prelevate probe tulburate și netulburate, care au fost analizate în laborator, în conformitate cu standardele în vigoare.

Forajul FG (a cărui poziție în plan este marcată pe planul de situație anexat prezentului AGP) a pus în evidență următoarea succesiune litologică :

Strat	Adâncime strat (m)	Grosime strat (m)	Descriere litologică
1	0,00 – 0,30	0,30	umpluturi
2	0,30 – 1,10	0,80	argilă nisipoasă, cafenie cenușie cu pete roșcate brune, slab micacee, plastic vârtoasă, cu rare concrețiuni carbonatice
3	1,10 – 1,60	0,50	nisip argilos, cafeniu cenușiu cu benzi roșcate brune și cafeniu cu benzi ruginii și cenușii, slab micaceu, plastic consistent și cu lentile fine de nisip prăfos, cafeniu cenușiu și cafeniu cu benzi roșcate și cenușii, slab micaceu, afănat
4	1,60 – 2,70	1,10	argilă și argilă grasă, cafenie cenușie cu pete roșcate și cafenie cenușie verzuie, slab micacee, plastic vârtoasă
5	2,70 – 4,00	1,30	argilă marnoasă, cafenie cenușie verzuie, slab micacee, plastic vârtoasă, cu trecere la un tip litologic predominant marnos, plastic tare

Coloana litologică identificată de foraj a pus în evidență o stratificație neomogenă privind alcătuirea litologică, neuniformă privind succesiunea straturilor și grosimea lor și constituită dintr-un complex detritic alcătuit din pământuri coezive psamito-pelitice (*argile nisipoase* și *nisipuri argiloase*) și pelitice (*argile*, *argile grase*, *argile marnoase / marne*) și din pământuri necoezive psamito-aleuritice (*nisipuri prăfoase*).



Nivelul apei subterane

Forajul nu a interceptat nivelul hidrostatic al apei subterane până la adâncimea investigată, însă apa poate să apară sub formă de infiltrații și/sau capilaritate.

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

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

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

- stratul de nisip argilos este un pământ puțin permeabil cu $K = 0,001 - 0,00001$ cm/s și cu rată medie-mică de infiltrație;
- stratul de argilă nisipoasă este un pământ puțin permeabil cu $K = 0,00001 - 0,000001$ cm/s și cu rată mică de infiltrație;
- stratul de nisip este un pământ permeabil cu $K = 0,1 - 0,001$ cm/s și cu rată mare-medie de infiltrație;
- stratul de argilă este un pământ impermeabil cu $K < 0,0000001$ cm/s și cu rată foarte mică de infiltrație.

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

Lucrări de laborator efectuate

Lucrările de laborator s-au efectuat în perioada 05.08.2026 – 11.08.2026, de către Laboratorul GTF Grad II OPTIMUM GEOTEHNIC SRL cu autorizația ISC 4351/17.12.2024, cu punctul de lucru în Râmnicu Vâlcea, str. Doru Popian, nr. 11-13-15-17-19, bloc B10, Ap. 1, jud. Vâlcea.

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



Analiza și interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator

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

Pământurile interceptate în forajele executate au fost identificate preliminar în momentul execuției și apoi corelate cu rezultatele analizelor de laborator.

Pe baza valorilor parametrilor geotehnici rezultate în urma încercărilor de laborator pe probele prelevate din forajul FG, terenul de fundare în zona de influență a fundațiilor se poate caracteriza astfel :

- *din punct de vedere granulometric, pământurile ce alcătuiesc terenul de fundare se încadrează în grupa nisipurilor argiloase;* (clasificare și denumire conform diagramei ternare din NP 074-2022, Anexa N)
- *după gradul de plasticitate, se încadrează în grupa pământurilor cu plasticitate medie;*
- *după indicele de consistență (I_c), se încadrează în grupa pământurilor plastic consistente;*
- *după compresibilitate ($M_{200-300}$), se încadrează în grupa pământurilor cu compresibilitate mare.*

Ca natură, terenul din amplasamentul studiat este alcătuit din :

- pământuri necoezive afânate
- pământuri coezive cu plasticitate mare ($I_p \geq 20\%$) și medie ($10\% < I_p < 20\%$) și având consistență medie ($0,50 < I_c < 0,75$) și mare ($I_c \geq 0,75$).

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

● **terenuri dificile :**

- pământuri cu umflări și contracții mari ($I_p > C_p$), cu activitate mare și foarte mare, definite conform normativului NP 126 ca active ($20\% < A_{2\mu} < 30\%$; $25\% < I_p < 35\%$; $1,00 < I_A < 1,25$) și foarte active ($A_{2\mu} > 30\%$; $I_p > 35\%$; $I_A > 1,25$)
- pământuri nisipoase, inclusiv nisipuri prăfoase, în stare afânată
- terenuri în pantă cu potențial de alunecare

● **terenuri medii :**

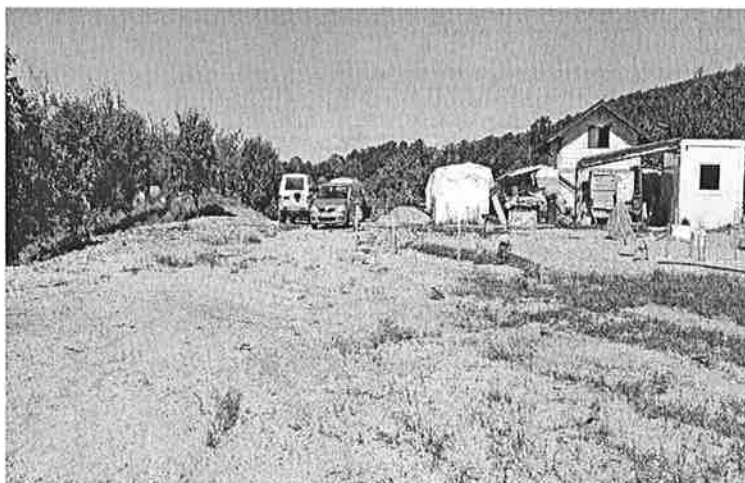
- pământuri fine cu $10\% < I_p < 20\%$: nisipuri argiloase, având $e < 1,0$ și $I_c < 0,75$, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale

● **terenuri bune :**

- pământuri fine cu $I_p > 20\%$: argile nisipoase și argile, având $e < 1,1$ și $I_c \geq 0,75$, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale
- roci stâncoase (marne) și semistâncoase (argile marnoase) în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale

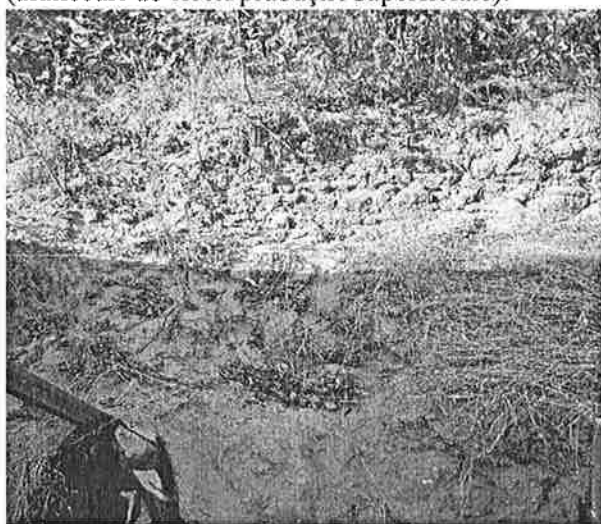
Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament

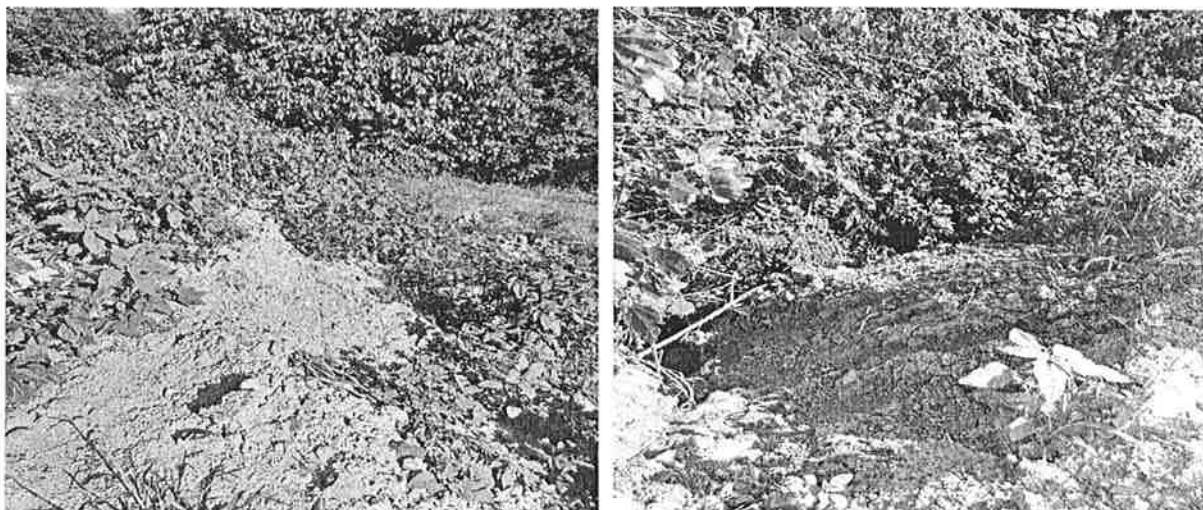
La data efectuării observațiilor, pe amplasamentul propus pentru edificarea construcției cu destinație de *locuință (P+M)*, nu se constată procese geomorfologice active (processe mecanice - eroziune, processe gravitaționale - alunecări de teren, solifluxiuni, etc.).



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

■ terenul în studiu prezintă fenomene parțial active de instabilitate, local, fiind identificate zone parțial afectate de procese geomorfologice de versant și procese gravitaționale, declanșate cu siguranță de activitatea antropică. Acțiunile de amenajare a terenului prin executarea de lucrări neautorizate și necontrolate, cu taluzuri de debleu și de rambleu neprotejate la bază, lucrări nerealizate conform unor documentații de execuție controlate calitativ de unități autorizate, coroborate cu acțiunea factorilor externi (ploile, variațiile de temperatură și de umiditate) au favorizat apariția și dezvoltarea fenomenelor de pantă (ravinări) și fenomenelor gravitaționale (alunecări de teren/prăbușiri superficiale).





■ teren alcătuit din depozite argiloase cu intercalații slab cimentate și lentile necimentate. Prezența în litologia terenului a lentilelor și/sau intercalțiilor slab cimentate și/sau necimentate interceptate în acoperișul complexului argilos, pot favoriza apariția și/sau dezvoltarea unor alunecări de teren : *lentilele și/sau intercalațiile slab cimentate / necimentate pot permite apei să ajungă la stratul pelitic, care, înmuiat, se va umfla, iar stratele de deasupra, săltate pușin, vor începe să coboare pe patul de alunecare argilos;*

Indicație orientativă asupra necesității unor informații suplimentare privind stabilitatea la alunecare a amplasamentului : întrucât se apreciază că terenul este susceptibil de a prezenta potențial de risc de instabilitate prin alunecare și având în vedere morfologia și morfometria reliefului, existența condițiilor potențiale de realizare a fenomenelor de instabilitate (prezența în litologia terenului a lentilelor și/sau intercalțiilor slab cimentate și/sau necimentate interceptate în acoperișul complexului argilos, pot favoriza apariția și/sau dezvoltarea unor alunecări de teren) și a condițiilor care pot conduce la starea de instabilitate (acțiunile antropice de excavații/debleere/rambleere pentru execuția de construcții, structuri de sprijin și/sau drumuri de acces pietonal/carosabil), precum și acțiunile de amenajare a terenului prin executarea de lucrări neautorizate și necontrolate, cu taluzuri de rambleu și de debleu neprotejate la bază, lucrări nerealizate conform unor documentații de execuție controlate calitativ de unități autorizate, se recomandă proiectarea lucrărilor de construire condiționată de soluționarea problemei stabilității.

În acest sens, se recomandă :

- asigurarea stabilității construcțiilor și a terenului prin proiectarea de lucrări de consolidare-sprîjinire-protejare, care trebuie executate autorizat, controlat și obligatoriu înainte de începerea executării lucrărilor de construire (în *Proiectul geotehnic trebuie dimensionate lucrări de sprijin*);
- soluția de amenajare a terenului să fie abordată de beneficiar pe baza unui proiect tehnic în care se va indica modul concret și lucrările specifice de execuție, în condiții de stabilitate asigurată, elaborat pe bază de informații geotehnice suplimentare, complementare prezentei documentații geotehnice (*cercetarea și investigarea geotehnică necesară pentru proiectarea lucrărilor de susținere, reglementată prin NP 124:2010 sau STUDIU GEOTEHNIC DE DETALIU*).



2.3. Date preliminare asupra condițiilor geologice, hidrogeologice și geotehnice

Condițiile geologice

Amplasamentul este situat în *municipiul Curtea de Argeș, Str. Groape, nr. 78 A, Jud. Argeș.*

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

Formațiunile sedimentare ale Depresiunii Getice corespund astfel, intervalului Paleogen-Cuaternar, au un fundament mixt, au grosimi mari, de mii de metri și includ depozite foarte eterogene : conglomerate, gresii, nisipuri, argile, marne, etc.

Formațiunile geologice care alcătuiesc perimetrul studiat sunt depozite **Neogene** și **Cuaternare**. Depozitele **Neogene** sunt Pliocene și aparțin Dacianului și Pontianului și parțial Levantinului, iar **Cuaternarul** cuprinde depozite **Pleistocene** și **Holocene** : **Pleistocene** (**Pleistocen superior - qp3**) și **Holocene** (**Holocenul superior - qh2**).

COLOANA STRATIGRAFICĂ

UNITATE	STRATIGRAFIE	CONSTITUENȚE	ALTE DATE	REMARKS
Pliocen	Pliocen	1	10-15	1. Pliocenul superior și mijlociu (Pliocenul superior și mijlociu)
		2	15-20	2. Pliocenul inferior (Pliocenul inferior)
		3	20-25	3. Pliocenul inferior (Pliocenul inferior)
		4	25-30	4. Pliocenul inferior (Pliocenul inferior)
Cuaternar	Cuaternar	5	30-35	5. Cuaternarul superior (Cuaternarul superior)
		6	35-40	6. Cuaternarul inferior (Cuaternarul inferior)
		7	40-45	7. Cuaternarul inferior (Cuaternarul inferior)
		8	45-50	8. Cuaternarul inferior (Cuaternarul inferior)

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

Din punct de vedere topografic, terenul în studiu prezintă o morfologie neuniformă, cu denivelări și pantă evidente și/sau accentuate, cu înclinare generală a reliefului înspre S-SE și E.



Stabilitatea amplasamentului

La data efectuării observațiilor, pe amplasamentul propus pentru edificarea construcției cu destinație de *locuință (P+M)*, nu se constată procese geomorfologice active (proces mecanice - eroziune, procese gravitaționale - alunecări de teren, solifluxiuni, etc.), însă terenul în studiu prezintă fenomene parțial active de instabilitate, local, fiind identificate zone afectate de procese geomorfologice de versant și procese gravitaționale, declanșate de activitatea antropică.

Întrucât se apreciază că terenul este susceptibil de a prezenta potențial de risc de instabilitate prin alunecare și având în vedere morfologia și morfometria reliefului, existența condițiilor potențiale de realizare a fenomenelor de instabilitate (prezența în litologia terenului a lentilelor și/sau intercalțiilor slab cimentate și/sau necimentate interceptate în acoperișul complexului argilos, pot favoriza apariția și/sau dezvoltarea unor alunecări de teren) și a condițiilor care pot conduce la starea de instabilitate (acțiunile antropice de excavații/debleere/rambleere pentru execuția de construcții, structuri de sprijin și/sau drumuri de acces pietonal/carosabil), precum și acțiunile de amenajare a terenului prin executarea de lucrări neautorizate și necontrolate, cu taluzuri de rambleu și de debleu neprotejate la bază, lucrări nerealizate conform unor documentații de execuție controlate calitativ de unități autorizate, se recomandă proiectarea lucrărilor de construire condiționată de soluționarea problemei stabilității. În acest sens, se recomandă :

- asigurarea stabilității construcțiilor și a terenului prin proiectarea de lucrări de consolidare-sprjinire-protejare, care trebuie executate autorizat, controlat și obligatoriu înainte de începerea executării lucrărilor de construire (*în Proiectul geotehnic trebuie dimensionate lucrări de sprijin*);
- soluția de amenajare a terenului să fie abordată de beneficiar pe baza unui proiect tehnic în care se va indica modul concret și lucrările specifice de execuție, în condiții de stabilitate asigurată, elaborat pe bază de informații geotehnice suplimentare, complementare prezentei documentații geotehnice AGP (*cercetarea și investigarea geotehnică necesară pentru proiectarea lucrărilor de susținere, reglementată prin NP 124:2010 sau STUDIU GEOTEHNIC DE DETALIU*).

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

Condițiile hidrogeologice

Forajul nu a interceptat nivelul hidrostatic al apei subterane până la adâncimea investigată.

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

Condițiile geotehnice

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



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

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

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

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

Acțiunea zăpezii : $s_k = 2,0$ kN/m²

Acțiunea vântului : $q_b = 0,4$ KPa și $V_b = 25$ m/s

Categoria geotehnică : "2"

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

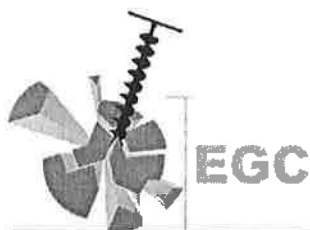
Ca natură, terenul din amplasamentul studiat, este alcătuit din :

- pământuri necoezive afânate
- pământuri coezive cu plasticitate mare ($I_p \geq 20\%$) și medie ($10\% < I_p < 20\%$) și având consistență medie ($0,50 < I_c < 0,75$) și mare ($I_c \geq 0,75$).

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

- pământuri cu umflări și contracții mari ($I_p > C_p$), cu activitate mare și foarte mare, definite conform normativului NP 126 ca active ($20\% < A_{2\mu} < 30\%$; $25\% < I_p < 35\%$; $1,00 < I_A < 1,25$) și foarte active ($A_{2\mu} > 30\%$; $I_p > 35\%$; $I_A > 1,25$)
- pământuri nisipoase, inclusiv nisipuri prăfoase, în stare afânată
- terenuri în pantă cu potențial de alunecare

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



Parametrul geotehnic	Simbol / UM	Valoare măsurată / Valoare derivată
granulozitatea	Gr (%)	A=10,7 P=46,3 N=43,0 Pt=0,0 Bv=0,0
umiditatea	W (%)	27,74
limita superioară de plasticitate	WL (%)	35,35
limita inferioară de plasticitate	WP (%)	21,00
indicele de plasticitate	IP (%)	14,35
indicele de consistență / de lichiditate	IC (-) ; IL (-)	0,531 / 0,469
densitatea pământului în stare naturală	ρ (g/cm ³)	1,854 ... 1,882
densitatea în stare uscată	ρ_d (g/cm ³)	1,472 ... 1,539
densitatea scheletului mineral	ρ_s (g/cm ³)	2,67
porozitatea	n (%)	44,9 ... 42,4
indicele porilor	e (-)	0,813 ... 0,735
gradul de saturație	Sr (-)	0,850 ... 0,808
modulul de deformare edometric	E _{oed} 200-300 (KPa)	6667 - 9259
tasarea specifică	ϵ_{200} (%)	5,08
coeziunea	C' (KPa)	12,0
unghiul de frecare internă	φ' (°)	15,0

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

- cu condiții speciale de amenajare (lucrări de amenajare a terenurilor în pantă : taluzări și ziduri de sprijin);

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



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

Prezenta documentație face parte din studiile de fundamentare necesare realizării proiectului **"PUZ - stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției : construire locuință (P+M), anexă (P) și împrejmuire teren"**

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

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

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

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

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **ECATERINA IULIANA**, în vederea caracterizării calitative a condițiilor geotehnice pentru obiectivul definit prin tema de proiectare : **"PUZ - stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției : construire locuință (P+M), anexă (P) și împrejmuire teren"**, situat în Mun. Curtea de Argeș, Str. Groape, nr. 78 A, Jud. Argeș.

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

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

Întocmit,

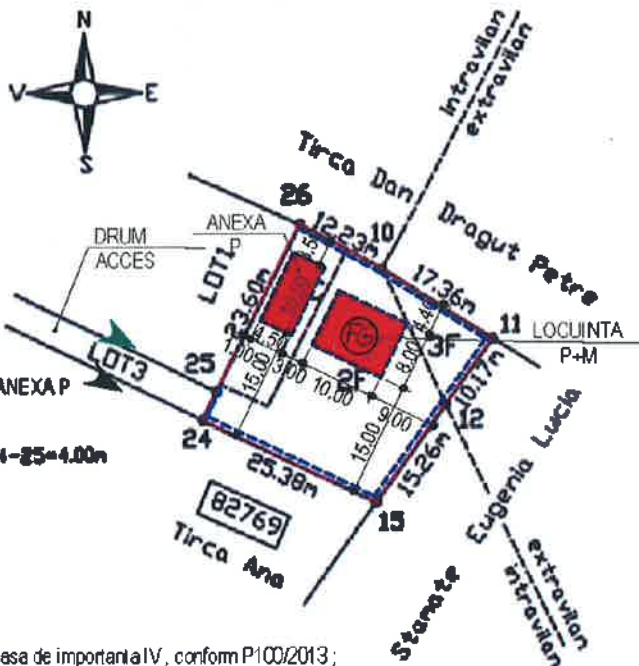
Ing. geolog Emilia Petrescu

Scala 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
90734	731mp	Str. Grosse, nr. 78A, Tarla 67 - LOT2 Mun Curtea de Arges, jud.Arges - intravilan/extravilan
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Mun. CURTEA DE ARGES

LEGENDA

- | | |
|---|-----------------------|
|  | LIMITA DE PROPRIETATE |
|  | IMPREJUMIRE TIP 1 |
|  | CONSTRUCTIE PROPUASA |
|  | SPATIU VERDE |
|  | PLATFORMA AUTO |
|  | ALEI SI TROTUARE |
|  | ACCES PIETONAL |
|  | ACCES AUTO |



SE PROPUNE CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P
SI IMPREJMUIRE TEREN
INDICATORI URBANSTICI

1. Suprafata leren 731,00 mp (masurala)

 $d_{24-25}=4.00m$ **LOCUINTA P→M**

1. Suprafata construita 90.00 mp
2. Suprafata desfasurata 140.00 mp

ANEXA P

1. Suprafata construita 45.00 mp
2. Suprafata desfasurata 45.00 mp

TOTAL SUPRAFETE

1. Suprafata construita 135.00 mp
2. Suprafata desfasurata 185.00 mp

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. exist. = 0.00%

CUT_exist = 0.00

F.O.T. propus = 18.46 %

C.U.T. propus = 0.25

Clasa de importanta IV, conform P100/2013:

- Categoria de importanta D, conf HG 766/1997:

- Grad de rezistență la foc IV.

NOTA:

*Constructorul va lua toate masurile de protectie a muncii si P.S. prevazute de legislatia in vigoare;

*Constructorul va verifica toate cotele si dimensiunile.

Eventualele greșeli se vor semnala proiectanților generali;

*Dimensiunile nu se masoara direct pe desen.

*Acest desen nu se poate utiliza pentru construire înainte finalizării proiectului tehnic și obținerea autorizației de construire



PROIECTANT GENERAL: **SC.VIBO PROCON STUDIO.SRL**
 Curtea de Arges, Str: 1 Mai, Nr. 7, Et. 2, Birou 11,
 Judetul Arges
 C.U.I. 38705297; RC: J3/102/2018
 Tel. 0752902729;
 Email: viboproject@yahoo.com
 Unicredit Bank: RO16BACX0000001599227001

BENEFICIAR: ECATERINA IULIANA SI ECATERINA ELLERI

NR PROJECT

34/2025

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI
IMPREJMUIRE TEREN**

FAZA
P117

ADRESA: MUN. CURTEA DE ARGES, STR. GROAPE NR. 78A,
JUDETUL ARGES

PLANSA
A01

Sef Proiect:	Arh. Ancuta Georgiana POPA
--------------	----------------------------

Proiectat:	Arh. Ancuta Georgiana POPA
------------	----------------------------

Desenat: Ing. Bogdan LACUREANU

data:	scara:
-------	--------

FEBRUARIE 2026	1:1000
-------------------	--------

PLAN DE SITUATIE

Deplina de autor apartin in exclusivitate SC VIBO PROCON STUDIO SRL. Copierea sau editarea fara acordul autorilor este strict interzisa sau a unei parti din aceasta, fara acordul autorului se pedepseste conform legii dreptului de autor NR.81/1996. Prezentul document este pus la dispozitie numai in scopul caruia este a fost elaborat. Orice incalcare a drepturilor de autor este strict interzisa si poate fi sanctionata conform legii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**P. U. Z. CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN****STR. GROAPE, NR.78A, T67, CF 90734, CURTEA DE ARGES, ARGES****1. DISPOZITII GENERALE****1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **731mp**.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **643mp**, suprafata ce se afla in intravilan la momentul actual, restul de proprietate – **88mp sunt in extravilan** si se doreste pastrarea lui in functiunea existenta. **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 LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER 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 situat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.



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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

▪ Orientarea fata de punctele cardinale

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

▪ Amplasarea fata de drumuri publice

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

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

▪ Amplasarea constructiilor fata de aliniament

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

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

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

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

- **Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art.24 – R.G.U. și Codului Civil.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.**

Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 2.00m.

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art.26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente, sau propuse, de apă, la instalațiile de canalizare existente, sau propuse, și de energie electrică conform art. 27 – R.G.U.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării unui tip de canalizare de grup.

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- **Parcelarea**

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulative următoarele condiții, conform art. 30 – R.G.U. :

- Front la stradă : minim 12.00m (construcții izolate);
- Suprafața minimă a parcelei : 200mp (construcții izolate);
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- **Regimul de înălțime**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează 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 atat in intravilan cat si in extravilanul localitatii, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **643mp** – intravilan cu destinatia propusa **Lm – locuire individuala de mica inaltime**. Pentru restul suprafetei de teren, situata in extravilan, se propune mentinerea acesteia in extravilanul localitatii, in circuitul agricol si mentinerea folosintei de faneata, in asociere cu functiunea de locuire propusa, pe care o poate completa. Zona functionala din care va face parte portiunea de extravilan, va fi **Ex – teren agricol in extravilan** – **88mp in extravilan**.

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

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 731mp din care **643mp sunt în intravilan** cu functiunea de curti constructii **155mp** si faneata **488mp** iar **88mp sunt in extravilan** cu functiunea faneata - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 4 – ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI.

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

Lm – locuire individuala de mica inaltime :

Utilizari admise :

- a. locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit;
- b. modernizari si reparatii la cladiri existente.
- c. anexe ale locuintelor (garaje, magazii, foisoare, etc.)

Utilizari admise cu conditionari :

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

Utilizari interzise :

- a. orice alte functiuni in afara celor admise anterior.

Ex – teren agricol in extravilan:

- a. utilizari conform legii 18/1991, cu modificarile si completarile ulterioare

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

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

In cazul subzonelor compacte locuintele vor fi amplasate la alinierea cladirilor existente. Avand in vedere ca parcela reglementata nu are aliniament, vom considera alinierea la aliniament ca fiind alinierea la latura catre drumul de acces, nord-vest. Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica zonei respective: retras fata de aliniament – limita nord vest – minim 2,00 ml pentru cladirile principale sau minim 1,00 ml pentru anexe ale acestora ;

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

- retras fata de limita laterala nord est – minim 3,50 ml ;
- retras fata de limita laterala sud vest – minim 6,00 ml ;
 - retras fata de limita posterioara sud est – minim 7,50 ml.

- Distanțele minime ale constructiilor, stabilite conform prezentului regulament, vor fi considerate de la limita de proprietate actuala.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- **Zona Lm**

locuinte individuale – maxim P+1E– cu inaltimea maxima la cornisa 7m

- **Ex – teren agricol in extravilan**

strict conform legii 18/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

- **Aspectul exterior al cladirilor**

cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;

garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

se interzice folosirea culorilor astrale si saturate pentru fatadele cladirilor ;

se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- **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. Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Str. Groape prin Drum Acces privat – CF. 90735.

- **Stationarea autovehiculelor**

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

▪ Accese pietonale

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

- a. Accesul pietonal pe parcela, direct, se va asigura prin aliniamentul parcelei. Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din in Str. Groape prin Drum Acces.

▪ 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 – propunere bransare la rețeaua publica existenta
- b. Canalizare – in sistem local , bazin vidanjabil, pana la echiparea cu rețele a teritoriului.
- c. Energie electrica – propunere bransare la rețeaua publica existenta
- d. Gaze naturale – propunere bransare la rețeaua publica existenta

▪ Conditii de echipare edilitara

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura prin **racordare la rețeaua alimentare cu apa potabila pentru uz gospodaresc existenta in zona;**
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre **bazinul 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 intermediul unui separator de hidrocarburi cu deversare la **bazinul vidanjabil.**
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din rețeaua de energie electrica ce alimenteaza localitatea ;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea uneia din rețelele de distributie de gaze naturale existente in localitate.



▪ Conditii de construire din punct de vedere geotehnic.

- Conform studiului geotehnic preliminar, terenul este corespunzator terenurilor construibile cu conditia unor lucrari de amenajare speciale sau masuri constructive speciale. Documentatia de autorizare va cuprinde in mod obligatoriu, studiu geotehnic aprofundat si proiect geotehnic cu detalizarea solutiilor speciale de fundare si de amenajare a terenului.

▪ Spatii libere si spatii plantate

- spatii libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- **procent de minim 30% din suprafata parcelei va fi pentru organizarea de spatii verzi amenajate.**

▪ Imprejmuiri

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente si se vor raporta la imprejmuirile imediat invecinate.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maximum 2.00m.

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

Lm – locuire individuala de mica inaltime :

POT – Procent maxim de ocupare a terenului

= POT maxim = 35%

CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

= CUT maxim = 0,7

Inaltimea maxima a constructiei este de 7 m la cornisa

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

Ex – teren agricol in extravilan

Fara indicatori, strict conform legii 18/1991, cu modificarile si completarile ulterioare



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



Intocmit:
 arh. Mircea Savu

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

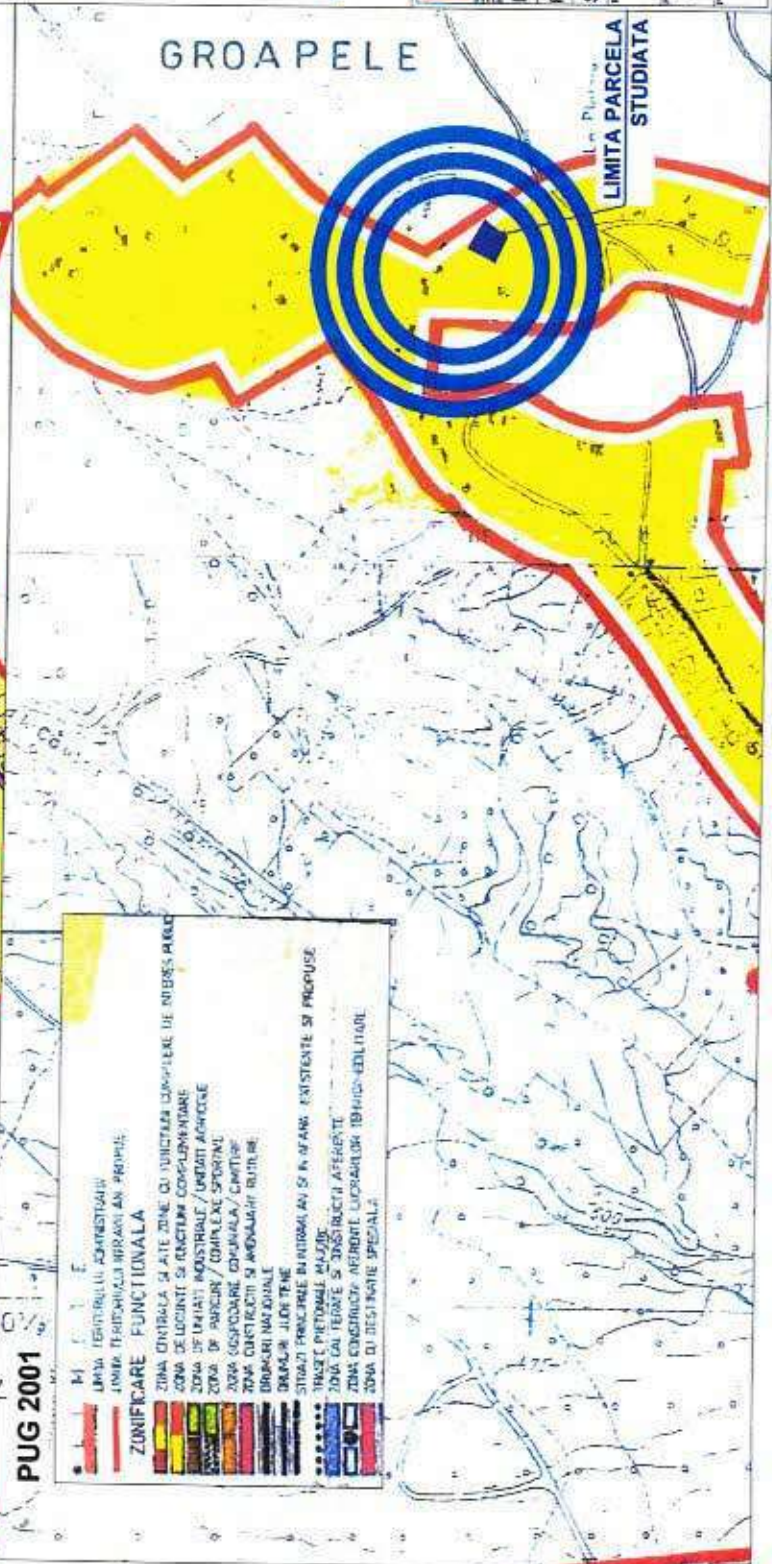
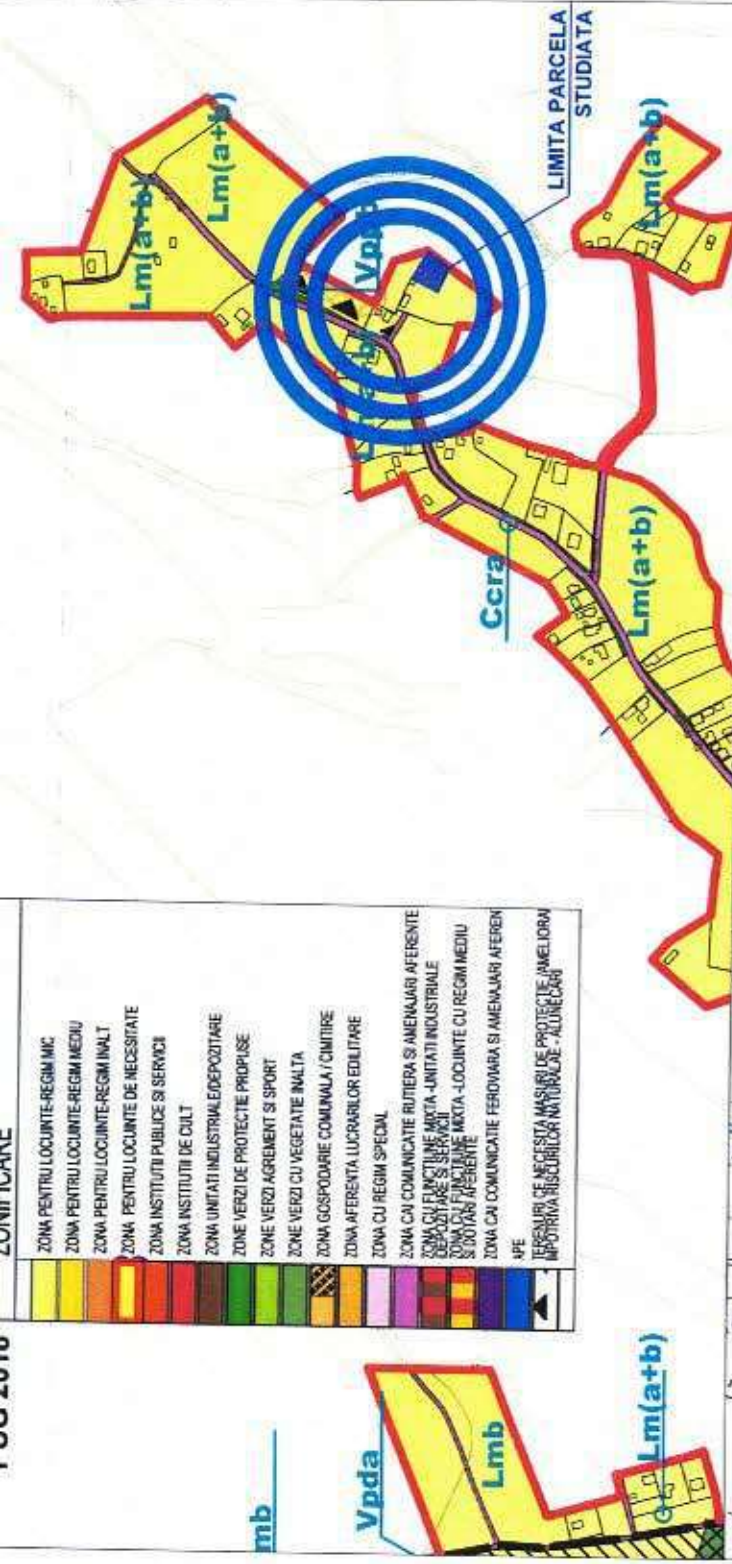
Str. Groape, Nr.76A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges

U-01



ZONIT IURNE

	ZONA PENTRU LOCUINTE-REGIM MC
	ZONA PENTRU LOCUINTE-REGIM MEDIU
	ZONA PENTRU LOCUINTE-REGIM INALT
	ZONA PENTRU LOCUINTE DE NECESITATE
	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
	ZONA INSTITUTII DE CULT
	ZONA UNITATI INDUSTRIALE DEPOZITARE
	ZONE VERZI DE PROTECTIE PROPUSE
	ZONE VERZI AGREMENT SI SPORT
	ZONE VERZI CU VEGETATIE INALTA
	ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
	ZONA AFERENTA LUCRARILOR EDILITARE
	ZONA CU REGIM SPECIAL
	ZONA CMI COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
	ZONA CU FUNCTIUNE MIXTA-UNITATI INDUSTRIALE DEPOZITARE SI SERVICII
	ZONA CU FUNCTIUNE MIXTA-LOCUINTE CU REGIM MEDIU SI DOTARI AFERENTE
	ZONA CMI COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE
	APE
	TERENURI DE NECESITA MASURI DE PROTECTIE-AMELIORARI IMPOTRIVA INSECURITATII NATURALE-ALUNECAB



PUG 2001

	LIMITA TERITRIULUI ADMINISTRATIV
	LIMITA TERITRIULUI RURALE SI AN. PROIECT
	ZONIFICARE FUNCTIONALA
	ZONA CENTRALA SI AITE ZONE CU TENSITATE LUCRARE DE INDIUS PARE
	ZONA DELOCUINT SI FUNCTIUNE COMPLEVANDARE
	ZONA DELOCUINT INDUSTRIAL / UNITATI AGRICOLE
	ZONA DE PARECURI / COMPLEXE SPORTIVE
	ZONA GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
	ZONA CUMETECI SI AMENAJARI RUTIERE
	DRUMURI NAZIONALE
	DRUMURI JUDE TENE
	STRAZI PRINCIPALE NAZIONALE SI R. AF. AN. EXISTENTE SI PROPUSE
	TRASEE PREDOMINALE MAJORE
	ZONA CALI TERANE SI CONSTRUCTII AFERENTE
	ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEREN-EDILITARE
	ZONA CU DESTINATIE SPECIALA



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

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

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

Cod: U373 / 2025
Contract: 653 / 2025
Faza: PUG
Data: 11. 2025
Scara: 1 / 5000
Planşa nr. U-01

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN

Str. Groape, Nr.78A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges

U-02



LEGENDA:

LIMIT

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat:	arh. M. Savu
------------	--------------

Sef project	arh. M. Savu
-------------	--------------

ECATERINA IULIANA

Președinte
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJUMIURE TEREN

**IMAGINE SATELIT
INCADRARE IN ZONA**

Cod: U373 / 2025

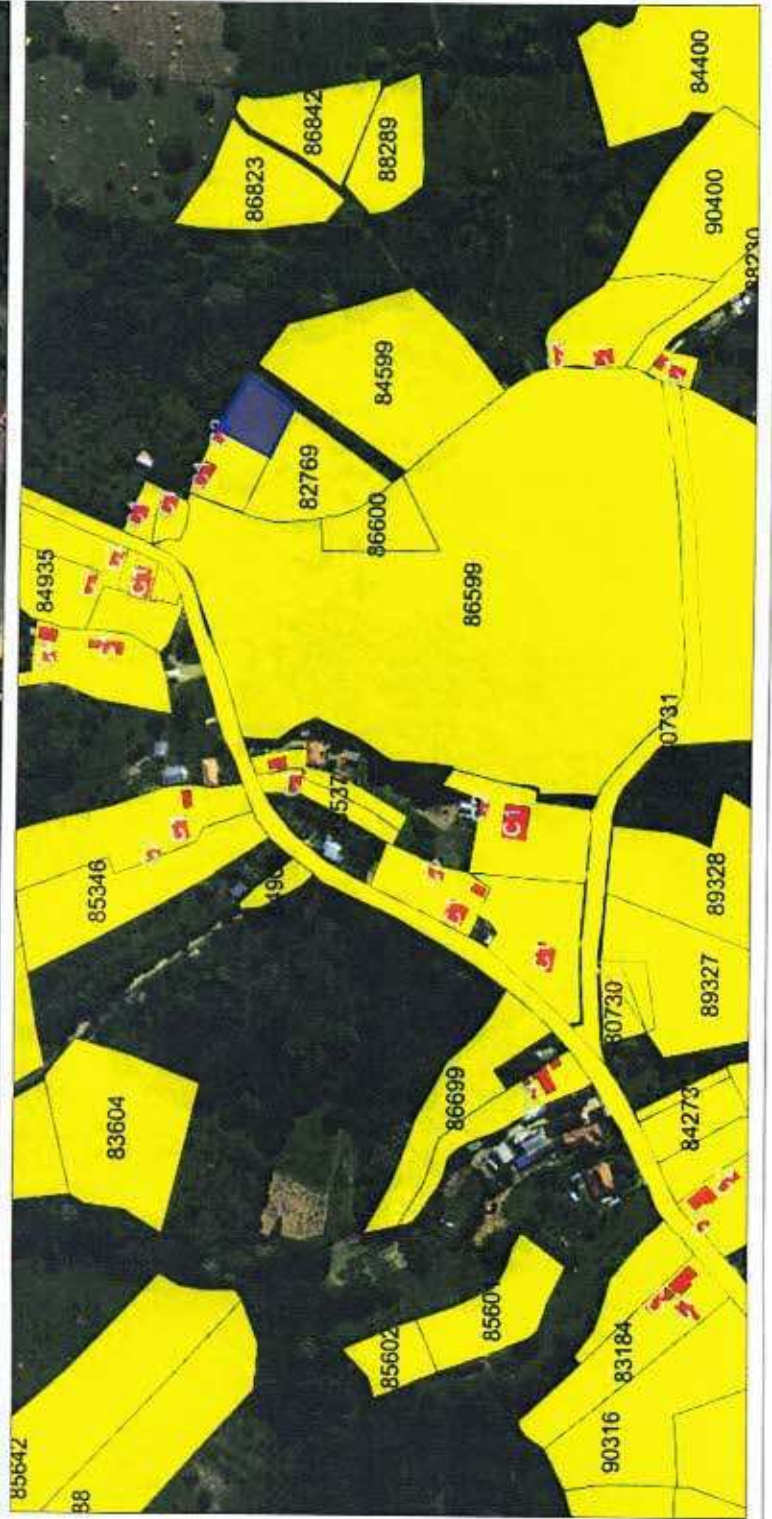
Contract: 663/ 2025

Contract	005 2022
Faza	B117

Date: 11/20/25

Page: 1 / 2500

Plansa nr.	U-02
------------	------

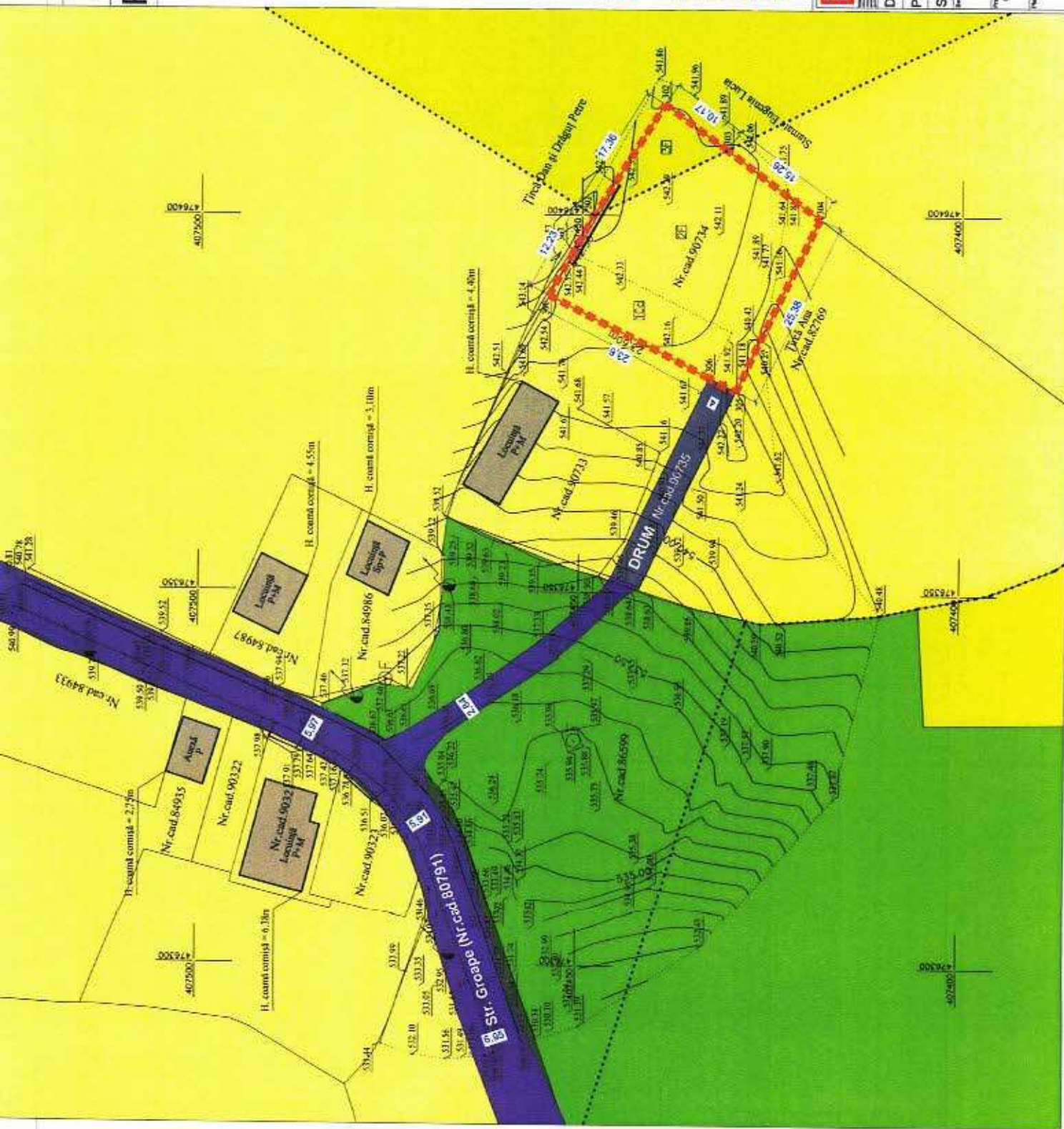


PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN

Str. Gropșu, Nr.78A, T67, CF 90734, Curtea de Argeș, Argeș

U-04

Rev. 1



LIMIT

- LIMITA INTRAVILAN
 3-00-00-00-0 LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONIFICARI FUNZIONALE

- CIRCULATIE AUTO / PIETONALA
 DRUM ACCES - PROPRIETATE PRIVATA
 PLANTATI DE ALIMENT
 ZONA LOCUINTE
 CONSTRUCTII EXISTENTE
 PASUNE
 FANATA - EXTRAVAN
 BAUM



raum p r o j e c t
 800-368-7263
 10000 1st Ave., Broomfield, CO 80020
 Tel: 303-440-4444, Fax: 303-440-7744
 Mr. Doug. Carr: 303-440-2000
 Carol Hume: 303-440-4433

Desenat:	arh. M. Savu
----------	--------------

Proiectat:	arh. M. Savu
------------	--------------

Ref project:	Ref M C:
Date: 08/09/2008	

11

ECATERINA III IANA

Cod:

373 / 2025

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M ANEXA PARTER

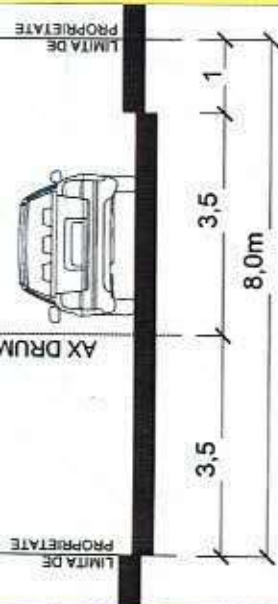
SI IMPREJMURE TEREN
Sib. Grupul Int. TBA, Tel. CF 80734, Cultiva de Angori - Angora

ANALIZA FUNCTIONALA

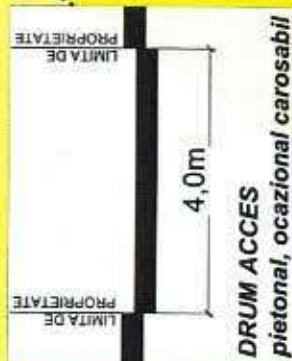
SITUATIE EXISTENTA

U-05

Rev. 1



STRADA GROAPE - PROFIL STRADAL PROPUS



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la Aviz Arhitectural
Nr. 20-2012 din 22.04.2016

LIMIT

..... LIMITA INTRAVILAN

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.O.Z.

ZONIFICARI FUNZIONALE

CIRCULATIE AUTO / PIETONALA

DRUM ACCES - PROPRIETATE PRIVATA

PLANTATII DE ALINIAMENT

ZONA LOCUINTE

CONSTRUCTII EXISTENTE

PASADENA

FANEATA - EXTRAVIL

RESTRICTIONS

ALINIÈRE MINIMA

RETRAGERE M

EDIFICABIL PRO

RETRAGERE EN

TEREN REZERVAAT CORRECTIEI DE PROFIL STRADAL



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat:	arh. M. Savu
------------	--------------

Sef proiect: arh. M. Savu

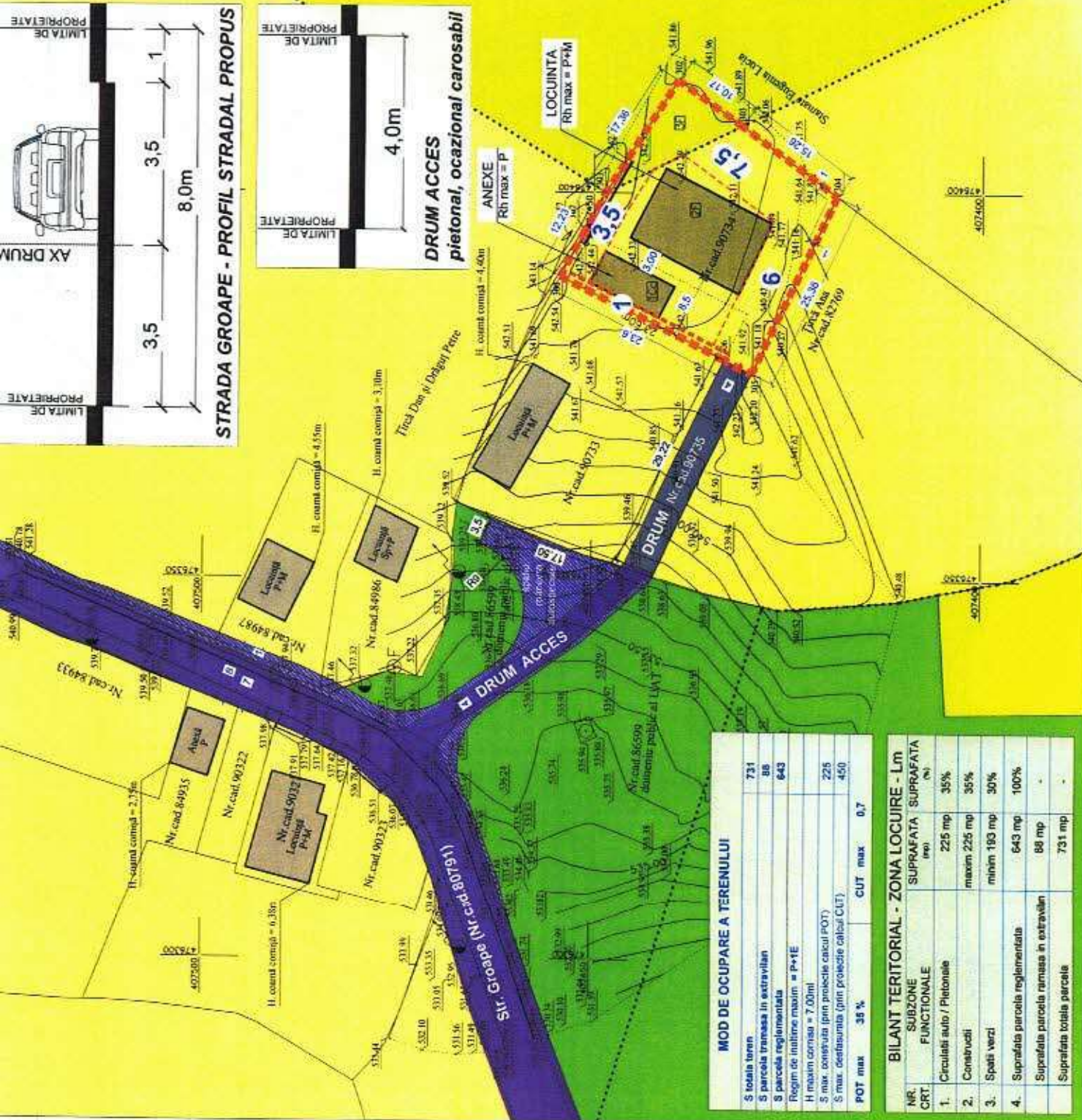
ECATERINA ILLIANA

WORLD LEADING TECHNOLOGY

DE LOCUINTA P+M, ANEXA PART

UN IMPRIMERIE, MAINTENANT

MENTARI URBANISTICO



MOD DE OCUPAREA A TERENULUI	
S totala teren	731
S parcela traversa in extravilan	88
S parcela reglementata	643
Regim de inaltare maxim = P+1E	
H maxim cornua = 7.00ml	
S max. constructa (pinn protectie calcai POT)	226
S max. desfuranta (pinn protectie calcai CUT)	450
POT max	35 %
CUT max	0.7

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUIRE - Lm			
NR.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulati auto / Pletonale	225 mp	35%
2.	Constructii	maxim 225 mp	35%
3.	Spatii verzi	minim 193 mp	30%
4.	Suprafata parcela reglementata	643 mp	100%
	Suprafata parcela rimasa in extravilan	88 mp	-
	Suprafata totala parcele	731 mp	-

Str. Groape, Nr.78A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges

Rev. 1



LEGENDA. LIMITE

HERFORD LIMITED

DOMENICI DI IRI

PROPRIETATE P
DEUM ACCES

PROPRIETATE P

Desenat:	arh. M. Savu
----------	--------------

Proiectat:	art. M. Savu
------------	--------------

For product, call Mr. David
the partner.

ESCAPE FROM THE TOLL

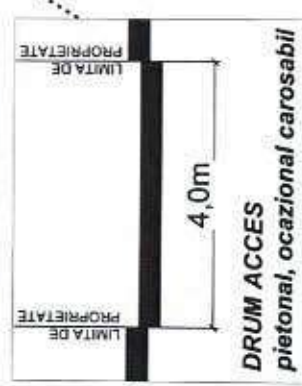
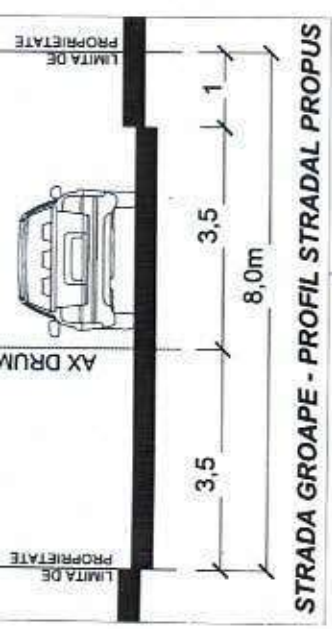
CONSTRUIRE: LOCUINTA P+M, ANEXA P+M
SI IMPREJMUIRE TEREN

REGIM JURIDIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Groape, Nr. 78A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges

U-07
Rev.1



LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- CIRCULATIE AUTO / PIETONALA
- DRUM ACCES - PROPRIETATE PRIVATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- EDIFICABIL PROPUS
- TEREN PROPUS SA TREACA CU TITLU GRATUIT IN DOMENIUL PUBLIC

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- RETEA ALIMENTARE GAZE NATURALE
- RETEA ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICE
- RETEA ALIMENTARE CU APA POTABILA PENTRU UZ GOSPODARESC

RETELE EDILITARE

- BRANSAMENTE PROPUSE
- BRANSAMENT LA RETEA ALIMENTARE CU APA POTABILA PENTRU UZ GOSPODARESC
- BRANSAMENT LES
- BRANSAMENT GAZE NATURALE
- BAZIN SEPTIC VIDANABIL 30mc



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

ECATERINA IULIANA

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Groape, Nr. 78A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges

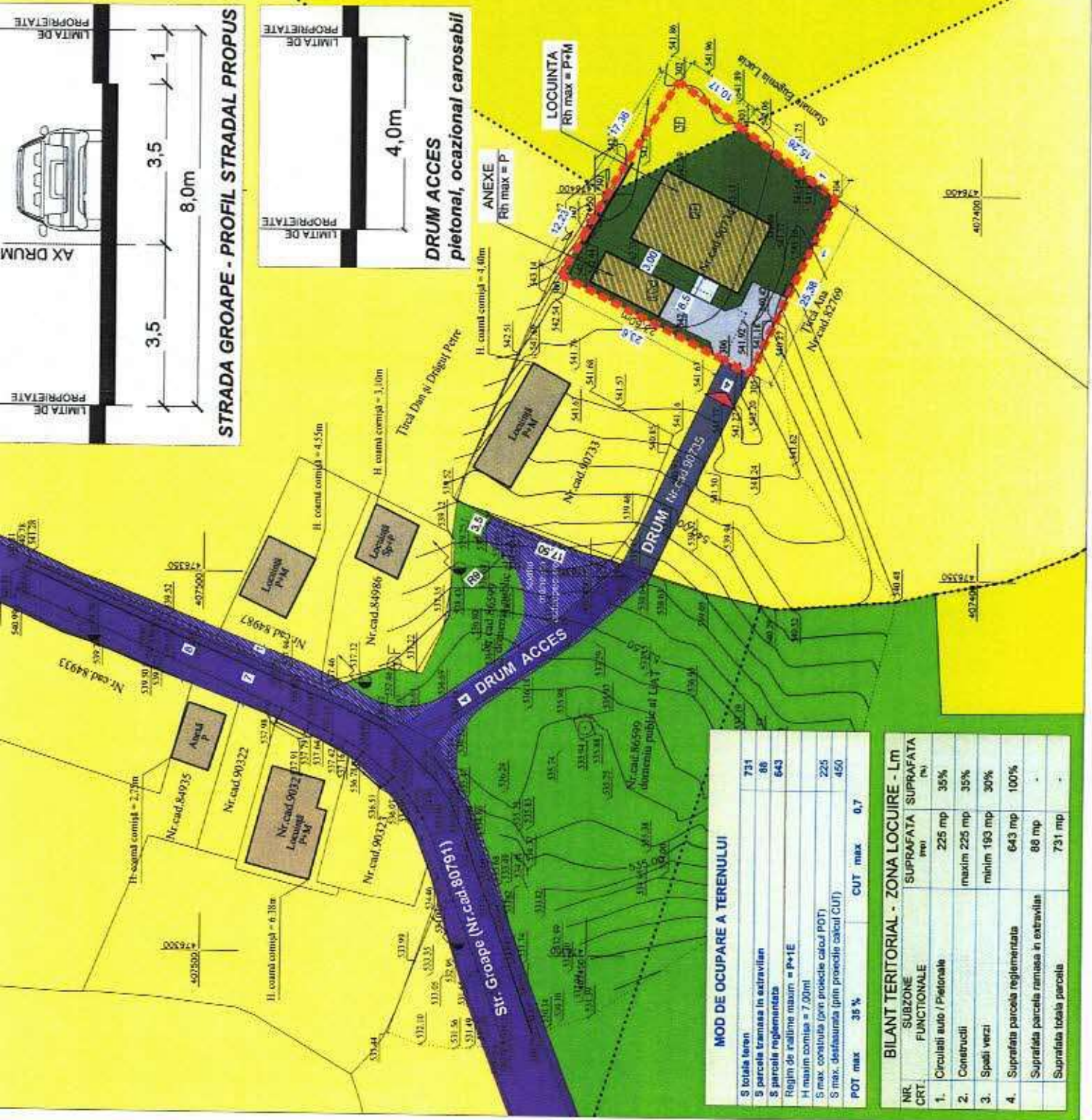
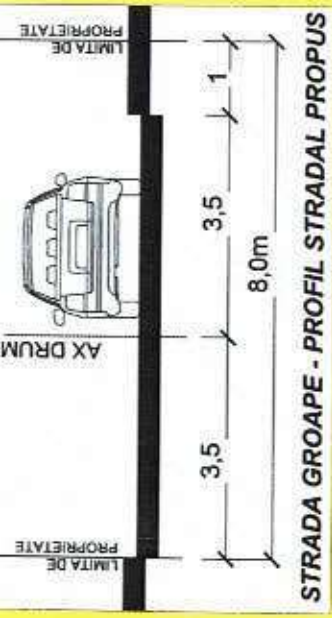
REGLEMENTARI

RETELE TEHNICO - EDILITARE

Cod:	653/2025	Faza:	P.U.Z.
Contract:	10373/2025	Data:	11.2025
		Scara:	1/500
		Plansa nr.	U-07

MOD DE OCUPAREA A TERENULUI			
	POT max	35%	CUT max 0,7
S totala teren	731		
S parcela ramasa in extravilan	08		
S parcela reglementata	643		
Regim de utilitate maxim = P+1E			
H maxim corinara = 7.00m			
S max constructa (prin proiectie calcaz POT)	225		
S max destinata (prin proiectie calcaz CSIT)	450		

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCIURE - Lm			
NR.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (m2)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulatii auto / Pietonale	225 mp	35%
2.	Constructii	maxim 225 mp	35%
3.	Spatii verzi	minim 193 mp	30%
4.	Suprafata parcela reglementata	643 mp	100%
	Suprafata parcela ramasa in extravilan	88 mp	-
	Suprafata totala parcela	731 mp	-



MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren	731
S parcela ramasa in extravilan	88
S parcela reglementata	643
Regim de valoare maxim = P+1E	
H maxim comisa = 7.00m	
S max. constructa (prin proiecte calc. POT)	225
S max. desaturata (prin proiecte calc. CUT)	450
POT max 35 %	CUT max 0,7

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUIRE - Lm

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (m²)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulati auto / Pietonale	225 mp	35%
2.	Construcii	maxim 225 mp	35%
3.	Spatii verzi	minim 193 mp	30%
4.	Suprafata parcela reglementata	643 mp	100%
	Suprafata parcela ramasa in extravilan	88 mp	-
	Suprafata totala parcela	731 mp	-

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P+U
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- CIRCULATIE AUTO / PIETONALA
 - DRUM ACCES - PROPRIETATE PRIVATA
 - PLANTATI DE ALINAMENT
 - ZONA LOCUINTE
 - CONSTRUCII EXISTENTE
 - PASUNE
 - FANEATA - EXTRAVILAN
- ZONIFICARI FUNCTIONALE PARCELA**
- CONSTRUCII PROPUSE
 - CIRCULATIE AUTO (la nivel de parcela)
 - CIRCULATIE PIETONALE (la nivel de parcela)
 - ZONA VERDE AMENAJATA IN CADRUL PARCELEI
 - ACCES AUTO / PIETONALA

raum proiecti

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

ECATERINA IULIANA

Cod: U373 / 2025
 Contract: 653 / 2025
 Fază: PUZ
 Data: 11. 2025
 Scara: 1 / 500
 Planşa nr. U-08