



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 10648 / 09.04.2024

Data publicarii la sediu si pe pagina de internet: 09.04.2024

ANUNT

In temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, și al Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaboarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul dezvoltarii Regionale si Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Arges supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru SCHIMBARE DESTINATIE si REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER"** generat de terenurile din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Eroilor nr. 24-30, terenuri intravilane, in suprafata totala 6976,00mp.

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

Persoanele interesate, asociatiile de afaceri, alte entitati, pot trimite in scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-mentionat, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Biroul Registratura sau in format electronic pe adresa de e-mail a institutiei primariacurteadearges@yahoo.com pana la data 19.04.2024, ora 16,30.

Dezbaterea publica pentru faza curenta, propuneri finale si aprobare, va avea loc in data 26.04.2024, ora 11,00, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Sala Mare (Sala Consiliul Local).

Primar

Ing. PANTURESCU CONSTANTIN

HOTĂRÂRE nr. ____ / 2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare destinație și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "OPERAȚIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Eroilor, nr. 24-30, Nr. Cad./Nr. CF 83718, 83612, 83613, 89036, 89082 și 89121, suprafață terenuri 6976,00mp;
-proiect-

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 10617/09.04.2024;
- Raportul de specialitate nr. 10618/09.04.2024;
- Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 10576/09.04.2024;
- Avizul Arhitectului Șef nr. 4/8777/09.04.2024;
- Aviz Consiliul Județean Argeș – Arhitect șef nr. 5/13.03.2024;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 21398/12.07.2023;
- Prevederilor art. 27¹ alin. (1), 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;
- 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 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 schimbare destinație și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "OPERAȚIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Eroilor, nr. 24-30, Nr. Cad./Nr. CF 83718, 83612, 83613, 89036, 89082 și 89121, suprafață terenuri 6976,00mp, conform proiectului prezentat în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Inițiator

Primar

Constantin Panturescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 10617 / 09.04.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare destinație și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER” situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Eroilor, nr. 24-30, Nr. Cad./Nr. CF 83718,83612,83613,89036,89082 și 89121, suprafața terenuri 6976,00mp

Având în vedere cererea adresată de **MULTESCU ANDREI BARBU în calitate de reprezentant al DRS ARCHITECTS S.R.L. (fost DROID STUDIO S.R.L.) pentru S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 10583 / 09.04.2024, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

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

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizată, și ulterior a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 21398 / 12.07.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementează, în vederea modificării profilului funcțional al imobilului, în prezent Im-locuințe existente cu posibilități de înălțime cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2), funcțiune reglementată în toate documentațiile de urbanism anterior aprobate, în zona IS-Instituiții și servicii, subzona Comerț, suprafața de 6976,00mp, funcțiune complementară în ceea ce privește funcțiunea dominantă a zonei în care se încadrează terenurile studiate, acestea fiind situate la limita estică a unui UTR cu funcțiuni mixte, predominant dedicat locuinței, atât în subzone de mică înălțime cât și subzone compacte de locuire în imobile tip condominiu P+3-P+4, întrerupte de inserții pentru funcțiuni de instituiții și servicii, inclusiv comerț și prestări servicii, respectiv UTR4 – ZONA DE LOCUINȚE VALEA IASULUI, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 și menținut de documentațiile ulterioare.

Zona care face obiectul P.U.Z. este formată din șase parcele, acestea sunt înscrise în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 83718,83612,83613,89036,89082 și 89121, având categoria de folosință curți construcții, arabil și fâneată. Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona central-nordică a acesteia, cu următoarele vecinătăți: Nord: Proprietate privată persoană fizică nr. CF 80031 Str. Eroilor nr. 22, proprietate privată persoană fizică nr. CF 89120 Str. Eroilor nr. 24 și proprietate privată persoană fizică nr. CF 89081; Vest: Proprietate privată persoană fizică nr. CF 88801; Est: Domeniu Public Str.

Eroilor, din care se realizeaza accesul pe lot si spatiu aferent zone verzi si circulatii pietonale; Sud: Proprietate privata nr. CF 85980 Parohia Sfintii Voievozi din cadrul Arhiepiscopiei Argesului si Muscelului, Str. Eroilor nr. 36; Proprietate privata persoana fizica Nr. CF 89035 Eroilor Nr. 30; proprietate privata persoana fizica nr. CF-Str. Eroilor Nr. 32

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru schimbare destinatie si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER" Str. Eroilor, nr. 24-30, Curtea de Arges, judetul Arges, sunt prezentate in anexa care insoteste proiectul de hotarare.

Avand in vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultarii si informarii publicului este insojit de Punctul de vedere nr. 10576 / 09.04.2024 al Directiei Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 4/ 8777/ 09.04.2024 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

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

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

Ing. CONS

PRIMAR,



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 10618 / 09.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare destinație și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER” situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Eroilor, nr. 24-30, Nr. Cad./Nr. CF 83718,83612,83613,89036,89082 și 89121, suprafața terenuri 6976,00mp

Având în vedere cererea adresată de **MULTESCU ANDREI BARBU în calitate de reprezentant al DRS ARCHITECTS S.R.L. (fost DROID STUDIO S.R.L.) pentru S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 10583 / 09.04.2024, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre analizare, dezbateră și aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizată, și ulterior a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 21398 / 12.07.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementează, în vederea modificării profilului funcțional al imobilului, în prezent Lm-locuințe existente cu posibilități de înălțime cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2), funcțiune reglementată în toate documentațiile de urbanism anterior aprobate, în zona IS-Instituii și servicii, subzona Comerț, suprafața de 6976,00mp, funcțiune complementară în ceea ce privește funcțiunea dominantă a zonei în care se încadrează terenurile studiate, acestea fiind situate la limita estică a unui UTR cu funcțiuni mixte, predominant dedicat locuirii, atât în subzone de mică înălțime cât și subzone compacte de locuire în imobile tip condominiu P+3-P+4, întrerupte de inserții pentru funcțiuni de instituii și servicii, inclusiv comerț și prestări servicii, respectiv UTR4 – ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 și menținut de documentațiile ulterioare.

Oportunitatea documentației derivă din propunerea de reorganizare a parțelului existent, care este organizat compact în lungul străzii Eroilor, propunere corespunzătoare unei străpungeri a țesutului urban printr-o cale de acces nou propusă, care oferă posibilitatea dezvoltării zonei situate la vest de zona studiată, în primul rând prin asigurarea accesului la aceasta, către o arteră de circulație principală.

Zona care face obiectul P.U.Z. este formată din șase parcele, acestea sunt înscrise în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 83718,83612,83613,89036,89082 și 89121, având categoria de folosință curți construcții, arabil și fâneață. Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona central-nordică a acestuia, cu următoarele vecinătăți: Nord: Proprietate privată persoană fizică nr. CF 80031 Str. Eroilor nr. 22, proprietate privată persoană fizică nr. CF 89120 Str. Eroilor nr. 24 și proprietate privată

persoana fizica nr CF 89081; Vest: Proprietate privata persoana fizica nr. CF 88801; Est: Domeniu Public Str. Eroilor, din care se realizeaza accesul pe lot si spatiu aferent zone verzi si circulatii pietonale; Sud: Proprietate privata nr. CF 85980 Parohia Sfintii Voievozi din cadrul Arhiepiscopiei Argesului si Muscelului, Str. Eroilor nr. 36; Proprietate privata persoana fizica Nr. CF 89035 Eroilor Nr. 30; proprietate privata persoana fizica nr. CF-Str. Eroilor Nr. 32

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru schimbare destinație și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției " OPERAȚIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER" Str. Eroilor, nr. 24-30, Curtea de Arges, judetul Arges, 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. 10576 / 09.04.2024 al Direcției Arhitect-Sef.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 17.10.2022 – 23.01.2023, conform Document Planificare 30526/14.10.2022, ulterior a fost întocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 21398 / 12.07.2023.

Nu au fost înregistrate adrese continand propuneri, observatii ori obiectiuni.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 4/ 8777/ 09.04.2024 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

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

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

Arhitect - Șef
Arh. ALFONSO RAZARSCU

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru schimbarea destinatiei si stabilirea reglementarilor urbanistice aferente IS in vederea realizarii investitiei "OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER" generata de terenurile situate in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Eroilor, nr. 24-30, identificate prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numerele Carte Funciara/numerele Cadastrale 83718,83612,83613,89036,89082 si 89121, terenuri intravilane, in suprafata totala S=6976,00mp, in scopul reglementarii zonei studiate in vederea schimbarii destinatiei functionale, din subzona Lm-Zone de locuinte de mica inaltime in zona functionala IS-insitutii si servicii-Comert, functiune complementara zonei de locuire, prezenta in cadrul zonei teritoriale de referinta,

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta in baza DOCUMENT DE PLANIFICARE a procesului de informare si consultare a publicului 30526/14.10.2022, prin publicarea anunturilor in presa, afisarea la terenul care a generat PUZ si publicarea la sediul institutiei in etapa preliminara a intentiei de elaborare, pentru care au fost depuse inclusiv documente referitoare la acordul vecinilor directi in legatura cu investitia propusa, inclusiv cu instiintarea vecinilor directi in etapa a doua a propunerilor preliminare (inclusiv cu privire la prelungirea perioadei de informare si a notificarilor directe si a predarii documentelor anexa aferente informarii), prin intermediul trimiterilor postale cu confirmare de primire, anunturi in presa, afisarea panoului de informare la imobilele generatoare PUZ, anunturi in presa, dezbateri publice. Au fost de asemenea afisate panourile de informare a documentatiei si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia. A fost publicat anunt in ziar pentru etapa de initiere, aferenta intentiei de elaborare, si anunt pentru etapa propunerilor preliminare. Au fost organizata dezbateri publice aferente procedurilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 in data de 20.01.2022, la care nu a participat nici o persoana interesata.

Nu au fost inregistrate adrese cu propuneri ori obiectiuni.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportul consultării și informării publicului nr. 21398 / 12.07.2023.

Procedura de informare referitoare la propunerea finala care include toate observatiile avizatorilor, in vederea aprobarii documentatiei, se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata (r1) si a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completările ulterioare.

Funcțiunea solicitata este cea de Insitutii si Servicii-respectiv Comert, functiune complementara a zonei de locuire predominata pe parcelele vecine, cu mentiunea ca in proximitatea imobilelor care au generat documentatia de urbanism se regasesc functiuni de mic comert si prestari servicii, tendinta de dezvoltare pentru aceasta zona fiind una catre o zona Mixta, de locuire si functiuni complementare in proportii echivalente.

Arhitect - Șef,
Arh. ALEX SCU

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- ISc – zona instituții și servicii – comerț;
- regim de construire: **DISCONTINUU**;
- funcțiuni predominante: **instituții și servicii – comerț**;
- $Rh_{max.} = P$; $H_{max} = 9.00m$; H_{max} streășină/atic = **6.00m**; nu se va depăși înălțimea la streășină și respectiv înălțimea totală a monumentului istoric biserica Flămânzești;
- $POT_{maxim} = 25\%$ raportat la întreaga suprafață rezultată în urma alipirii terenurilor;
- $CUT_{maxim} = 0,25$ raportat la întreaga suprafață rezultată în urma alipirii terenurilor;
- retragerea minimă față de aliniament: **minim 7.50m**, cu obligativitatea refacerii continuității regimului de aliniere a clădirilor la stradă printr-un rând de arbori de talie medie și mare; nu se va realiza împrejmuire la stradă;
- retrageri minime față de limitele laterale: **minim 5.00m** față de limitele de proprietate din părțile de nord și sud-est (față de zona de locuințe existentă), respectiv **minim 3.00m** față de limita de proprietate din partea de sud-vest (față de zona cimitirului);
- retragerea minimă față de limita posterioară (vest): **minim 3.00m**, cu respectarea zonei de protecție LES 20KV Electroargeș PA Posada și a măsurilor din studiul geotehnic aferent PUZ;
- circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din strada Eroilor situată în partea de est a terenului studiat. Accesurile și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare conform funcțiilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă și canalizare se realizează prin intermediul unor branșamente la rețeaua existentă pe str. Eroilor(DN7C). Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin executarea unui branșament la rețeaua de energie electrică existentă pe str. Eroilor. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unei centrale termice care va utiliza energie electrică.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **01.02.2024** și urmare completărilor înaintate cu adresa nr. **7236/13.03.2024**, se avizează **favorabil/cu condiții/nefavorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **fără condiții**.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **195 din 25.08.2022** emis de **Primăria municipiului Curtea de Argeș**.

—
arch.

—
TACHE

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

*) Numele și prenumele solicitantului

- persoană fizică sau

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

*) Adresa solicitantului

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul actual.

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

*) Denumirea investiției/proiectului propus.

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

*) Se completează, după caz:

- Primăria municipiului

- Primăria orașului

- Primăria comunei

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

ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Nr. 1163/7236/13.03.2024

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA prin reprezentant dl. Barbu Andrei MULȚESCU, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Ilfov, municipiul/orașul/comuna Ștefăneștii de Jos, sectorul....., cod poștal, satul Ștefăneștii de Jos, str. Bușteni, nr. 7, bl., sc., et., ap., telefon/fax....., email....., înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 1163 din 12.01.2024 și completărilor înaintate cu adresa nr. 7236 din 13.03.2024,

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

AVIZ nr. 5 din 13.03.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției "OPERAȚIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER", în municipiul Curtea de Argeș, strada Eroilor, nr. 24-30, jud. Argeș

generat de imobilul⁴⁾ cu nr. cad. 89036, 83613, 83612, 83718, 89082, 89121 înscris în C.F. nr. 89036, 83613, 83612, 83718, 89082, 89121 - municipiul Curtea de Argeș

Inițiator: REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA, prin reprezentant dl. Barbu Andrei MULȚESCU

Proiectant: S.C. FORUM ART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Barbu Andrei MULȚESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Suprafața totală a teritoriului studiat și reglementat prin P.U.Z și R.L.U este de 6976,00 mp, compusă din terenul cu nr. cad. 89036 în suprafață de 2553,00 mp, terenul cu nr. cad. 83613 în suprafață de 433,00 mp (405,00 mp în acte), terenul cu nr. cad. 83612 în suprafață de 1314,00 mp, terenul cu nr. cad. 83718 în suprafață de 783,00 mp, terenul cu nr. cad. 89082 în suprafață de 1138,00 mp și terenul cu nr. cad. 89121 în suprafață de 755,00 mp, ce a generat PUZ, situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș. Teritoriul este delimitat astfel: la nord de limita terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 80031, 89120, 89081, la vest de limita terenului proprietate privată cu nr. cad. 88801, la est domeniul public str. Eroilor și spațiu aferent zonei verzi și circulații pietonale iar la sud de limitele terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 85980, 89035 și teren proprietate privată necadastrat.

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

- *U.T.R. 4 Zona de Locuințe Valea Iașului, Lm-subzona de locuire de mică și medie înălțime existente și propuse, izolat IS-instituții și servicii, inclusive subzone comerciale, LMa-subzona de locuințe existente în blocuri P+3+4 și GCa-funcțiuni de gospodărire comunală existente-Cimitir ;*
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- Hmax / Rhmax= conform art. 31 din R.G.U;
- POTmax/ CUTmax = conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U/ conform art. 31 din R.G.U;
- retragerea minimă față de aliniament = conform art. 23 din R.G.U.;
- retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară = conform art. 24 din R.G.U.;

ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Nr. 1163/7236/13.03.2024



Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA prin reprezentant dl. Barbu Andrei MULȚESCU, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Ilfov, municipiul/rașul/comuna Ștefăneștii de Jos, sectorul... cod poștal..., satul Ștefăneștii de Jos, str. Bușteni, nr. 7, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., telefon/fax..., email..., înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 1163 din 12.01.2024 și completărilor înaintate cu adresa nr. 7236 din 13.03.2024,

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

AVIZ
nr. 5 din 13.03.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției "OPERAȚIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER", în municipiul Curtea de Argeș, strada Eroilor, nr. 24-30, jud. Argeș

generat de imobilul⁴⁾ cu nr. cad. 89036, 83613, 83612, 83718, 89082, 89121 înscris în C.F. nr. 89036, 83613, 83612, 83718, 89082, 89121 - municipiul Curtea de Argeș

Inițiator: REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA, prin reprezentant dl. Barbu Andrei MULȚESCU

Proiectant: S.C. FORUM ART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Barbu Andrei MULȚESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Suprafața totală a teritoriului studiat și reglementat prin P.U.Z și R.L.U este de 6976,00 mp, compusă din terenul cu nr. cad. 89036 în suprafață de 2553,00 mp, terenul cu nr. cad. 83613 în suprafață de 433,00 mp (405,00 mp în acte), terenul cu nr. cad. 83612 în suprafață de 1314,00 mp, terenul cu nr. cad. 83718 în suprafață de 783,00 mp, terenul cu nr. cad. 89082 în suprafață de 1138,00 mp și terenul cu nr. cad. 89121 în suprafață de 755,00 mp, ce a generat PUZ, situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș. Teritoriul este delimitat astfel: la nord de limita terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 80031, 89120, 89081, la vest de limita terenului proprietate privată cu nr. cad. 88801, la est domeniul public str. Eroilor și spațiu aferent zonei verzi și circulații pietonale iar la sud de limitele terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 85980, 89035 și teren proprietate privată necadastrat.

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

- U.T.R. 4 Zona de Locuințe Valea Iașului, Lm-subzona de locuire de mică și medie înălțime existente și propuse, izolat IS-Instituții și servicii, inclusive subzone comerciale, LMa-subzona de locuințe existente în blocuri P+3+4 și GCa-funcțiuni de gospodărire comunală existente-Cimitir;
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- Hmax / Rhmax= conform art. 31 din R.G.U;
- POTmax/ CUTmax = conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U/ conform art. 31 din R.G.U;
- retragerea minimă față de aliniament = conform art. 23 din R.G.U.;
- retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară = conform art. 24 din R.G.U.;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- ISc – zona instituții și servicii – comerț;
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: **instituții și servicii – comerț;**
- $Rh_{max} = P$; $H_{max} = 9.00m$; H_{max} streșină/atic = **6.00m**; nu se va depăși înălțimea la streșină și respectiv înălțimea totală a monumentului istoric biserica Flămânzești;
- $POT_{maxim} = 25\%$ raportat la întreaga suprafață rezultată în urma alipirii terenurilor;
- $CUT_{maxim} = 0,25$ raportat la întreaga suprafață rezultată în urma alipirii terenurilor;
- retragerea minimă față de aliniament: **minim 7.50m, cu obligativitatea refacerii continuității regimului de aliniere a clădirilor la stradă printr-un rând de arbori de talie medie și mare; nu se va realiza împrejmuire la stradă;**
- retrageri minime față de limitele laterale: **minim 5.00m față de limitele de proprietate din părțile de nord și sud-est (față de zona de locuințe existentă), respectiv minim 3.00m față de limita de proprietate din partea de sud-vest (față de zona cimitirului);**
- retragerea minimă față de limita posterioară (vest): **minim 3.00m, cu respectarea zonei de protecție LES 20KV Electroargeș PA Posada și a măsurilor din studiul geotehnic aferent PUZ;**
- circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din strada Eroilor situată în partea de est a terenului studiat. Accesurile și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare conform funcțiunilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă și canalizare se realizează prin intermediul unor bransamente la rețeaua existentă pe str. Eroilor (DN7C). Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin executarea unui bransament la rețeaua de energie electrică existentă pe str. Eroilor. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unei centrale termice care va utiliza energie electrică.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **01.02.2024** și urmare completărilor înaintate cu adresa nr. **7236/13.03.2024**, se avizează **favorabil/cu condiții/nefavorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **fără condiții.**

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **195** din **25.08.2022** emis de **Primăria municipiului Curtea de Argeș.**

arh.

a TACHE

NOTĂ : Prin Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ se va stabili și termenul de valabilitate a documentației urmând ca aceasta să fie trimisă la C.J.Argeș.

*) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

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

*) Adresa solicitantului.

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

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

*) Denumirea investiției/proiectului propus.

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

*) Se completează, după caz:

- Primăria municipiului

- Primăria orașului

- Primăria comunei

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



ROMÂNIA
 Județul ARGEȘ
 CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
 Nr. 1163/7236/13.03.2024



Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA prin reprezentant dl. Barbu Andrei MULȚESCU, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Ilfov, municipiul/orașul/comuna Ștefănești de Jos, sectorul... cod poștal..., satul Ștefănești de Jos, str. Bușteni, nr. 7, bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., telefon/fax..., email..., înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 1163 din 12.01.2024 și completărilor înaintate cu adresa nr. 7236 din 13.03.2024,

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

AVIZ nr. 5 din 13.03.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției "OPERAȚIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE ȘANTIER", în municipiul Curtea de Argeș, strada Eroilor, nr. 24-30, jud. Argeș

generat de imobilul⁴⁾ cu nr. cad. 89036, 83613, 83612, 83718, 89082, 89121 înscris în C.F. nr. 89036, 83613, 83612, 83718, 89082, 89121 - municipiul Curtea de Argeș

Inițiator: REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA, prin reprezentant dl. Barbu Andrei MULȚESCU

Proiectant: S.C. FORUM ART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Barbu Andrei MULȚESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Suprafața totală a teritoriului studiat și reglementat prin P.U.Z și R.L.U este de 6976,00 mp, compusă din terenul cu nr. cad. 89036 în suprafață de 2553,00 mp, terenul cu nr. cad. 83613 în suprafață de 433,00 mp (405,00 mp în acte), terenul cu nr. cad. 83612 în suprafață de 1314,00 mp, terenul cu nr. cad. 83718 în suprafață de 783,00 mp, terenul cu nr. cad. 89082 în suprafață de 1138,00 mp și terenul cu nr. cad. 89121 în suprafață de 755,00 mp, ce a generat PUZ, situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș. Teritoriul este delimitat astfel: la nord de limita terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 80031, 89120, 89081, la vest de limita terenului proprietate privată cu nr. cad. 88801, la est domeniul public str. Eroilor și spațiu aferent zonei verzi și circulației pietonale iar la sud de limitele terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 85980, 89035 și teren proprietate privată necadastrat.

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

- *U.T.R. 4 Zona de Locuințe Valea Iașului, Lm-subzona de locuire de mică și medie înălțime existente și propuse, Izolat IS-instituții și servicii, inclusive subzone comerciale, LMa-subzona de locuințe existente în blocuri P+3+4 și GCa-funcțiuni de gospodărire comunală existente-Cimitir;*
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- Hmax / Rhmax= conform art. 31 din R.G.U;
- POTmax/ CUTmax = conform art. 15 și Anexă 2 din R.G.U/ conform art. 31 din R.G.U;
- retragerea minimă față de aliniament = conform art. 23 din R.G.U.;
- retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară = conform art. 24 din R.G.U.;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- ISC – zona instituții și servicii – comerț;
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: instituții și servicii – comerț;
- $R_{h_{max}} = P$; $H_{max} = 9.00m$; H_{max} streșină/atic = 6.00m; nu se va depăși înălțimea la streșină și respectiv înălțimea totală a monumentului istoric biserica Flămânzești;
- $POT_{maxim} = 25\%$ raportat la întreaga suprafață rezultată în urma alipirii terenurilor;
- $CUT_{maxim} = 0,25$ raportat la întreaga suprafață rezultată în urma alipirii terenurilor;
- retragerea minimă față de aliniament: minim 7.50m, cu obligativitatea refacerii continuității regimului de aliniere a clădirilor la stradă printr-un rând de arbori de talie medie și mare; nu se va realiza împrejmuire la stradă;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 5.00m față de limitele de proprietate din părțile de nord și sud-est (față de zona de locuințe existentă), respectiv minim 3.00m față de limita de proprietate din partea de sud-vest (față de zona cimitirului);
- retragerea minimă față de limita posterioară (vest): minim 3.00m, cu respectarea zonei de protecție LES 20KV Electroargeș PA Posada și a măsurilor din studiul geotehnic aferent PUZ;
- circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din strada Eroilor situată în partea de est a terenului studiat. Accesurile și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare conform funcțiunilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă și canalizare se realizează prin intermediul unor branșamente la rețeaua existentă pe str. Eroilor(DN7C). Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin executarea unui branșament la rețeaua de energie electrică existentă pe str. Eroilor. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unei centrale termice care va utiliza energie electrică.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **01.02.2024** și urmare completărilor înaintate cu adresa nr. **7236/13.03.2024**, se avizează ~~favorabil/cu condiții nefavorabil~~ Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **fără condiții**.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 195 din 25.08.2022 emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș.

Arhitect - Sef)**

art

DHE

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

) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

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

) Adresa solicitantului.

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

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

) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

) Se completează, după caz:

- Primăria municipiului

- Primăria orașului

- Primăria comunei

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





PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 21398 / 12.07.2023
Data publicarii 12.07.2023

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin SANTIȘESCU

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA
P.U.Z SI R.L. pentru schimbare destinatie si reglementare urbanistica in vederea-
"OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN
PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE
FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA
UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER"**

Str. Eroilor, nr. 24-30, Nr. Cad/Nr. CF 83718,83612,83613,89036,89082 si 89121

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 „OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER” pentru imobilul situat in intravilan, Str. Eroilor, nr. 24-30, Curtea de Arges, Judetul Arges au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Directia Arhitect Șef în colaborare cu Compartiment Relatii cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului local Curtea de Arges, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

I. Date generale:

a) Obiectiv: Construire spatii comerciale, constructii anexa aferente, necesare functionarii acestora, sistematizare si amenajare teren cu alei, parcaje, spatii verzi, trasee carosabile auto si trasee pietonale, semnalistica publicitara, schimbare destinatie din subzona Lm-subzona de locuire locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P,P+M, D+P,P+1 si P+2) si stabilire reglementari urbanistice aferente subzonei ISb-Institutii și Servicii-Constructii Comerciale propuse.

b) Amplasament: Terenul studiat are o suprafata totala de 6976,00mp, este situat in intravilanul municipiului Curtea de Arges, in zona de central nordica a acestuia,

proprietate privata a beneficiarului-persoana juridica, identificata in Cartile Funciare nr. 83718,83612,83613,89036,89082 si 89121 ale Curtea de Arges.

c) Initiator documentatie: S.C REWE PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L CIF 16128066

d) Elaborator documentatie: Proiectant general: S.C. DROID STUDIO S.R.L. Str. Busteni, nr. 7, Satul Stefanestii de jos, Comuna Stefanestii de Jos, Judetul Ilfov, Proiectant de specialitate: S.C. FORUM ART S.R.L. Str. Mitropolit Filaret nr. 34, Bucuresti, Sector 4

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

f) Responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului:

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

Persoana responsabila din partea proiectantului cu informarea si consultarea publicului- Arh. Mirela Matei, S.C. FORUM ART S.R.L. Str. Mitropolit Filaret nr. 34, Bucuresti, Sector 4; office@forumart.ro.

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 195/25.08.2022 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges.

Avizul de Oportunitate nr. 31075/06/15.12.2022

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 30526/14.10.2022 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei „ OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER” Str. Eroilor, nr. 24-30, Curtea de Arges, Judetul Arges, Nr. Cad/Nr. CF 83718,83612,83613,89036,89082 si 89121, 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 17.10.2022-03.11.2022, perioada prelungita cu cea propusa initial 17.10.2022-31.10.2022.

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 Urbanism-Anunturi (publicat in data de 17.10.2022) Anuntul nr. 30937/17.10.2022 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru “OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE

FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-a fost publicat in data 21.10.2022 Anunt de notificare asupra intentiei de elaborare PUZ in ziarul Jurnalul National;

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER ", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 17.10.2022-31.10.2022 prin:

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

- comentarii la adresa: www.primariacurteadearges.ro, precum si la adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com, office@forumart.ro;

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

În perioada menționată au fost/nu au fost înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă, si nu au fost transmise insitutiei noastre de catre elaborator adrese care sa contina obiectiuni ori clarificari aferente PUZ.

La finalizarea etapei I, la data de 11.11.2022, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z, respectiv Procesul Verbal nr. 34679/11.11.2022 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 11.11.2022 prin:

-afisare la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges

-publicare pe pagina de internet a Primariei Mun. Curtea de Arges, sectiunea Cetateni, subsectiunea Urbanism-Anunturi

Observatiile din perioada de informare preliminară sunt destinate inclusiv fundamentarii emiterii Avizului de Oportunitate, in situatia in care ar fi existat observatii, propuneri ori obiectiuni.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminară a P.U.Z în perioada 09.01.2023-27.01.2023, perioada prelungita cu cea propusa initial 09.01.2023-23.01.2023, in asteptarea confirmarilor tuturor trimiterilor postale.

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 Urbanism-Anunturi (publicat in data de 09.01.2023) Anuntul nr. 300/09.01.2023 privind propunerile preliminară aferente documentatiei urbanistice PUZ pentru "OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER" 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 putând fi consultate la sediul Primăriei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 în perioada indicată;

- a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ în ziarul Arges Expres în data 17.01.2022, și trei(3) anunturi privind perioada de informare și dezbateră publică a propunerilor preliminare în cotidianul online Actualitatea Argeseana în data 09.01.2023, 15.01.2023 și 22.01.2023

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul de intenție nr. 300/09.01.2023 în copie conformă cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire. Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	[REDACTED]	Str. Eroilor [REDACTED], Curtea de Arges, Arges	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
2.	[REDACTED]	Str. Eroilor nr [REDACTED], Curtea de Arges, Arges	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.	[REDACTED]	Str. Luminii [REDACTED]	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
4.	[REDACTED]	Sat Albestii Ungureni, comuna Albestii de Arges, [REDACTED], Judetul Arges	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
5.	Parohia Sfintii Voievozi din cadrul Arhiepiscopiei Argesului si Muscelului [REDACTED]	Str. Eroilor [REDACTED]	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
6.	[REDACTED]	Str. Eroilor [REDACTED]	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii. Transmiterea a fost returnata cu observatia lipsa domiciliu, data 23.01.2023
7.	[REDACTED]	Str. Pictor Ion Andreescu [REDACTED] Bucuresti	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

Terenul se învecinează pe celelalte laturi cu Domeniul Public UAT Curtea de Arges, și cu rest proprietate inițiator PUZ.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 09.01.2023-23.01.2023 (fiind luate în considerare și propunerile primite la o dată ulterioară, până la întocmirea formalităților de încheiere a perioadei de informare) prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relații cu Publicul și registratura (în perioada indicată);

- comentarii la adresa: www.primariacurteadearges.ro, precum si la adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com, office@forumart.ro;

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

În perioada menționată au fost/nu au fost înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă, și nu au fost transmise instituției noastre de către elaborator adrese care să conțină obiecțiuni ori clarificări aferente PUZ.

La dezbaterile din data 20.01.2022, anunțate prin anunțul nr. 905/11.01.2023, anunțate și în cuprinsul anunțului privind perioadele și mijloacele prin care se face informarea nr. 300/09.01.2023 privind propunerile preliminare, nu s-a prezentat nici o persoană interesată.

La finalizarea etapei II, la data de 27.01.2022, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z. „OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER”, respective Procesul verbal nr. 2822/27.01.2023 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 02.02.2023 prin:

-afisare la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges

-publicare pe pagina de Internet a institutiei primariacurteadearges.ro secțiunea Cetateni, subsecțiunea Urbanism-Anunturi

Etapa III – Implicarea publicului în etapa propunerii finale care include toate observațiile avizatorilor și aprobarea documentației.

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.

Pentru această etapă se vor folosi procedurile și mijloacele de informare specifice, inclusiv anunțarea începerii perioadei, comunicarea organizării unei dezbateri specifice formei finale a documentației, pentru care a fost încheiată procedura de avizare, supuse aprobării de către Consiliul Local.

Etapa IV – Implicarea publicului în etapa de monitorizare a implementării documentației 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 General/Zonal/de Detaliu 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 documentației 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 Argeș la adresa: www.primariacurteadearges.ro, secțiunea Cetateni, subsecțiunea Urbanism/Anunturi, și la avizierul Institutiei.

ARHITECT SEF
ARI... LAZARESCU

ROMÂNIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGES

Directia Arhitect Sef
NR. 31075/15.12.2022

Aprobat,
Primar,
CONSTANTIN PANTIRESCU

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.** prin reprezentant **Barbu-Andrei Multescu** cu domiciliul/sediul în județul -, municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI, satul -, sectorul 4, cod postal -, str. MITROPOLIT FILARET, nr. 34, bl. -, sc - et. -, ap. -, telefon/fax 0722389827, e-mail office@forumart.ro, înregistrată la nr. 31075 din 18.10.2022, completată cu adresa de înaintare 37428 din 08.12.2022,

În baza certificatului de urbanism nr. 195/25.08.2022,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 06 din 15.12.2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției **"OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER"**

cu respectarea următoarelor condiții:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației **P.U.Z. OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FATADA SI IN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER** generat de imobilele din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Str. Eroilor, nr. 24-30, în scopul schimbare de destinație parțial din subzona reglementată Lm-subzona de locuire locuințe existente cu posibilități de înălțime, cu regim mic de înălțime (P,P+M, D+P,P+1 și P+2) în IS -Zone pentru instituții publice și servicii de interes general, subzona ISc - Construcții Comerciale, precum și stabilirea reglementărilor urbanistice aferente.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Situatia existenta:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de 6976,00mp, în proprietatea privată a persoanei juridice S.C REWE PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L CIF 16128066, fiind compus din imobilele identificate cu următoarele numere cadastrale/numere Carte

Funciara:

CF 89036: livada 1765mp, faneata 788mp, teren liber de constructii, St=2553mp;

CF 83613: curți construcții 238mp, faneata 195mp, Construcții C1 și C2 existente, St=433mp măsurata, 405mp din acte;

CF 83612: faneata St=1314mp, teren liber de construcții;

CF 83718: curți construcții 467mp, arabil 316mp, St=783, teren liber de construcții;

CF 89082: curți construcții 346mp, faneata 792mp, St=1138mp, teren liber de construcții;

CF 89121: faneata St=755mp, teren liber de construcții.

Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Curtea de Argeș și sunt grevate de sarcini, conform extrase CF anexa a cererii.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

-Nord: Proprietate privată persoană fizică nr. CF 80031 Str. Eroilor nr. 22, proprietate privată persoană fizică nr. CF 89120 Str. Eroilor nr. 24 și proprietate privată persoană fizică nr CF 89081;

- Vest: Proprietate privată persoană fizică nr. CF 88801;

- Est: Domeniu Public Str. Eroilor și spațiu aferent zone verzi și circulației pietonale;

- Sud: Proprietate privată nr. CF 85980 Parohia Sfinții Volevozi din cadrul Arhiepiscopiei Argesului și Muscelului, Str. Eroilor nr. 36; Proprietate privată persoană fizică Nr. CF 89035 Eroilor Nr. 30; proprietate privată persoană fizică nr. CF- Str. Eroilor Nr. 32

Conform reglementărilor urbanistice aprobate ale documentației PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit și reglementat țesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în valabilitate conform Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și a Certificatului de urbanism nr. 195/25.08.2022, suprafața de teren în cauză este situată în țesut urban preexistent destinat funcțiunii de locuire în cadrul U.T.R. 4 Zona de Locuințe Valea Iasului, definită predominant de subzona Lm de locuire de mică și medie înălțime existente și propuse, izolat IS-instituiții și servicii, inclusiv subzone comerciale, LMa-subzona de locuințe existente în blocuri P+3-P+4 și GCa-funcțiuni de gospodărire comunala existente-Cimitir.

Situația propusă: Conform solicitării proprietarului imobilelor ce fac obiectul studiului se propune instalarea unei unități comerciale de tip retail cu suprafața de 1485,30mp aproximativ, propunându-se astfel comasarea celor șase parcele, modificarea profilului funcțional și reglementarea subzonei funcționale în consecință, din subzona rezidențială în subzona pentru construcții comerciale, reglementarea acceselor auto și pietonale necesare, a parcajelor și spațiilor verzi normate, precum și a aspectelor legate de integrarea construcției în țesutul preexistent, atât din punct de vedere al rețelelor tehnico-edilitare cât și din punct de vedere estetic.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

Categoria funcțională existentă:

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentația de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCP/OCPI, teritoriul este *intravilan*, situat în UTR4 – **ZONA DE LOCUINȚE VALEA IASULUI**. Profilul dominant al unității de referință este reprezentat de locuințele cu regim mic, mediu și mare de înălțime, amplasate în subzone.

Tipurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR : LMa-locuințe existente în blocuri P+3-P + 4, L m (a+b) – Locuințe existente cu posibilități de indesire, cu regim mic de înălțime (P,P+M,P+1,accidental P+2); -Lmra – locuințe cu caracter rural cu posibilități de indesire cu regim mic de înălțime; ISa – Instituiții și servicii publice existente; DSa – Unități cu destinație specială; GCa– Gospodărie comunala existentă; Lmtb-locuințe mici pentru tineret; Pm(a+b) Mica producție existent și propusă; Conform Studiului Istoric General realizat pentru municipiul Curtea de Argeș, imobilul este încadrat, în parte, în Zona Construită Protejată nr. 2, aflându-se parțial în zona de protecție a monumentelor istorice.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Categoria funcțională a dezvoltării studiate:

Schimbarea profilului funcțional al zonei, din activități caracteristice zonelor rezidențiale în Servicii de comerț desfășurate în cadrul clădirilor cu destinație comercială, și dezvoltarea unei subzone specifice.

Modificarea reglementarilor este propusa pentru intreaga zona studiata, fara a fi afectate parcelele adiacente.

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".

Avand in vedere articolul de mai sus se impune deci alipirea parcelelor ce vor constitui un UTR omogen, in conformitate cu functiunea si destinatia functionala propuse ISc. Concomitent, functiunea studiata are in vedere reorganizarea functionala a zonei studiate in ansamblu, privitor la: circulatii, parcaje, accese, spatii verzi, dotari si echipari, post trafo, panouri publicitare si totem publicitar. Volumetric, studiul propune realizarea unui singur corp de cladire, volum compact, regim inaltime Parter.

Se retine din propunerea prezentata oportunitatea crearii unei trame stradale cu profil functional optim, de 8.00 m carosabil strada de folosinta locala sau colectoare, de la Est catre Vest, pentru realizarea unei strapungeri a tesutului urban existent, care se prezinta compact in lungul Strazii Eroilor, in continuarea Strazii Constantin Dobrescu Arges, si astfel oportunitatea unei reconfigurari a parcellarului in vederea optimizarii accesibilitatii in zona de vest a teritoriului studiat, si continuitatea tramei stradale, conform plansei de studiu nr. 10 DEZVOLTARE OPTIMA A ZONEI - DEZVOLTARE TRAMA STRADALA, respectiv reconfigurarea aliniamentului avand ca punct de origine amplasamentul studiat si constructia propusa. Se va avea in vedere caracterul potential public al acestei cai de acces. Astfel, se avizeaza Varianta 1 a propunerii studiului de oportunitate.

Servituti: se pot constitui servituti ulterior avizarii si aprobarii documentatiei de urbanism ori emiterii autorizatiei de construire ulterioare, aferente propunerilor de echipare si mobilare a P.U.Z., fara a impune modificari de amplasament, altele decat cele avizate prin documentele subsecvente aferente propunerilor studiate. Servitutile vor avea in vedere cale de acces rutiere si pietonale necesarii dezvoltarii zonei, in functie de propunerile Planului Urbanistic General, actualizat, in curs de initiere.

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

Pentru constructii destinate comerțului și serviciilor, respectiv constructiilor cuprinse in Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism, punctele 1.3 se vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate, respectiv zona predominant rezidentiala- POT maxim 40 % ; CUT maxim 0,9.

Zona respectiva are tendinta a se dezvolta catre zona mixta, in care este oportuna insertia de functiuni cu caracter suport pentru cea dominanta.

In temeiul Art. 32 alin. (10) din legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, sunt admise documentatii de urbanism care contin modificari ale indicatorilor urbanistici in limita de maximum 20% si care nu modifica caracterul general al zonei.

Astfel se stabileste POT maxim admis 48%; CUT maxim 0,5. Acesti indicatori nu pot fi depasiti printr-un PUZ ulterior.

Regim de inaltime maxim admis P, inclusiv parter inalt, P+1E, cu respectarea distantelor necesare de asigurarea insoririi conform OMS nr.119/2014, cu 8,00m hmax permis pentru totem, cu conditia indeplinirii cumulativ a prevederilor din prezentul aviz de oportunitate, cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (cladirile amplasate de aceeasi parte a strazii).

Inaltime maxima 9,00m, cu maximum 6,00 inaltime la cornisa.

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

Inaltimea maxima la cornisa va fi calculata la nivelul aticului, fara a include accentul propus care iese din planul vertical al fatadei, conform varianta 1 avizata favorabil si oportun.

Se permite amplasarea echipamentelor tehnice de orice dimensiuni, sau realizarea unui etaj tehnic in conditiile incadrarii acesteia in raza unui unghi de 45 grade de la limita cornisei/aticului la punctul cel mai inalt al echipamentului/etajului tehnic propus.

Spatii verzi : minimum 20 % din suprafata aferenta unitatilor economice si constructiilor culturale va fi rezervata pentru zone verzi. In interiorul unitatilor economice spre zona de locuit se vor prevedea fasii late de minim 5 m pentru perdele de protectie, pe latura de Nord si partial de Sud. Aceste fasii se considera neconstruibile si –vor intra la calculul indicelui procentual de 20 % de zone verzi din interiorul unitatilor economice.

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

Dotari de interes public: plantatie de aliniament cu caracter decorativ, inaltime mica si/sau medie.

Asigurarea acceselor:

Reglementarea si conformarea accesului in incinta din Str. Eroilor, va fi realizat conditionat, avand in vedere ca profilul transversal al drumului de acces Str. Eroilor nu are in prezent conformarea necesara pentru a permite accesul nerestricționat din si catre toate directiile de mers. Astfel, se instituie relatie obligatorie de dreapta la iesirea din incinta, si interdictia de relatie de stanga pe sensul de mers de la Sud catre Nord. Solutia de acces rezultata nu conditioneaza in nici o masura cheltuieli si investitii in domeniul public aferente realizarii infrastructurii rutiere pe traseul respectiv, pentru strazile existente, sau pentru realizarea de largiri/extinderi ale infrastructurii. Aceste cheltuieli sunt in sarcina investitorului.

In afara accesului specific se va asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (latime minima 3,0 m, inaltime libera minima 3,5 m).

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare, se va conforma accesul pietonal prin intermediul amenajarilor si marcajelor de trecere in asa fel in cat traseul de la domeniul public, respectiv trotuarele existente, pana la cladirea propusa, sa nu fie intrerupt si sa fie delimitat de cel auto.

Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor urbanistice in vigoare privind numarul acestora, necesarul de plantatii specifice, diferentierea facandu-se in functie de tipul de autovehicul sau zona functionala a cladirilor deservite de acestea. Se impune suplimentarea alveolelor plantate in incinta zonei de parcaj, in vederea evitarii impermeabilizarii solului, si pentru a crea conditiile de confort utilizatorilor zonei.

Privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si –distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, . Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (dianta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate), precum si respectarea unei retrageri de minimum H/2 fara de limitele invecinate, dar obligatoriu minimum 5,00 catre parcelele pe care exista locuinte, distanta afaerenta perdelei de protective care se va realiza in doua straturi, respectiv gard viu adjacent imprejurii/limitei de proprietate, si arbori de inaltime medie in prim plan. Sugestiile privitoare la speciile propuse spre plantare sunt: tel, castani, platani, ori alte specii similare, amplasati la minimum 2,00 distanta de limita de proprietate, avand o inaltime e minimum 3,00m in momentul plantarii. Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Se permite retragerea de la aliniamentul aferent Str. Eroilor. Pentru celelalte laturi retragerile se stabilesc la 5,00m minimum, inclusiv in ceea ce priveste amenajarea spatiilor pentru parcare sau accese pentru laturile de nord si de sud in zona adiacenta locuintei de pe terenul cu CF 89035. Totemul publicitar se va amplasa la aliniament. Se va tine cont de OG 43/1997 privind regimul drumurilor. Se vor stabili reglementari distincte privind amplasarea viitoarelor constructii fata de imprejurire in situatia in care rezulta necesitatea retragerii acesteia fata de aliniamentul existent. Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor. Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețeaua de energie electrica. Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau

de beneficiar. Se va avea în vedere analiza echipării edilitare existente/propus corelată cu extinderea propusă și cu cerințele specifice create.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se interzic: ruperile de pantă, cornisele false și duble sau triple, materiale precare la învelișuri – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustră la balcoane și scări, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare. Se avizează astfel ca oportuna propunerea transmisă în completare, aferentă adresei 37428 din 08.12.2022, cu elementele de ritmire a fațadei aferente porticului și finisajul cu piatră în tonuri naturale neutre a peretilor din plan secund, respectiv Varianta 2 a reprezentării tridimensionale transmise în completare, inclusiv elementele de lemn propuse.

Este obligatorie realizarea unei delimitări prin elemente constructive, asimilate împrejuririlor, la limita de proprietate Est, de minimum 0,50m înălțime, cu respectarea caracteristicilor împrejuririlor de pe loturile din zonă.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la teren se face pe un drum existent – str. Eroilor, suprapus peste traseul DN7C. Exploatarea investiției propuse presupune afectarea capacității de transport a infrastructurii existente în zonă prin atragerea unui trafic suplimentar. Reglementarea accesului se va realiza corelat cu strategiile administrației locale aferente.

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

Aviz Mediu

Aviz ISU – aviz amplasare în interiorul parcelei și asigurarea accesului pt intervenții (Anexa nr.7 OMAI 129/2016)

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Argeș

Aviz alimentare cu energie electrică

Aviz alimentare cu apă/rețea canalizare

Aviz gaze naturale

Aviz Poliția Rutieră.

Aviz Sănătatea Populației

Aviz Biroul Comercial și de Administrare a Domeniului Public și Privat -acord pentru acces și lucrări care pot afecta Domeniul Public

Aviz Arhitect Șef

Alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul, conform Propunerilor preliminare.

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizată OCPI

Studiul geotehnic verificat.

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

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

Informarea cu privire la propunerile din documentația de urbanism, identificare, notificare, proprietari direct afectați, afisarea anunțului cu caracteristicile stabilite prin regulament pe terenurile studiate în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010.

Toate cheltuielile pentru racordurile și extinderile de rețele, precum și orice investiții în infrastructura de transport necesare realizării accesului în incintă în vederea exploatarei și bunei funcționări a investiției propuse vor fi suportate de către beneficiar și se vor executa conform avizelor. Toate racordurile se vor realiza subteran.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 195/25.08.2022 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș

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

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

Arhitect, Șef, /
Arh. ALEJ

Red. 2EX



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 10..... din 09.01.2024

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.**, cu sediul în comuna Ștefăneștii de Jos, sat Ștefăneștii de Jos, str. Bușteni nr. 7, județul Ilfov, privind planul P.U.Z.: „Operatiuni cadastrale, desființare construcții existente și construire magazin „penny market” cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, reclame pe fațadă și în parcare, pilon publicitar, post trafo, împrejmuire, bransamente la utilități, organizare de șantier” în municipiul Curtea de Argeș, str. Eroilor 24-30, județul Argeș, înregistrată la APM Argeș cu nr. 23773/30.10.2023 în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 20.11.2023;
- 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 P.U.Z.: „Operatiuni cadastrale, desființare construcții existente și construire magazin „penny market” cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, reclame

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Str. Egalității, Nr. 50 A, mun. Pitești, Cod 110049

E-mail office@apmag.anpm.ro, Tel. 0248/213099, Fax. 0248/21320

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



pe fațadă și în parcare, pylon publicitar, post trafo, împrejmuire, bransamente la utilități, organizare de șantier” în municipiul Curtea de Argeș, str. Eroilor 24-30, județul Argeș, titular S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

- din punct de vedere funcțional propunerea urmărește construirea unui magazin "Penny Market" cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, reclame pe fațadă și în parcare, pylon publicitar, post trafo, împrejmuire, bransamente la utilități, organizare de șantier.

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 reglementat și generator al actualului PUZ face parte din intravilanul municipiului Curtea de Argeș, se află pe strada Eroilor 24-30 și corespunde numerelor cadastrale 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036.

Lotul întreg are o suprafață măsurată de 6976mp și este delimitat de următoarele vecinătăți:

- **Nord:** – proprietate privată persoane fizice:
strada Eroilor nr.22 – Granciu Aurel și Popa Filofteia-Tatiana – CF 80031
- Nica Victor – CF 89120
strada Eroilor nr.24 – Mitrea Cristian și Mitrea Vidruța-Eleonora – CF 89081
- **Vest** - proprietate privată persoane fizice:
Cremenescu Elena, Cremenescu Andreea Elena și Cremenescu Lidia Veronica
- **Est** – Domeniu public – Strada Eroilor, zone verzi și circulații pietonale
- **Sud** – proprietate privată persoane juridice și fizice:
strada Eroilor nr.36 - Parohia Sfinții Voievozi din cadrul Arhiepiscopiei Argesului și Muscelului – CF 85980
strada Eroilor nr.30 - Cremenescu Elena, Cremenescu Andreea Elena și Cremenescu Lidia Veronica – CF 89035
strada Eroilor nr.32 – Lica Adrian-Mihail

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

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

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

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

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

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

b) natura cumulativă a efectelor:

Decizia etapei de încadrare nr. 10² din 09.01.2024
Titular S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Eroilor 24-30, județul Argeș



Destinația zonei de studiu stabilită în PUG – UTR – zona de locuințe Valea Iașului – subzona Lm - locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2).

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;

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	S(mp)	%	S(mp)	%
Lm(a+b)	6976,00		0	
Lot alipit	6976,00	100		
Curti constructii din care	1051,00	15,06		
constructii existente	107,00			
Fanete	3844,00	55,10		
Livezi	1765,00	25,30		
Arabil	316,00	4,52		
Loturi componente:				
Nr.cad. 83718	783,00			
- Curti constructii	467,00			
- Arabil	316,00			
Nr.cad. 83612	1314,00			
- Fanete	1314,00			
Nr.cad. 83613	433,00			
- Curti constructii	238,00			
constructii existente C1+C2	107,00			
- Fanete	195,00			
Nr.cad. 89036	2553,00			
- Fanete	788,00			
- Livezi	1765,00			
Nr.cad. 89082	1138,00			
- Curti constructii	346,00			
- Fanete	792,00			
Nr.cad. 89121	755,00			
- Fanete	755,00			
ISc din care:	0		6976,00	100
Constructie comerciala			1480,00	21,2
Circulatii auto			2100,00	30,2
Parcari			1012,00	14,5
Circulatii pietonale			464,00	6,6
Spatii verzi			1920,00	27,5

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 plan se propune schimbarea destinației funcționale actuale a parcelelor terenului generator PUZ încadrate în Lm - zona de locuințe cu posibilități de îndesire cu regim de înălțime maxim P+2 în ISc – subzona de instituții și servicii – comerț și activități complementare, scopul fiind reglementarea funcțiunii destinate zonei comerciale alcătuită dintr-o construcție monobloc inclusiv spații depozitare (magazin Penny Market) și parcaje,

Decizia etapei de încadrare nr. 10³ din 09.01.2024
 Titular: S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
 Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Eroilor 24-30, județul Argeș



circulații auto și pietonale, post transformare și alte echipamente edilitare necesare și pilon publicitar.

Indicii urbanistici maxim admisi pentru aceasta zona conform avizului de oportunitate sunt POT = 48% și CUT = 0,5.

Indicii urbanistici propusi sunt: POT = 21,29 %, CUT = 0,213.

Regimul de înălțime – P;

Înălțimea maximă la cornișă/atic = 6,00 m;

Înălțimea maximă totală = 9,00 m;

Înălțimea maximă pilon publicitar = 6,00 m.

Circulația

Modificările radicale asupra rețelei de drumuri și poduri - renunțarea la accesul inițial dinspre oraș situat pe terasa inferioară a albiei Argeșului pe podețul peste pârâul mănăstirii și la drumul care lonja râul și traseul fostei mocănițe și introducerea accesului principal în zonă direct peste pârâu după deschiderea Bd. Basarabilor, renunțarea la accesul către platforma bisericii Flămânzești pe strada Voievozi – au făcut ca singura arteră de circulație a zonei să fie strada Eroilor (DN 7C).

Echipare edilitară

Amplasamentul beneficiază de echipare cu rețele de utilități, după cum urmează:

- rețele de alimentare cu apă și rețele de canalizare;
- rețele electrice;
- rețele de gaze; etc.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmită de arh. Mirela Matei;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de arh. Mirela Matei;
- Contract de vânzare, încheiere de autentificare nr. 1301/05.07.2022;
- Contract de vânzare, încheiere de autentificare nr. 1298/05.07.2022;
- Contract de vânzare, încheiere de autentificare nr. 1299/05.07.2022;
- Contract de vânzare, încheiere de autentificare nr. 1300/05.07.2022;
- Contract de vânzare, încheiere de autentificare nr. 1297/05.07.2022;
- Certificat de înregistrare, CUI 16128066/11.02.2004;
- Aviz de oportunitate nr. 06/15.12.2022, emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Certificat de urbanism nr. 195/25.08.2022, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Planșe desenate.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea propunerilor PUZ – ului;
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități;
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții;
- se va păstra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deșeurilor;
- se va asigura curățarea mijloacelor de transport și a utilajelor, astfel încât la intrarea pe drumurile publice să se evite murdărirea acestora;

Decizia etapei de încadrare nr. 10 din 09.01. 2024
Titular: S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Eroilor 24-30, județul Argeș



- se va asigura ordinea si curatenia permanenta a locurilor si spatiilor aferente amplasamentului investitiei;
- se va asigura curatirea trotuarelor aferente amplasamentului investitiei, a locurilor de parcare utilizate pentru executia proiectului;
- se va asigura incarcarea si etansarea vehiculelor ce efectueaza transportul materialelor de constructii pentru a preintampina imprastierea lor;
- execuția sub supraveghere a lucrărilor, pentru evitarea disconfortului, îndepărtarea resturilor de materiale;
- evitarea degradării zonelor învecinate amplasamentului;
- se vor prevedea măsuri tehnice, sociale și organizatorice de eliminare/reducere a poluării, astfel încât zgomotul generat de activitatea desfășurată pe amplasament să se încadreze în valorile limită prevăzute de SR10009/2017;
- echipamentele generatoare de zgomot vor fi prevăzute cu atenuatoare de zgomot;
- depozitarea materialelor de construcție, amenajarea de șantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze stric la suprafața amplasamentului;
- se vor degaja de îndată zonele în lucru de pamant, moloz și alte reziduuri.
- se vor umecta cu apa prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte parti din amplasament asupra carora se intervine pentru demolare, pentru evitarea antrenării pulberilor fine de praf;
- se vor reduce activitățile care produc praf în perioadele de vânt puternic.
- se va asigura management eficient al organizarii de santier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- intretinerea corespunzatoare a motoarelor mijloacelor de transport si a utilajelor si verificarea periodică.

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

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

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

- anunțuri publicate în ziarul „Curierul Zilei” în data de 26.10.2023 și 30.10.2023 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusa a fost accesibila spre consultare de către public pe toata durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagini de internet a APM Argeș în data de 05.12.2023.
- anunț privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat de către titular în data de 07.12.2023 la sediul Primăriei municipiului Curtea de Argeș.

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

DIRECTOR EXECUTIV
ing. Cristiana Elena



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

Întocmit,
ing. Adina-Florina BICĂ

ROMÂNIA



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARGEȘ

Nr. 442 din 09.08.2023

APROBAT,
Director executiv
Cristian COCEA



AVIZ Nr. 70 PUZ

Către

SC Droid Studio SRL pentru Rewe Projektentwicklung SRL prin Mihnea Munteanu
Str. Bușteni nr. 7, sat Ștefăneștii de Jos, com. Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov

Aviz (Z) – 08.08.2023 – on line

OBIECTIVUL: Operațiuni cadastrale, desființare construcții existente și construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, reclame pe fațadă și în parcare, pilon publicitar, post trafo, împrejmuire, bransamente, organizare șantier.

ADRESA: Str. Eroilor nr. 24, 26, 28, 30, str. Vlad Țepeș, mun. Curtea de Argeș, jud. Argeș.

PROIECT: Operațiuni cadastrale, desființare construcții existente și construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, reclame pe fațadă și în parcare, pilon publicitar, post trafo, împrejmuire, bransamente, organizare șantier.

NR. PROIECT: RWE-AG/2022

FAZA: PUZ

PROIECTANT: SC Forum Art SRL

ELABORATOR: arh. Andrei Muțescu

BENEFICIAR: SC Droid Studio SRL pentru Rewe Projektentwicklung SRL prin Mihnea Munteanu

Documentația transmisă și înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Argeș, din 10 iulie 2023, cuprinde:

- a) Piese scrise: certificat de urbanism nr. 195/25.08.2022, aviz oportunitate 06/15.12.2022, memoriu de prezentare, RLU.

- b) Piese desenate: plan de încadrare în zonă, analiza situației existente, reglementări urbanistice, plan de situație-ilustrare propunere, volumetrii A01, A02 și A03.
- c) Alte documente : acte cadastrale

Documentația propune următoarele:

Operațiuni cadastrale, desființare construcții existente și construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, reclame pe fațadă și în parcare, pilon publicitar, post trafo, împrejmuire, bransamente, organizare șantier.

Str. Eroilor nr. 24, 26, 28, 30, str. Vlad Țepeș, mun. Curtea de Argeș, jud. Argeș.

În baza Legii nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice, în procesul verbal nr. 1 al ședinței CZMI nr. 13, se acordă

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu condiții pentru etapa următoare: să se refacă continuitatea regimului de aliniere al clădirilor la stradă printr-un rând de arbori de talie medie sau mare; nu se va realiza împrejmuire la stradă.

Recomandare: corelarea planșelor de reglementări cu RLU.

Mențiuni:

- 1) Condițiile avizului vor fi respectate întocmai; în caz contrar se vor aplica măsurile prevăzute de Legea nr. 422/2001, republicată.
- 2) Avizul este valabil cu următoarele documente: certificat de urbanism nr. 195/25.08.2022, aviz oportunitate 06/15.12.2022, memoriu de prezentare, RLU, plan de încadrare în zonă, analiza situației existente, reglementări urbanistice, plan de situație-ilustrare propunere, volumetrii A01, A02 și A03, certificate cu ștampila DJC Argeș.

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

Avizul nu se taxează

Plata se va face la casieria Direcției Județene pentru Cultură Argeș, Bloc Astra, str. Sf. Vineri nr. 47, etaj III, camera 43 sau în contul DJC Argeș, RO04TREZ04620E365000XXXX, CUI 4229458, deschis la Trezoreria municipiului Pitești.

**Consilier superior,
Ștefan DĂNĂILĂ**

**Director executiv
Cristian COCEA**



Red.: N.S.
Ry



Către,

S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA SRL
Com. Ștefăneștii de Jos, satul Ștefăneștii de Jos, str. Bușteni, nr. 7, județ Ilfov
telefon 0722389827

La solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 424139 din 05.10.2023, adresată de **S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA SRL** cu sediul în județ Ilfov, com. Ștefăneștii de Jos, satul Ștefăneștii de Jos, str. Bușteni, nr. 7, telefon 0722389827, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1492/2004 *privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale*, ale Legii nr. 307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare*, și ale GM 010/2000 *privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal*, **se avizează favorabil**, din punctul de vedere al securității la incendiu, documentația tehnică elaborată pentru construcția/amenajarea: **Plan urbanistic zonal pentru schimbare de destinație și reglementări urbanistice**, amplasată în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Eroilor, nr. 24-30 (Nr. cad. 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036).

Totodată vă comunicăm faptul că se asigură accesul autospecialelor de intervenție din strada Eroilor (DN 7C) conform planului de situație depus (planșa nr. U01).

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

NESECRET

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

(î) INSPECTOR GENERAL

BEREVOIU CALIN

NESECRET



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 28418 din 29.09.2023

AUTORIZAȚIE DE AMPLASARE ȘI/SAU ACCES ÎN ZONA DRUMULUI
Beneficiar lucrare: REWE PROJECTENWICKLUNG ROMANIA SA

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 și ale Hotărârii Guvernului nr. 36/1996, pe baza cererii înregistrată la la Primăria Municipiului Curtea de Argeș sub nr. 28418/20.09.2023 și a documentației depuse, se eliberează prezenta autorizație de amplasare și/sau acces în zona drumului STRADA EROILOR pentru realizarea lucrării OPERAȚIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZINE PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, în următoarele condiții:

1. Constructorul trebuie să anunțe data începerii lucrărilor de amplasare a obiectivului din zona drumului public.
2. Inchiderea sau instituirea restricțiilor de circulație se va face conform Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului aprobate prin Ordinul ministrului de interne nr. 1112/2000.
3. Beneficiarul și constructorul au obligația de a obține, prealabil execuției, acordul de la organele deținătoare de instalații aeriene, subterane, construcții de orice fel, precum și plantații existente în zona de execuție a lucrărilor și care pot fi afectate.
4. Beneficiarul și constructorul răspund direct de tăierea sau tunderea plantației fără aprobări legale precum și de degradarea drumurilor, instalațiilor și construcțiilor de orice fel, situate pe zona drumului în sectorul în care se execută lucrarea.
5. Constructorul răspunde direct de orice accident de muncă sau de circulație întâmplat în timpul și din cauza execuției lucrărilor.
6. În timpul execuției lucrărilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice a oricăror materiale, utilaje, unelte, pământ etc.
7. Drumul, așa cum este definit în art.2, alin.3 din Ordonanța Guvernului nr.43/1997, afectat de lucrare, se va reface la starea inițială respectând structura existentă a porțiunilor afectate. În caz contrar se vor aplica sancțiuni conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, republicată.

Autorizația de amplasare și/sau acces în zona drumului public este valabilă pe toată durata existenței lucrării sau construcției.

Nerespectarea prevederilor din prezenta autorizație, conduce la anularea acesteia și la aplicarea de sancțiuni.

Autorizația s-a întocmit în 2 (două) exemplare, din care unul se găsește la beneficiar și unul la Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

PRIMAR,
Ing. Constantin PANȚURESCU

ȘEF BIROU C/
Adriana CONW

E-mail: primariacurteadearges@yahoo.co
4824510220XXXXX- Trezoreria Curtea de Arges

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3802 / 2023

Întocmit astăzi, **22/12/2023**, privind cererea **26454** din **11/12/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SC TCG CO 2001 SRL

2. Executant: Serban Virgil Florin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Receptie tehnica a lucrării de specialitate - elaborare 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
Anexa nr. 15 -	11.12.2023	inscris sub semnatura privata	Serban Virgil Florin
Anexa nr. 23 -	11.12.2023	inscris sub semnatura privata	Serban Virgil Florin
Plan topo -	11.12.2023	inscris sub semnatura privata	Serban Virgil Florin
Extras cf	08.12.2023	act administrativ	BCPI Curtea de Arges
Extras cf	08.12.2023	inscris sub semnatura privata	BCPI Curtea de Arges
Extras cf	08.12.2023	act administrativ	BCPI Curtea de Arges
Extras cf	08.12.2023	act administrativ	BCPI Curtea de Arges
Extras cf	08.12.2023	act administrativ	BCPI Curtea de Arges
Extras cf	08.12.2023	act administrativ	BCPI Curtea de Arges
Calculul	11.12.2023	inscris sub semnatura privata	Serban Virgil Florin
Inventar	11.12.2023	inscris sub semnatura privata	Serban Virgil Florin
Inventar de	11.12.2023	inscris sub semnatura privata	Serban Virgil Florin
Masuratori	11.12.2023	inscris sub semnatura privata	Serban Virgil Florin
Raport GNSS	11.12.2023	inscris sub semnatura privata	Serban Virgil Florin
Arhiva	11.12.2023	inscris sub semnatura privata	Serban Virgil Florin
CUI REWE nr.	18.05.2015	act administrativ	ONRC
Constatator	16.05.2023	act administrativ	ONRC
C.U. nr. 195	25.08.2022	act administrativ	Primaria Curtea de Arges

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3802 au fost recepționate 1 propuneri:

- * SUPORT TOPOGRAFIC pentru PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ), pentru obiectivul « Operatiuni cadastrale, desfiintare constructii existente si construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto si pietonale, trotuare, reclame pe fatada si in parcare, pilon publicitar, post trafo, imprejmuire, bransamente la utilitati, organizare santier - conform Certificatului de Urbanism nr. 195 din 25.08.2022.” , in mun. Curtea de Argeș, Localitate: Curtea de Arges, Descriere: Eroilor, nr. 26, str. Vlad Tepes, nr. FN-Punct ACASA-VLAD TEPEȘ, str. Eroilor, nr. 28, str. Eroilor, nr. 30 Punct ZAVOI si str. Vlad Tepes, Punct “Colonie”, str. Eroilor, nr. 24 Pct. Acasa, str. Eroilor, nr. 24 , jud. Argeș , avand nr. cadastral / CF 83718, 83612, 83613, 89036, 89082 si 89121. cu suprafata de 6976 mp. . Orice modificare a suportului topografic, dupa la receptia documentatiei pentru PUZ, implica anulara procesului verbal de receptie și obținerea altui proces verbal de receptie. Receptia se referă strict la suportul topografic pentru PUZ. Schimbarea destinației terenului, din extravilan , în intravilan, se va face conform reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor atașa ulterior: Avizul Consiliului Județean Argeș si Hotărârea Consiliului Local com. Curtea de Argeș de aprobare PUZ .

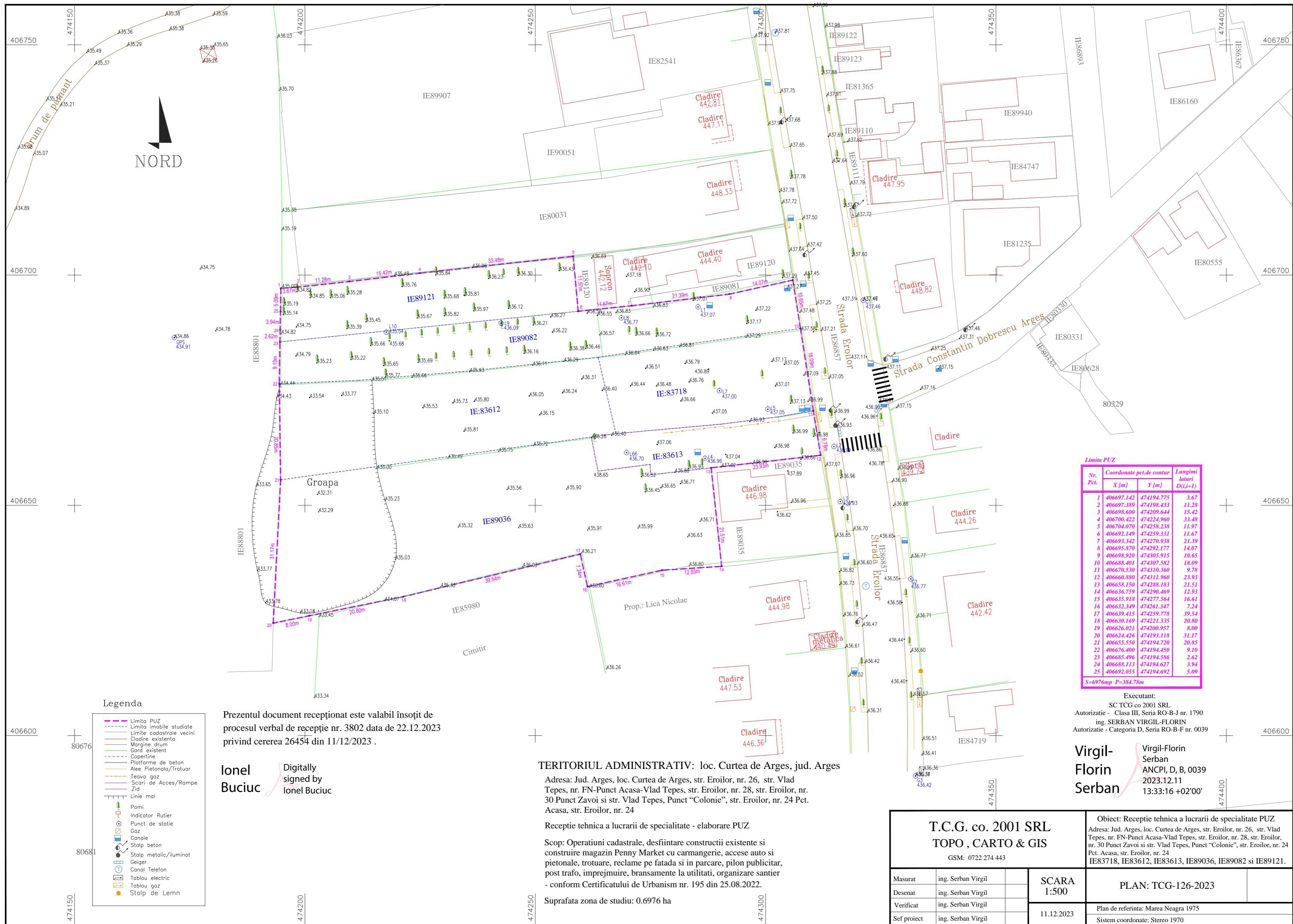
6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
89036	Avertizare	Receptia 2939126: Imobilul TR-2807-2 se suprapune cu terenul 89036 din stratul permanent!
89082	Avertizare	Receptia 2939126: Imobilul TR-2807-2 se suprapune cu terenul 89082 din stratul permanent!
83613	Avertizare	Receptia 2939126: Imobilul TR-2807-2 se suprapune cu terenul 83613 din stratul permanent!
83718	Avertizare	Receptia 2939126: Imobilul TR-2807-2 se suprapune cu terenul 83718 din stratul permanent!
83612	Avertizare	Receptia 2939126: Imobilul TR-2807-2 se suprapune cu terenul 83612 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
89121	Avertizare	Receptia 2939126: Imobilul TR-2807-2 se suprapune cu terenul 89121 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2939126: Imobilul TR-2807-2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
IONEL BUCIUC



Legenda

	Limita PUZ
	Limita imobile studiate
	Limite cadastrale vecini
	Cladire existente
	Margine drum
	Gard existent
	Copertine
	Platforme de beton
	Alee Pietonala/Trotuar
	Teava gaz
	Scari de Acces/Rampe
	Zid
	Linie mal
	Pomi
	Indicator Rutier
	Punct de statie
	Gaz
	Canale
	Stalp beton
	Stalp metalic/iluminat
	Geiger
	Canal Telefon
	Tablou electric
	Tablou gaz
	Stalp de Lemn

Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3802 data de 22.12.2023 privind cererea 26454 din 11/12/2023 .

Ionel Buciuc Digitally signed by Ionel Buciuc

TERITORIUL ADMINISTRATIV: loc. Curtea de Arges, jud. Arges

Adresa: Jud. Arges, loc. Curtea de Arges, str. Eroilor, nr. 26, str. Vlad Tepes, nr. FN-Punct Acasa-Vlad Tepes, str. Eroilor, nr. 28, str. Eroilor, nr. 30 Punct Zavoi si str. Vlad Tepes, Punct "Colonie", str. Eroilor, nr. 24 Pct. Acasa, str. Eroilor, nr. 24

Receptie tehnica a lucrarii de specialitate - elaborare PUZ

Scop: Operatiuni cadastrale, desfiintare constructii existente si construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto si pietonale, trotuare, reclame pe fatada si in parcare, pilon publicitar, post trafo, imprejmuire, bransamente la utilitati, organizare santier - conform Certificatului de Urbanism nr. 195 din 25.08.2022.

Suprafata zona de studiu: 0.6976 ha

Limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
1	406697.142	474194.775	3.67
2	406697.389	474198.433	11.28
3	406698.600	474209.644	15.42
4	406700.422	474224.960	33.48
5	406704.070	474258.238	11.97
6	406692.149	474259.331	11.67
7	406693.342	474270.938	21.39
8	406695.870	474292.177	14.07
9	406698.920	474305.915	10.65
10	406688.401	474307.582	18.09
11	406670.530	474310.360	9.78
12	406660.880	474311.960	23.93
13	406658.150	474288.183	21.51
14	406636.759	474290.469	12.93
15	406635.918	474277.564	16.61
16	406632.349	474261.347	7.24
17	406639.415	474259.778	39.54
18	406630.169	474221.335	20.80
19	406626.021	474200.957	8.00
20	406624.426	474193.118	31.17
21	406655.550	474194.720	20.85
22	406676.400	474194.450	9.10
23	406685.496	474194.586	2.62
24	406688.113	474194.627	3.94
25	406692.055	474194.692	5.09

S=6976mp P=384.78m

Executant:
SC TCG co 2001 SRL
Autorizatie - Clasa III, Seria RO-B-J nr. 1790
ing. SERBAN VIRGIL-FLORIN
Autorizatie - Categoria D, Seria RO-B-F nr. 0039

Virgil-Florin Serban Virgil-Florin Serban
ANCPI, D, B, 0039
2023.12.11
13:33:16 +02'00'

T.C.G. co. 2001 SRL		Obiect: Receptie tehnica a lucrarii de specialitate PUZ	
TOPO, CARTO & GIS		Adresa: Jud. Arges, loc. Curtea de Arges, str. Eroilor, nr. 26, str. Vlad Tepes, nr. FN-Punct Acasa-Vlad Tepes, str. Eroilor, nr. 28, str. Eroilor, nr. 30 Punct Zavoi si str. Vlad Tepes, Punct "Colonie", str. Eroilor, nr. 24 Pct. Acasa, str. Eroilor, nr. 24	
GSM: 0722 274 443		IE83718, IE83612, IE83613, IE89036, IE89082 si IE89121.	
Masurat	ing. Serban Virgil	SCARA 1:500	PLAN: TCG-126-2023
Desenat	ing. Serban Virgil		
Verificat	ing. Serban Virgil	11.12.2023	Plan de referinta: Marea Neagra 1975
Sef proiect	ing. Serban Virgil		Sistem coordonate: Stereo 1970

Numele și prenumele verficatorului atestat
Dr. Ing. BOȚI IOAN
Adresa: București, Aleea Petre Antonescu nr. 2
Telefon:0723-833.382

SERIA H nr. 09103

REFERAT
Nr. 325.0 / 04.11.2022

Privind verificarea de calitate la cerința – Af – DE REZISTANȚA ȘI STABILITATEA
TERENURILOR DE FUNDARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT
Faza: STUDIU GEOTEHNIC

1. Date de identificare:

- Nume proiect: Studiu Geotehnic pentru obiectivul " ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE SI REGLEMENTARE URBANISTICA, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE IN VEDEREA CONSTRUIRII, DUPA APROBARE PUZ, A UNUI MAGAZIN "PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI SI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU SI ALTE DOTARI NECESARE INVESTITIEI"
- Proiectant specialitate ptr. studiul geotehnic: BRICK CONSTRUCT SRL
- Beneficiar: SC REWE PROJECTENWICKLUNG SRL SRL
- Amplasament: Str. Eroilor nr 24-28, Curtea de Argeș, Jud. Argeș
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 04.11.2022

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției:

1. În temeiul reglementărilor tehnice „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP074-2014; NP120/2010 NP 125/2010 H.G. 766/2007; P100-1/2013; GT006-97; GT019-98; NP112-2014; STAS 3950-81; STAS 2745-90; EUROCOD 7 cu anexa nationala (1-5 ENV 1994-1999); s-a verificat documentația geotehnică privind amplasamentul menționat mai sus
Construire hala b.a., cu regimul de înălțime parter, clasa de importanță normală.

Elementele principale care se regăsesc în studiul geotehnic:

Nr. Crt	Element	Descriere
1	Descrierea viitoarei construcții	ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATE SI REGLEMENTARE URBANISTICA, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE IN VEDEREA CONSTRUIRII, DUPA APROBARE PUZ, A UNUI MAGAZIN "PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI SI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU SI ALTE DOTARI NECESARE INVESTITIEI
2	Stratificația de ansamblu din amplasament	Pe baza cercetărilor de teren și a determinărilor de laborator geotehnic, a fost stabilită stratificația detaliată a terenului din amplasamentul studiat. Succesiunea litologică a straturilor interceptate în forajele executate este următoarea: Stratul I: Sol vegetal sau umpluturi cu grosimi de cca. 0,2-1,8m;

		- Complex coeziv, alcătuit din argile / argila nisipoase, cafenii , plastic consistenta spre plastic vartoasa, cu rar pietris. În cadrul acestui strat au fost identificate și zone cu ușor caracter contractil sau cu conținut organic. Acest strat a fost interceptat până în jurul adâncimilor 1.4-2m. - Stratul III: Complex necoeziv, alcătuit din pietriș cu bolovanș în matrice coezivă argiloasă. În cadrul acestui strat au fost identificate și intercalații coezive, argiloase
3	Condiții de teren	Terenuri medii de fundare
4	Apa subterană	Nivelul apei subterane se află cantonat în pachetul de materiale grosiere, la adâncimi de cca. 4-6m, dar infiltrații de apă au putut fi observate și la nivelul terenului (în zona mai joasă, groapă)
5	Seismicitatea amplasamentului	ag = 0,30g
6	Categoria geotehnică	categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat
7	Sistemul de fundare recomandat	Față de stratificația terenului din amplasament și de caracteristicile constructive, pentru construcțiile menționate, se recomandă fundarea directă de suprafață, cu limitarea presiunilor transmise pe talpa fundațiilor. Pentru evitarea unor tasări diferențiale se recomandă fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul unor perne din material granular. Recomandăm ca baza acestor perne să se găsească în jurul adâncimii de -2m , în cuprinsul pachetului de materiale grosiere.
8	Presiunea conventională	250kPa

3. Documente ce se prezintă la verificare:

1. STUDIU GEOTEHNIC, întocmit de BRICK CONSTRUCT SRL, pentru obiectivul "ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII, DUPĂ APROBARE PUZ, A UNUI MAGAZIN "PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI ȘI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU ȘI ALTE DOTĂRI NECESARE INVESTITIEI" din amplasamentul : Str. Eroilor nr 24-28, Curtea de Argeș, Jud. Argeș cuprinde: Piese scrise, 23 pagini; Fișele forajelor, cu rezultatele analizelor de laborator .
2. Rezultatele clasificării de bază, privind parametrii geotehnici obținuți din investigarea terenului de fundare.
3. Exigențele care trebuie realizate și metodele de proiectare sunt precizate în studiul geotehnic corespunzător Categoriei Geotehnice 2, cu risc geotehnic moderat.

4. Concluzii asupra verificării:

1. În urma verificării documentației geotehnice, se consideră STUDIUL GEOTEHNIC menționat mai sus, corespunzător din punct de vedere al cerințelor de rezistență și stabilitatea terenurilor de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ la exigența - Af - semnându-se și ștampilându-se conform prevederilor legale.

Am primit 3 exemplare
Beneficiar

.....

Am predat 3 exemplare
Verificator tehnic atestat de Ministerul
Dezvoltării Regionale și Turismului

.....

Dr. Ing. Boți Ioan





MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TERENURILOR

CERTIFICAT DE ATESTARE

TEHNICO-PROFESIONALĂ

În conformanță cu prevederile Legii nr. 10/2001 privind obținerea și exercitarea profesiei de inginer și de arhitect, Consiliul Național al Inginerilor și Arhitecților din România, în baza prezentei referințe la scara de calificare profesională și specialitate de activitate în domeniul:

seria CA, nr. H 09103/18.09.2012, a Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației.

În baza prezentei Certificat de atestare se atestă competența profesională în domeniul:

în specialitatea:



Semnetașul titularului:
Data eliberării:
18.09.2012

Seria H Nr. 09103



Nr. în Buletin N. IOAN

Cod numeric personal: 1790295121197

denumirea profesiei: INGINER

denumirea domeniului de activitate: TOATE DOMENIILE

SE ATESTĂ PENTRU COMPETENȚA: ÎN DOMENIUL: TOATE DOMENIILE

ÎN SPECIALITATEA:

PRIVIND CERINȚELE ANUNȚULUI DE ÎNREGISTRARE

în baza prezentei referințe la scara de calificare profesională și specialitate de activitate în domeniul:

seria CA, nr. H 09103/18.09.2012, a Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației.

În baza prezentei Certificat de atestare se atestă competența profesională în domeniul:

în specialitatea:

MINISTRUL

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

LEGITIMAȚIE

Seria CA, Nr. H 09103/18.09.2012

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

DI BOTI N. IOAN
Cod numeric personal: 1790295121197
Profesiune: INGINER

ATESTAT VERIFICATOR DE PROIECTE

În domeniile: TOATE DOMENIILE
Pentru următoarele cerințe: Rezistență mecanică și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de pământ (A) -

Data eliberării: 18.09.2012

Director: ANDREI I. NICOLAE
Scriitor: ANDREI I. NICOLAE
Data: 18.09.2012

Ștampă de control: [Stamp]

Seria CA, Nr. H 09103/18.09.2012



FORUM ART
arhitecti

www.forumart.ro

BUCUREȘTI, S4 Str.
Măgureni Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax: 031/4031789

FISA DE RESPONSABILITATI

DENUMIREA LUCRĂRII: **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI „OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN “PENNY MARKET” CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER”**

AMPLASAMENT: STR. EROILOR 24-30, MUNICIPIUL CURTEA DE ARGEȘ, JUD. ARGEȘ
NR.CAD. 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036

BENEFICIAR: S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L

PROIECTANT GENERAL: S.C. DRS ARCHITECTS S.R.L.

SEF PROIECT – ARH. ANDREI LEFTER

PROIECTANT – ARH. MIHNEA MUNTEANU



ECHIPA DE PROIECTARE SPECIALITATE: S.C. FORUM ART SRL

ȘEF PROIECT - DR. ARH. ANDREI BARBU MULȚESCU

OAR, RUR D, E. Specialist în domeniul monumentelor istorice

(2 – Urbanism istoric; D – șef proiect specialitate)

PROIECTANȚI: - ARH. MIRELLA MATEI



FOAIE DE SEMNĂTURI
Rețele edilitare

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare de destinație și reglementări urbanistice, în vederea realizării investiției „operațiuni cadastrale, desființare construcții existente și construire magazin "Penny Market" cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, reclame pe fațadă și în parcare, pilon publicitar, post trafo, împrejmuire, bransamente la utilități, organizare de șantier”

Beneficiar: S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
Amplasament: str. Eroilor 24-30, Municipiul Curtea de Argeș, Jud. Argeș
Nr.cad. 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036

Proiectant general: S.C. DROID STUDIO S.R.L.
Proiectant specialitate: S.C.FORUM ART S.R.L.
Faza de proiectare: P.U.Z.
Data elaborării: 08.2023

Șef Proiect Specialitate

arh. Andrei MULȚESCU

Proiectant rețele edilitare

ing. Angela SANDU

A h

Desenator rețele edilitare

ing. Angela SANDU

A h

Responsabil proiect edilitare

dr. ing. Adrian SANDU

Inginer cu drept de semnătură
G1 (echipare edilitară) și
F4 (echipare tehnică a teritoriului)

Zenobia NICOLESCU



Nume si prenume
NICOLESCU ZENOBIA
Adresa : Bucuresti, sector 2
Bdul Carol I nr. 76, etaj 3, ap 23
Telefon : 021.628.70.95 0723.49.17.17

Nr. 86 Data 05.09.2023
Conform registrului de evidenta



REFERAT
privind coordonarea
elaborarii documentatiei de amenajare a teritoriului si de urbanism

F4 - Echiparea tehnica a teritoriului
G1 - Echipare edilitara

Date de identificare

Proiect : PUZ pt schimbare de destinatie si reglementari urbanistice
in vederea realizarii investitiei "Operatiuni cadastrale, desfiintare constr. existente,
construire magazin "Peany Market" - coordonare echipare edilitara.....
Faza : PUZ..... ce face obiectul contractului nr.....
Proiectant General : SC DROID STUDIO SRL.....
Proiectant de Specialitate : SC FORUM ART SRL.....
Investitor : SC REVIE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL.....
Amplasament : Localitate : Curtea de Arges jud/sector Arges.....
Str. Eroilor nr. 24-30.....

Caracteristici principale ale proiectului :

terenul pe care se realizeaza investitia este situat intr-o zona
edificata din Municipiul Curtea de Arges.
De catre Direcția de Utilități au emis "aviz favorabil" pentru
realizarea acestui PUZ.

Sunt respectate zonele de protecție și siguranță, specifice fiecărei
categorii de utilitate, menționate în avizul obținut.

Documente ce se prezinta la semnare :

- Tema de proiectare
- Certificatul de Urbanism nr. 195/25.08.2022 emis de Primăria Mun. Curtea de Arges
- Avize obtinute : Distribuitor Sud Retele SA
- Distribuitor Energie Diferita SA
- Memoriu elaborat de proiectant
- Planse desenate

Am primit 2 exemplare

Investitor

Am predat 2 exemplare

Inginer cu drept de semnatura





FOAIE DE GARDĂ

- Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare de destinație și reglementări urbanistice, în vederea realizării investiției „operațiuni cadastrale, desființare construcții existente și construire magazin "Penny Market" cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, reclame pe fațadă și în parcare, pilon publicitar, post trafo, împrejmuire, bransamente la utilități, organizare de șantier"**
- Amplasament: **str. Eroilor 24-30, Municipiul Curtea de Argeș, jud. Argeș
Nr.cad. 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036**
- Beneficiar: **S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L**
- Proiectant general: **S.C. DRS ARCHITECTS S.R.L.**
- Proiectant specialitate: **S.C. FORUM ART S.R.L.**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**





ECHIPA DE PROIECTARE DE SPECIALITATE: S.C. FORUM ART SRL

ȘEF PROIECT - **Dr. arh. Andrei Barbu Muțescu**

OAR, RUR D, E. Specialist în domeniul protejării monumentelor istorice
(2 – Urbanism istoric; D – șef proiect specialitate)

PROIECTANȚI: - **arh. Mirella Matei**





BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de gardă

Prezentare echipa elaborare P.U.Z.

Borderou

VOLUMUL I: MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în teritoriu	sc. 1:5000	U00
- Analiza situației existente	sc. 1:500	U01
- Reglementări urbanistice	sc. 1:500	U02
- Reglementări edilitare	sc. 1:500	U03
- Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:500	U04
- Ilustrare propunere plan	sc.1:500	U05
- Ilustrare propunere volumetriei	-	U06



VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare de destinație și reglementări urbanistice, în vederea realizării investiției „operațiuni cadastrale, desființare construcții existente și construire magazin "Penny Market" cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, reclame pe fațadă și în parcare, pilon publicitar, post trafo, împrejmuire, bransamente la utilități, organizare de șantier"**

Beneficiar: **S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.**
Amplasament: **str. Eroilor 24-30, Municipiul Curtea de Argeș, jud. Argeș
Nr.cad. 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036**

Proiectant general: **S.C. DRS ARCHITECTS S.R.L.**
Proiectant specialitate: **S.C. FORUM ART S.R.L.**
Faza de proiectare: **P.U.Z.**
Data actualizării: **feb. 2024**

1.2. Obiectivul Planului Urbanistic Zonal (PUZ)

Documentația de urbanism, Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare de destinație și reglementare urbanistică este o condiție a certificatului de urbanism cu nr. 195 din 25/08/2022, emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș, județ Argeș, la solicitarea beneficiarului Rewe Projektentwicklung pentru investiția „operațiuni cadastrale, desființare construcții existente și construire magazin "Penny Market" cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, reclame pe fațadă și în parcare, pilon publicitar, post trafo, împrejmuire, bransamente la utilități, organizare de șantier".





Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile). Prin PUZ se asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG – ului localității din care face parte. Se stabilesc prin PUZ, obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările urbanistice precum și permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. PUZ reprezintă faza premergătoare realizării investiției. Obiectul prezentei documentații îl constituie definirea reglementărilor în faza PUZ în vederea realizării intențiilor beneficiarului.

Ca bază a elaborării acestei documentații PUZ a fost obținut Avizul de oportunitate nr. 06 din 15.12.2022, emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș, județul Argeș.

1.3. Baza legală și surse documentare

- Regulamentul general de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001
- Plan Urbanistic General al orașului Curtea de Argeș (orientativ, dată fiind situația anulării HCL pentru aprobarea PUG)
- Studiul istoric general realizat pentru PUG Curtea de Argeș - avizat pozitiv în cadrul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice în anul 2010
- Rîdicare topografică și plan cadastral actuale a terenului generator P.U.Z.
- Studiul geo realizat pentru actualul PUZ
- Studiu istoric de fundamentare pentru actualul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona care a generat PUZ este situată în centrul insulei cuprinse între strada Eroilor (DN7C) la Est, strada Voievozilor la Sud, strada Vlad Țepeș la Nord și albia naturală a Argeșului la Vest. Dimensiunea insulei este foarte mare și există penetrări ale sale dinspre străzile Vlad Țepeș și Eroilor dar acestea nu parcurg întreaga adâncime a ei. Insula se află în zona nordică a orașului, în nordul Mănăstirii Argeșului și în sudul marii intersecții dintre străzile Eroilor, Vlad Țepeș și Valea Iașului.

Geografic, poziția zonei de studiu se află pe faleză de deasupra luncii Argeșului, pe un promontoriu cuprins între râu și pârâul Mănăstirii. Nivelul acestui promontoriu se află sub cel





al mănăstirii dar deasupra malului râului. Pârâul Mănăstirii de asemenea definește zona, mărginind latura sudică a străzii Voievozi.

Evoluție istorică

Zona studiată, ca appendice al Mănăstirii Argeșului intră în istorie odată cu domnia lui Vlad Dracul, când Domnul mută din nou capitala la Curtea de Argeș și construiește o primă biserică mitropolitană pe locul actualei mănăstiri. Construcția Mănăstirii Argeșului începe la 1512 sub domnia lui Neagoe Basarab și se termină la 1521. Mănăstirea preia și administrația orașului. Neagoe Basarab dăruiește moșia Flămânzești mănăstirii. Prezența funcțiunii de Bolniță este menționată pentru prima dată la 1524.

Localizarea moșilor din perioada respectivă ar putea da o clarificare a modului de organizare a comunităților și poziționarea diverselor așezări pe harta zonei. Din păcate, singura descriere a hotarului moșiei mănăstirii este dat la 1560 într-un act al lui Petru cel Tânăr cu indicații care sunt parțial identificabile.

La 1784 se reface biserica Flămânzești și casa bolniței. În legătură cu această mențiune trebuie pusă poziționarea bolniței pe harta Specht la Valea Danului (1789). Mențiunile sunt contradictorii și este unul dintre motivele de dubiu pentru a stabili o continuitate istorică a prezenței bolniței la biserica Flămânzești începând cu 1524. Cimitirul Flămânzești este menționat din secolul al XVIII-lea.

A doua jumătate a secolului XIX este o perioadă de renaștere a interesului pentru mănăstire și pentru zona de studiu a acestui proiect.

1857- se înființează școala Flămânzești

1860 – are loc vizita de inspecție a lui Alexandru Odobescu pentru inventarierea patrimoniului național; vizitează și bolnița Flămânzești și îi întâlnește pe cei doi doctori – Ruthofer și Capitanovici. Alexandru Odobescu cumpără o casă în Curtea de Argeș și se instalează în oraș. Lui îi aparține inițiativa creării Bulevardului Basarabilor.

1864 – se face prima tentativă de restaurare a mănăstirii, arhitect fiind Gaetano Burelli

1866 – 1867 se înființează spitalul și se mută din incinta bolniței Flămânzești

1867 – Carol I are prima inițiativă de restaurare, proiectul evoluează spre cooptarea arhitectului Viollet le Duc

1871 – se scrie prima monografie a comunei Flămânzești, C. Ionescu

1875 - este adus în România Lecomte de Nouy ca arhitect al mănăstirii; lucrările durează până în 1886 și cuprind și parcul, demolarea ruinelor clădirilor din jurul bisericii, palatul episcopal

Între 1881 și 1890 la biserica Flămânzești funcționează cancelaria mănăstirii

Între 1882- 1885 sub îndrumarea lui Lecomte de Nouy se taie Bulevardul Basarabilor.

La 1890 se termină palatul episcopal după proiectul lui Lecomte de Nouy

Între 1895- 1898 se construiește calea ferată și gara după proiectul lui Lecomte de Nouy





La sfârșitul secolului se construiește fântâna Episcopului Ghenadie (acesta este episcop între 1894-1921)

Între 1898 și 1903 se înființează întreprinderea de exploatare a lemnului Lessel și, odată cu aceasta, calea ferată cu ecartament redus (mocănița)

La 1898 comuna Flămânzești se unifică cu orașul Curtea de Argeș

În perioada de început a secolului XX evoluția zonei este în relație cu marile exploatări forestiere dinspre munte și atelierele de prelucrare din zona industrială nordică.

La 1936 se construiește Cimitirul Eroilor în legătură cu o lotizare care se petrece în deceniul al III-lea al secolului XX și care desființează spațiul public din jurul fântâni Episcopului Ghenadie

În anii 30 se crează hanul Teodorescu și popicăria în parcul mănăstirii.

La 15 septembrie 1944 Armata roșie intră în Curtea de Argeș.

În 1952 se intervine pentru consolidarea bisericii Flămânzești.

Nu avem date despre intervențiile pentru canalizarea Argeșului și crearea acumulării de apă.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat și generator al actualului PUZ face parte din intravilanul municipiului Curtea de Argeș, se află pe strada Eroilor 24-30 și corespunde numerelor cadastrale 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036.

Lotul întreg are o suprafață măsurată de 6976mp și este delimitat de următoarele vecinătăți:

- **Nord** – proprietate privată persoane fizice:
 - strada Eroilor nr.22 – Granciu Aurel și Popa Filofteia-Tatiana – CF 80031
 - Nica Victor – CF 89120
 - strada Eroilor nr.24 – Mitrea Cristian și Mitrea Vidruța-Eleonora – CF 89081
- **Vest** - proprietate privată persoane fizice:
 - Cremenescu Elena, Cremenescu Andreea Elena și Cremenescu Lidia Veronica
- **Est** – Domeniu public – Strada Eroilor, zone verzi și circulații pietonale
- **Sud** – proprietate privată persoane juridice și fizice:
 - strada Eroilor nr.36 - Parohia Sfinții Volevozi din cadrul Arhiepiscopiei Argeșului și Muscelului – CF 85980
 - strada Eroilor nr.30 - Cremenescu Elena, Cremenescu Andreea Elena și Cremenescu Lidia Veronica – CF 89035
 - strada Eroilor nr.32 – Lica Adrian-Mihail





Poziția zonei de studiu în țesutul urban al orașului Curtea de Argeș (Google Maps, 2022)

Relația cu vecinătățile și accesibilitatea zonei

Considerând perioada de referință pentru zonă secolul al XVIII-lea, momentul refacerii bisericii Flămânzești și apariția cimitirului, se observă că relația cartierului cu zonele învecinate este complet schimbată.

Inițial, accesul dinspre oraș se făcea pe terasa inferioară a albiei Argeșului peste podețul peste pârâul mănăstirii. Drumul principal continua pe traseul fostei mocănițe, pe strada Vlad Țepeș până la podul peste Argeș.

Drumul principal care venea dinspre Pitești, traversa zona și se despărțea în drumurile de Câmpulung și de Vâlcea după trecerea podului peste Argeș. Drumul de Câmpulung ocolea toată moșia Flămânzeștilor și revenea la traseul cunoscut acum la intrarea în Valea Iașilor. Accesul către platforma de acces în incinta bisericii Flămânzești se făcea pe un drumeag lateral, pe actuala stradă Voievozi. Drumul deservea moșia Flămânzești în primul rând. Modificările sunt radicale. Actualul acces principal se face dinspre mănăstire direct peste pârâu, după deschiderea Bulevardului Basarabilor.

Accesul dinspre râu este incert dinspre sud și inexistent dinspre vest, după dispariția podului. Astfel, ceea ce era inițial o zonă peisageră deschisă către râu, pârâu și peisajele înconjurătoare s-a închis treptat asupra străzii Eroilor. La ora actuală insula este conectată la nivel local cu principalele zone ale orașului doar prin axa Eroilor, principalul ax Nord-Sud





al localității. Conexiunea directă cu Valea Danului a fost pierdută odată cu lucrările din albia râului, care au dus la desființarea podului peste Argeș. Astfel avem:

- dinspre Nord, pe DN 7C – strada Eroilor – se realizează legătura cu cartierul Flămânzești și cu zona industrială din nord. Drumul continuă apoi, prin Albeștii de Argeș către Transfăgărășan și barajul Vidraru
- dinspre Nord pe DN73C – strada Valea Iașului, se conectează cu Valea Iașului și, de acolo, cu drumul către Câmpulung Muscel
- dinspre Sud - pe strada Voievozilor – se asigură conexiunea cu zona central vestică a orașului, în primul rând cu zona de loisir de pe malul Argeșului și cu podul peste Argeș – drumul către Râmnicu Vâlcea
- dinspre Sud- Vest pe DN7 – strada Eroilor – se conectează cu platoul Mănăstirii și cartierul central al orașului

2.2.1 Încadrarea zonei de studiu în limitele ZCP și clădiri monument istoric

Studiul istoric general realizat anterior pentru PUG (2010), situează zona de studiu în cea mai mare parte a ei în limitele zonei construite protejate ZCP2.

Lista Monumentelor Istorice cu impact asupra zonei este următoarea:



AG-II-m-A-13644 - Biserica "Sf. Voievozi" – Flămânzești - Str. Eroilor 36

A fost ridicată de mitropolitul Cosma, pe locul bisericii lui Stanislav(?) din Flămânzești (secolul XVI), și închinată ca bolniță Mănăstirii Argeșului. Biserica a fost construită la 1790 și a fost refăcută în 1796. Are plan rectangular, alcătuit din naos alungit și pronaos pătrat, peste care se ridică o turlă - clopotniță. Pridvorul a fost adăugat la sfârșitul secolului XX (cf. Wikipedia)

AG-IV-m-B-13944 - Mormântul arhitectului Emile André Lecomte du Noüy, Str. Eroilor 36, situat în curtea bisericii Flămânzești

Arhitectul francez a condus în România restaurarea a cinci monumente importante: Curtea de Argeș între 1875-1880, bisericile Trei Ierarhi în 1882 și Sfântul Nicolae în 1888 la Iași, Sfântul Dimitrie în 1889 la Craiova și biserica Mitropoliei din Târgoviște în 1890. Însă, de departe, cea mai cunoscută realizare este necropola regală.





AG-IV-m-A-13945 - Fântâna Episcopului Ghenadie, Str. Eroilor 45

Fântâna se află într-o stare avansată de degradare.



AG-II-s-A-13645 - Situl urban "Orășul istoric Curtea de Argeș", Str. Eroilor, cu biserica și cimitirul Flămânzești, Cimitirul Eroilor, fântânile Episcopului Ghenadie și a Meșterului Manole, cu zona podului și parcurile, până la nr. 36 inclusiv(...)

Cimitirul eroilor din Primul Razboi mondial este o lucrare de arhitectură extrem de rafinată, în stilul Art Deco, ansamblul este păstrat nealterat, dar într-o stare neîngrijită. Deși face parte din Situl Urban – menționat expres - nu beneficiază de niciun statut aparte.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Fiind situat pe faleză de deasupra luncii Argeșului, terenul beneficiază de o deschidere către peisaj în special către lunca Argeșului cu zona de agrement. Totodată, în completarea deschiderii principale, vin perspectivele către dealurile înconjurătoare și către platoul mănăstirii.

2.4. Circulația

Modificările radicale asupra rețelei de drumuri și poduri - renunțarea la accesul inițial dinspre oraș situat pe terasa inferioară a albiei Argeșului pe podețul peste pârâul mănăstirii și la drumul care lonja râul și traseul fostei mocănițe și introducerea accesului principal în zonă direct peste pârâu după deschiderea Bd. Basarabilor, renunțarea la accesul către platforma bisericii Flămânzești pe strada Voievozi – au făcut ca singura arteră de circulație a zonei să fie strada Eroilor (DN 7C).

Este necesară existența premizelor de dezvoltare a alternativelor de preluare a traficului prin modernizarea unor artere paralele cu strada Eroilor pe direcția nord-sud, cât și refacerea sau crearea culoarelor de legătură est-vest.



Un exemplu de dezvoltare optimă a zonei prin dezvoltarea tramei stradale este prezentat în figura alăturată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Destinația zonei de studiu stabilită în PUG – UTR – zona de locuințe Valea Iașului – subzona Lm - locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2).

În imaginea din satelit a întregii zone se observă că biserica și cimitirul sunt în poziție centrală față de o zonă destructurată a parcului la sud, conținând construcții oportuniste, funcțiuni inadecvate, canalul abandonat al pârâului, etc.; la nord extensia cartierului Flămânzești, dezvoltat natural pe axul străzii Eroilor, cu loturi adânci, care merg până la fosta linie a mocăniței, la est lotizarea interbelică cu extensia sa extrem de nefastă de blocuri ANL situate chiar în relație directă cu parcul mănăstirii iar la Vest o zonă rămasă complet nedevelopată, practic în forma sa de la mijlocul secolului al XIX-lea, cu fânețe și drumeaguri între ele.



Analiza zonei studiate – surse Studiu istoric de fundamentare PUZ – Forum Art – arh. Andrei Muțescu





Principalele disfuncționalități constau în destructurarea zonei și inexistența relației între funcțiuni, între zone private și zone publice, lipsa punerii în evidență a unor perspective și a unor deschideri către elemente naturale sau antropice valoroase și mai ales închiderea și orientarea zonei către singurul ax de circulație existent pe direcția nord-sud – strada Eroilor.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

Amplasamentul beneficiază de echipare cu rețele de utilități, după cum urmează:

- rețele de alimentare cu apă și rețele de canalizare;
- rețele electrice;
- rețele de gaze;etc.

În planșa de Reglementări edilitare vor fi trasate rețelele de apă și canalizare conform adresei nr. 357 din 25.01.2023 emisă de SC AQUATERM AG 98 SA, rețelele electrice conform planului de situație atașat adresei DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA, COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ ZONA PITEȘTI, aviz CTE nr. 8976 din 03.02.2023 și rețelele de gaze conform planului de situație atașat adresei DISTRIGAZ SUD REȚELE SA, nr. 23181/318.404.573 din 19.01.2023.

- **Rețele alimentare cu apă și canalizare** (conform adresa nr. 357 din 25.01.2023 emisă de SC AQUATERM AG 98 SA):

Societatea SC AQUATERM AG 98 SA deține în administrare următoarele rețele în zonă, amplasate pe domeniul public, pe strada Eroilor (DN 7C):

- rețea distribuție apă,;
- rețea canalizare ape uzate menajere.

În adresă nu sunt specificate diametrele conductelor, tipul de conducte, presiune sau debite, adâncimi de pozare.

- **Rețele electrice** (conform adresa DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA, COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ ZONA PITEȘTI, aviz CTE nr. 8976 din 03.02.2023)

În zona studiată există rețele electrice aeriene, medie tensiune LEA 0,4 kV din PTA Ivancea, pozate pe stâlpi electrici amplasați în domeniul public, pe trotuarele adiacente străzii Eroilor. Deasemenea în zonă există o rețea de medie tensiune LES 20 KV Electroargeș PA Posada.

- **Rețele de gaze** (conform adresa DISTRIGAZ SUD REȚELE SA, nr. 23181/318.404.573 din 19.01.2023)

DISTRIGAZ SUD REȚELE SA deține în zonă, pe strada Eroilor, următoarele rețele de gaze:

- rețea supraterană gaze RP din conductă de oțel, Dn 3";
- brașamente gaze RP din conductă de oțel;
- brașamente gaze RP din conductă de polietilenă;

Conductele de gaze (distribuție și brașamente) sunt pozate suprateran.

Se vor introduce în propunerile finale privind reglementările urbanistice și edilitare condiționările din avizele de principiu/amplasament ale emitenților.





2.6.2. Principalele disfuncționalități

- **Rețele alimentare cu apă și canalizare**

În zonă nu există disfuncționalități privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor menajere.

Nu sunt propuse și nu există în prezent proiecte de dezvoltare ale rețelelor de apă și canalizare din zona studiată.

Rețelele de apă și canalizare din zonă nu impun restricții clădirilor din zonă.

- **Rețele electrice**

În zonă nu există disfuncționalități privind furnizarea energiei electrice către abonați.

Nu sunt propuse și nu există în prezent proiecte de dezvoltare ale rețelelor de energie electrică din zona studiată.

- **Rețele de gaze**

În zonă nu există disfuncționalități privind alimentarea cu gaze.

Nu sunt propuse și nu există în prezent proiecte de dezvoltare ale rețelelor de gaze din zona studiată.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care se vor avea în vedere distanțe de siguranță minime admise pentru regim de presiune medie pentru amplasare construcții și/sau instalații subterane.

2.7. Probleme de mediu

La nivelul orașului Curtea de Argeș nu există surse de poluare majoră care să reprezinte un pericol major pentru populație, vegetație și faună.

Totuși, amenințările pot veni din zona de:

- trafic, având în vedere că terenul are acces la strada Eroilor (DN7): poluare fonică, noxe, poluarea aerului;
- insuficiența locurilor de parcare face ca multe spații verzi să fie ocupate de mașini;
- lipsa în anumite zone a rețelei de canalizare: poluarea pânzei de apă freatică;
- gestiunea deșeurilor și informarea/educarea populației pentru a preveni depozitarea necontrolată a deșeurilor în albiile majore ale cursurilor de apă.

2.8. Opțiuni ale populației

În faza inițială a acestui PUZ s-au obținut acordurile vecinilor direcți. Etapele legale de informare și consultare a publicului au fost parcurse atât de către inițiatorul PUZ cât și de către Direcția Arhitect Șef și Compartimentul Relații cu Publicul - Primaria Curtea de Argeș. Propunerile finale vor ține cont de raportul acestei proceduri.





3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația de urbanism P.U.Z. este întocmită pe baza datelor culese din studiile precizate la capitolul surse documentare, a condiționărilor din avizele și acordurile autorităților emitente competente.

Terenul studiat face parte din intravilanul orașului Curtea de Argeș, cu deschidere la strada Eroilor (DN 7C) din care se vor organiza accesesele pietonal și auto.

Deși zona beneficiază de o accesibilitate sporită datorată imediatei vecinătăți a drumului național DN 7C, faptul că aceasta este singura axă de circulație care deservește zona și care în același timp constituie axa de traversare nord-sud intra- și interurbană face ca traficul să poată deveni o problemă. Căutând să prevenim apariția supraaglomerării am optat pentru varianta de amplasament a clădirii înspre limita de nord a terenului, creând premisele unei posibile dezvoltări optime ale tramei stradale (vezi pct. 2.4.) și totodată creând posibilitatea percepției spațiului în adâncime cu perspective către biserica Flămânzești și dealurile de peste Argeș

Zona a suferit transformări de-a lungul timpului și odată cu intervențiile noi, oportuniste, a devenit destructurată în forma sa urbană actuală. Relația care trebuie analizată este cea cu biserica Flămânzești și lotul cimitirului, care constituie fundația compoziției urbane a cartierului. La rândul său, compozițional, biserica Flămânzești este subordonată parcului mănăstirii și platoului ei, alături de pârâu, Lunca Argeșului, etc. Celelate obiecte de valoare de pe situl aflat în studiu, Cimitirul Eroilor, fântâna Episcopului Ghenadie, clădirile aflate sub interdicție de demolare, sunt subordonate compozițional dominantei bisericii atât ca obiect cât și ca poziție.

În propunerea noastră de regulament vom considera regenerarea urbană ca fiind un element al intervenției de ansamblu; de aceea vom studia deschiderea perspectivelor valoroase: asupra Bisericii Flămânzești dinspre nord și dinspre sud, către peisajul de peste râu și stabilirea unei relații compoziționale între spațiile succesive de pe strada Eroilor. Plecăm în favoarea comasării loturilor componente; studiul istoric de fundamentare a acestui PUZ ne arată că nu există elemente de lotizare care să constituie valori istorice. Lotizarea datează de la începutul secolului XX și s-a suprapus peste o structură mai veche a parcului care unea biserica și cimitirul Flămânzești de parcul mănăstirii.

În cazul unificării loturilor și replantării, silueta bisericii Flămânzești va deveni mult mai vizibilă, proiectată pe profilul dealurilor de peste râu. Este motivul principal pentru care optăm pentru varianta de amplasare a clădirii spre nordul lotului, permițând relaționarea cu biserica și peisajul în același timp.





Din punct de vedere tehnic, studiul geo efectuat pentru prezentul PUZ recomandă măsuri în ceea ce privește sistematizarea verticală și în plan a terenului, în special în zona de groapă, cu prevederea pantelor corecte pentru scurgerea apelor, execuția de rigole, trotuare etanșe etc. În timpul execuției măsurile necesare vor consta în amenajarea unor baze de epuismen direct a apelor din infiltrații, iar incinta de lucru se va delimita în cazul săpăturilor mai mari de 2m perimetral printr-un ecran vertical cu sprijiniri în interior.

3.2. Prevederi ale PUG - Având în vedere că ne aflăm în situația anulării HCL pentru aprobarea PUG Curtea de Argeș, această documentație este alcătuită respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996.

3.3. Valorificarea cadrului natural

La fața locului s-a urmărit modul de organizare și caracteristica țesutului urban, diviziunile parcelare, vegetația precum și decelarea altor elemente de interes arhitectural, istoric, arheologic, memorial și peisager.

S-au urmărit cu mare atenție relația dintre insulă și lunca Argeșului, perspectivele către dealurile înconjurătoare și lipsa de structură a insulei propriu-zise. Acest ultim aspect pare să fie amenințarea cea mai mare la adresa caracterului istoric al zonei deoarece apar noi orientări – către strada Eroilor în primul rând, în detrimentul deschiderii către peisaj și în mod special către lunca Argeșului.

Elementele de mediu concură la specificul locului.

S-au urmărit prin amplasarea magazinului Penny Market în cadrul parcelei posibilele deschideri către peisaj, optându-se pentru axe vizuale adânci care să poată permite parcurgerea în adâncime a întregului spațiu.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea acceselor auto și pietonale se va face din strada Eroilor(DN 7C) Lățimea accesului auto va fi de 8,00m, cu racordare pentru accesul camioanelor de marfă. În interiorul incintei camioanele vor întoarce și vor andoca cu spatele în zona rampei de descărcare. În incintă se vor amenaja 80 locuri de parcare, din care 4 locuri vor fi pentru persoane cu handicap locomotor.

Se prevede un acces pietonal de 1,60m lățime care va fi organizat din trotuarul existent de-a lungul străzii Eroilor. Aleea pietonală va străbate spațiul verde și zona de parcare cu traversări în siguranță ale carosabilului. Pe zona trecerilor de pietoni, trotuarul se va amenaja cu bordura coborâtă, astfel încât să se asigure accesul și circulația persoanelor cu handicap locomotor din zona drumului public – Strada Eroilor până la clădirea prevăzută în cadrul Proiectului.

În incintă vor fi prevăzute treceri de pietoni și semnalizarea aferentă, iar intersecțiile vor fi semnalizate cu indicatoare „Cedeaza trecerea”, „Sens unic” și „Accesul interzis”.





La ieșirea din incinta beneficiarului va fi „OBLIGATORIU DREAPTA”, ceea ce va face ca participantul să se înscrie în trafic fără a perturba desfășurarea traficului de pe strada Eroilor. De asemenea, pe strada Eroilor, pe sensul de mers de la sud spre nord, va fi „INTERZIS A VIRA LA STANGA”. În acest fel, se va asigura respectarea reglementărilor din cadrul Avizului de oportunitate PUZ, obținut pentru aceasta investiție.

Prin amplasarea magazinului în zona de nord a terenului se crează o continuare firească a străzii Constantin Dobrescu Argeș, care va constitui atât circulație principală a incintei cât și posibila servitute pentru terenul de la vest.

În funcție de interesele beneficiarului și ale primăriei aceasta poate face parte în viitor dintr-o dezvoltare și refacere de amploare a tramei stradale.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, indici urbanistici, bilanț teritorial

Prin actuala documentație se reglementează parcelele cu nr.cadastrale 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036 situate la vest de strada Eroilor; parcelele învecinate nu se modifică și își mențin destinația actuală.

Se propune schimbarea destinației funcționale actuale a parcelelor terenului generator PUZ încadrate în Lm - zona de locuințe cu posibilități de îndesire cu regim de înălțime maxim P+2 în ISc – subzona de instituții și servicii – comerț și activități complementare, precum și trecerea suprafeței de teren de 5925mp din totalul de 6976mp din categoria de folosință arabil, fâneață, livada în categoria de folosință curți construcții, scopul fiind reglementarea funcțiunii destinate zonei comerciale alcătuită dintr-o construcție monobloc inclusiv spații depozitare (magazin Penny Market) și parcaje, circulații auto și pietonale, post de transformare și alte echipamente edilitare necesare și pilon publicitar.

Indicii urbanistici maxim admisi pentru aceasta zona conform avizului de oportunitate sunt POT = 48% și CUT = 0,5

Indicii urbanistici propusi prin actualul PUZ sunt:

POT = 25%

CUT = 0,25

Regimul de înălțime – P;

Înălțimea maximă la cornișă/atic = 6,00m

Înălțimea maximă totală = 9,00m

Înălțimea maximă pilon publicitar = 6,00m



Bilanț teritorial

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT Simp)	%	PROPUS Simp)	%
Lm(a+b)	6976,00		0	
Lot alipit	6976,00	100		
Cuți construcți din care construcții existente	1051,00	15,06		
- Arabi	107,00			
Fanele	3844,00	55,10		
Livezi	1765,00	25,30		
Arabi	316,00	4,52		
Lotul componențe				
Nr.cad. 83718	783,00			
- Cuți construcți	467,00			
- Arabi	316,00			
Nr.cad. 83612	1314,00			
- Fanele	1314,00			
Nr.cad. 83613	433,00			
- Cuți construcți	238,00			
construcții existente CT+CC	107,00			
- Fanele	195,00			
Nr.cad. 89036	2553,00			
- Fanele	788,00			
- Livezi	1765,00			
Nr.cad. 89092	1128,00			
- Cuți construcți	346,00			
- Fanele	792,00			
Nr.cad. 89121	755,00			
- Fanele	755,00			
I Sc din care:	0	6976,00	100	
Construcție comerciale		1480,00	21,2	
Circulați auto		2100,00	30,2	
Parcari		1012,00	14,5	
Circulați pietonale		464,00	6,6	
Spații verzi		1920,00	27,5	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată există rețele de energie electrică, gaze, apă și canalizare. În alcătuirea PUZ s-au respectat condiționările din avizele autorităților competente emittente obținute pentru faza P.U.Z. **Pentru faza P.U.Z.** s-au obținut avizele pentru utilități specificate în avizul de oportunitate și anume:

- Apa canal – Aquaterm AG' 98 – aviz nr. 357/25.01.2023
- Electrica – Distribuție Oltenia – aviz CTE nr.8976/03.02.2023
- Gaze naturale – Engie Distrigaz Sud – aviz favorabil PUZ
23181/318.404.573/19.01.2023

Pe terenul reglementat nu sunt propuse rețele noi sau extinderi ale rețelelor edilitare. Branșamentele necesare de realizat pentru conectarea magazinului la apa/canalizare și energie electrică fac subiectul etapelor următoare. Se va urmări în eventualitatea lipsei unor capacități, stabilirea posibilităților de suplimentare.

Branșamentele se vor executa în baza unor proiecte executate de proiectanți acreditați și avizate de autoritățile competente conform legii.

Pentru faza de construire se vor obține avizele administratorilor de rețele.

3.6.1. Rețele alimentare cu apă și canalizare

- Nu sunt propuse și nu există în prezent proiecte de dezvoltare ale rețelelor de apă și canalizare din zona studiată.



- Rețelele de apă și canalizare din zonă nu impun restricții clădirilor din zonă.
- Investiția propusă poate beneficia de branșament apă, racord la canalizare menajeră, utilizând rețelele existente în zonă, care pot asigura necesarul de apă și pot prelua debitele de ape uzate menajere.
- Branșamentul de apă și racordul la canalizare menajeră vor face obiectul unui proiect tehnic ce va fi supus avizării societății care administrează rețelele din zonă, respectiv SC AQUATERM AG 98 SA.

Pentru faza de execuție a lucrărilor avizul PUZ are următoarele condiționări: sistemul de distribuție apă și de canalizare, traseul exact va fi identificat în teren înainte de începerea lucrărilor, care va fi anunțată cu min.48 de ore pentru delegarea unui reprezentant de specialitate

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură la o distanță mai mică de 1,50m față de rețelele de apă și canalizare
- protecția căminelor de apă și canalizare și ridicarea la nivel unde e cazul
- protecția rețelelor de apă și canalizare în timpul lucrărilor de excavație sau de altă natură
- constructorul va răspunde și va suporta costul reparațiilor în cazul deteriorării rețelelor de apă și canalizare

3.6.2. Rețele electrice

- Nu sunt propuse și nu există în prezent proiecte de dezvoltare ale rețelelor electrice în zona studiată.
- Alimentarea cu energie electrică pentru investiția ce face obiectul PUZ-ului se propune să se realizeze din rețelele aeriene existente, prin racord subteran.
- Soluția propriu-zisă de alimentare electrică și de echipare cu panouri fotovoltaice va fi stabilită prin proiect tehnic elaborat pe baza studiului de coexistență și va fi supus avizării furnizorului de energie electrică.
- Amplasarea construcțiilor și amplasarea racordurilor / branșamentelor la rețelele de utilități va ține cont de toate condiționările impuse de legislația în vigoare (de ex. nu se va construi sub rețele LEA 0,4 kV, se va păstra distanța minimă de 1,0 m între orice parte a construcțiilor și conductorul cel mai apropiat din LEA 0,4 kV la deviație maximă, se vor respecta condițiile de coexistența față de postul de transformare aerian, respectiv minim 14m, conform clasei și categoriei de importanță III, C ale obiectivelor propuse pe planul de situație anexat, etc.)
- Întrucât nu se cunosc pozițiile exacte ale rețelelor, săpăturile se vor face numai în prezența administratorului de rețea și cu respectarea avizelor de amplasament de la fazele următoare

Avizul favorabil la faza PUZ nu ține loc de aviz de amplasament. Avizul obținut pentru actualul PUZ are următoarele condiționări:

-Obținerea avizelor de amplasament de la Distribuție Energie Oltenia pentru execuția lucrărilor de investiții



- Se va păstra distanța minimă de 1m între fundația construcțiilor și cablul LES 20 kV;
- Se va executa numai săpătură manuală în zona traseului LES 20 kV;
- Nu se va turna beton pe traseul LES 20 kV;
- Nu se vor amplasa construcții (provizorii sau definitive) pe traseul LES 20 kV
- Se vor respecta condițiile de coexistență față de postul de transformare aerian, respectiv minim 14m, conform clasei și categoriei de importanță III, C ale obiectivelor propuse pe planul de situație anexat

3.6.3. Rețele de gaze

În zona studiată există rețeaua de distribuție gaze, aflată în exploatarea Distrigaz Sud rețeaua, trasată orientativ pe planuri.

Beneficiarul nu dorește cumpărarea magazinului la rețeaua de gaze naturale. În cazul în care se va dori branșarea la rețeaua de gaze naturale, alimentarea cu gaze pentru investiția ce face obiectul PUZ-ului se propune să se realizeze din rețelele de gaze existente, prin branșament realizat din conductă de polietilenă, conform soluției stabilite de administratorul rețelelor, respectiv DISTRIGAZ SUD OLTENIA S.A. Proiectul tehnic de branșare se va realiza cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare și va fi supus avizării administratorului rețelelor, respectiv DISTRIGAZ SUD OLTENIA SA.

Totuși, lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale. Pentru realizarea investiției vor fi necesare lucrări de modificare a rețelei de gaze (cel puțin în zona de acces pietonal/auto). Soluția de modificare va fi stabilită de către administratorul de rețea pe baza unei documentații specifice și urmare a unui aviz.

Avizul favorabil PUZ a fost emis pentru elaborarea PUZ și nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire. Pentru orice fel de lucrări în zona rețelelor/echipamentelor de gaze naturale se vor solicita avizele specifice conform legii.

3.7. **Protecția mediului**

Problemele de mediu impuse de un asemenea proiect sunt cele uzuale pentru un supermarket, și anume:

- gestiunea apelor pluviale din parcări
- gestiunea apelor uzate din procesele adiacente
- gestiunea deșeurilor

În timpul intervențiilor pe parcelă, pe toată perioada lucrărilor de execuție a noii construcții propuse se vor lua măsuri de protecție a mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar.

O atenție sporită s-a acordat poluării datorate traficului auto; pentru reducerea noxelor sau disconfortului audio-vizual cât și pentru crearea unui climat plăcut s-a urmărit în amenajarea





spațiilor exterioare magazinului introducerea de perdele verzi reprezentate de vegetație matură, arbori și arbuști.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul

Nu există în prezent acțiuni de circulație a terenurilor.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Situarea unei clădiri comerciale într-o zonă preponderent de locuire se justifică prin satisfacerea nevoilor de aprovizionare a locuitorilor și a celor aflați în tranzit. Pe de altă parte, odată cu necesitatea asigurării unei bariere de creare a confortului între o zonă aglomerată precum un supermarket și o zonă de locuințe individuale se vor crea și premisele unei regenerări funcționale și estetice a întregii insule.

Insertia poate fi benefică dacă păstrează un dialog cu dominantă bisericii și crează un culoar de acces și perspectivă est-vest, prin axe vizuale adânci.

Din punctul de vedere al unei continuități de dorit în dezvoltarea urbană este o deschidere a unei perspective mai ample către silueta bisericii și o fațadă a cartierului către nord separând cartierul Flămânzești de cimitir.

Măsurile avute în vedere sunt:

1. Estomparea prezenței unui volum de mari dimensiuni prin crearea unor fațade discrete cu preluarea unor finisaje tradiționale locale
2. Crearea unui aliniament la stradă compus dintr-o plantație ordonată
3. Reconstituirea profilului unor plantații – arbori și suprafețe înierbate - în concordanță cu imaginea istorică
4. Stabilirea unor relații de vecinătate atent echilibrate cu cimitirul Flămânzești și clădirea de la nr. 28
5. Crearea unui standard de amenajare publică (pavaje, iluminat public, plantații, semnalistică) care să poată fi aplicat și la regenerarea ansamblului parcului, a pietonalelor, etc.
6. Favorizarea prin amenajări a deschiderii unor perspective valoroase către biserica Flămânzești și către profilul dealurilor din planul secund.





Permisivități

1. Nu se vor stabili condiții pentru edificarea clădirii principale, aceasta urmând a se adapta creativ la stilul arhitectural al zonei; nu sunt admise acoperișuri cu înclinații care să sugereze fleșe – să concureze cu dominantele turlelor din zonă
2. Indicatorii urbanistici rămân cei stabiliți prin studiul de oportunitate și care se regăsesc la punctul 3.5;
3. Opțiunea pe care o sugerăm – de a plasa clădirea în partea nordică a lotului nu este obligatorie; în condițiile unor constrângeri de natură tehnică, se poate lua în calcul alta poziție cu respectarea distanțelor față de vecinătăți, a zonelor non-edificandi și a zonelor și perdelelor verzi menționate în RLU, precum și a tuturor celorlalte condiționări din RLU și din avizele obținute la faza PUZ

Propunerea de modelare urbană a acestei zone prezentată prin documentația de urbanism va urmări respectarea reglementărilor și a legislației urbanistice și pe cele ce rezultă din Codul Civil. Toate construcțiile și amenajările de pe terenul reglementat prin acest PUZ vor ține cont de regulamentul local de urbanism atașat, de condiționările Tuturor avizelor obținute la faza PUZ precum și de toate condiționările din avizele/acordurile autorităților competente la fazele următoare.

Toate intervențiile, amenajările și dotările necesare se fac din resurse financiare private, cu respectarea reglementărilor în vigoare.

Întocmit,
Arh. Mirella Matei

Șef proiect –
Dr. Arh. Andrei Barbu Muțescu





FORUM ART
arhitecti

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect-șef

Nr. 5.116.3 din 13.03.2024.

AI

www.forumart.ro

BUCUREȘTI 54 Str,
Metropolita Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax 0314011789

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare de destinație și reglementări urbanistice, în vederea realizării investiției „ OPERAȚIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CĂRMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER ”
Amplasament:	Curtea de Argeș, jud. Argeș, Str. Eroilor 24-30, Nr.cad. 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036
Beneficiar:	S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L
Proiectant general:	S.C. DRS ARCHITECTS S.R.L.
Proiectant specialitate:	S.C. FORUM ART S.R.L.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Data actualizării:	02. 2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect-șef

Nr. 4.8747 din 09.04.2024.

C

șef,

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde și detaliază prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, funcțiunea zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Odată aprobat în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/1991 cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent constituie un act de autoritate al administrației publice locale și vor completa PUG și RLU ale orașului Curtea de Argeș.

Documentatia PUZ actuală are ca scop schimbarea destinației terenului în suprafață totală de 6976mp din zona de locuire în zona pentru instituții publice și servicii - subzona construcții comerciale și reglementarea urbanistică a terenului.





FORUM ART
arhitecti

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE ÎNȘCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-geof
Nr. 5.1.1163 din 13.03.2024.

www.forumart.ro

BUCUREȘTI, 54 Str.
Mămpoia Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax: 031/4011799

Asigurarea compatibilității funcționale în cadrul propunerii de organizare a zonei studiate în PUZ s-a realizat cu respectarea art.14 din RGU și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării prezentului PUZ și RLU stau:

- o Certificat de urbanism nr.195 din 25.08.2022 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș
- o Aviz de oportunitate nr.06 din 15.12.2022 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș
- o Avizele obținute pentru faza PUZ solicitate prin Avizul de oportunitate
- o HG 525/27.06.1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- o Codul Civil actualizat 2011
- o Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- o Ordin nr. 176/N//16 privind "Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000 august 2000 al M.L.P.A.T.;
- o Ordinul 2701/2010 referitor la procedura de consultare a publicului;
- o Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea 5 /2000 privind Planul de Amenajare a Teritoriului Național Secțiunea a III- A Zone protejate;
- o Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice ;
- o Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplică în limitele terenului aflat în intravilanul orașului Curtea de Argeș, în suprafață totală de 6976mp, compus din terenurile cu nr.cad. 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036 cu adresa strada Eroilor 24-30, Curtea de Argeș, jud.Argeș, teren generator al actualului PUZ. Terenul se află în proprietatea privată a persoanei juridice Rewe Projektentwicklung. Regulamentul local de urbanism se va aplica în proiectarea tuturor lucrărilor, construcțiilor și amenajărilor pe acest teren.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- **Nord** – proprietate privată persoane fizice:
 - strada Eroilor nr.22 – Granciu Aurel și Popa Filofteia-Tatiana – CF 80031
 - Nica Victor – CF 89120
 - strada Eroilor nr.24 – Mitrea Cristian și Mitrea Vidruța-Eleonora – CF 89081





FORUM ART
arhitecti

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE www.forumart.ro

Anexă la Aviz Arhitect - șef

Nr. 5 / 1163 din 13.03.2024

Arhitect

ESCUREȘTI, S4 Str.
Metropolit Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel / fax 031/4011789

- **Vest** - proprietate privată persoane fizice:
 - Cremenescu Elena, Cremenescu Andreea Elena și Cremenescu Lidia Veronica
- **Est** – Domeniu public – Strada Eroilor, zone verzi și circulații pietonale
- **Sud** – proprietate privată persoane juridice și fizice:
 - strada Eroilor nr.36 - Parohia Sfinții Voievozi din cadrul Arhiepiscopiei Argesului și Muscelului – CF 85980
 - strada Eroilor nr.30 - Cremenescu Elena, Cremenescu Andreea Elena și Cremenescu Lidia Veronica – CF 89035
 - strada Eroilor nr.32 – Lica Adrian-Mihail

4. Documentații de urbanism elaborate anterior

PUG Curtea de Argeș - nu este în vigoare, ca urmare a anulării HCL 165/26.11.2018 pentru aprobarea documentației de urbanism faza PUG

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

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

AUTORIZAREA CONSTRUIRII (INCLUSIV A ÎMPREJMUIRILOR) ȘI A DESFIINȚĂRII PE TERENUL REGLEMENTAT PRIN PUZ SE VA FACE OBLIGATORIU CU AVIZUL MINISTERULUI CULTURII – DIRECTIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ ARGES

Obiectivele ce se realizează cu respectarea prevederilor prezentului PUZ vor fi proiectate, construite și exploatate cu păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Terenul este situat parțial în cadrul zonei protejate ZCP2.

Monumentele istorice cu impact asupra zonei studiate sunt cele descrise în studiul de fundamentare pentru PUZ – studiu istoric general:

AG-II-m-A-13644 -Biserica "Sf. Voievozi" – Flămânzești, Str. Eroilor 36;

AG-IV-m-B-13944 - Mormântul arhitectului Emile André Lecomte du Noüy

AG-II-s-A-13645 - Situl urban "Orașul istoric Curtea de Argeș" Str. Eroilor cu biserica și cimitirul Flămânzești. Cimitirul Eroilor, fântânile Episcopului Ghenadie și a Meșterului Manole, cu zona podului și parcurile, până la nr. 36 inclusiv(....)

AG-IV-m-A-13945 - Fântâna Episcopului Ghenadie - Str. Eroilor 45





FORUM ART
arhitecti

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGHEȘ

VIZAT ȘINE NESCHIMBARE www.forumart.ro

Anexă la Aviz Arhitect-geof

Nr. 5.1.103 din 13.03.2024

BUCUREȘTI, 54 Str.
Metropolii Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax: 031/4011789

Construcțiile care se vor autoriza vor avea regimul de înălțime, amplasarea, culori, finisaje, stil astfel încât să conserve și să pună în valoare peisajul natural și antropic valoros. Prin avizul de oportunitate s-au stabilit indicii urbanistici maxim admiși ai zonei și anume POT=48% și CUT=0,5 cu un regim de înălțime parter, parter înalt, P+1, H maxim = 9,00m și H cornișă/atic = 6,00m.

Prin PUZ indicii propuși sunt POT=25%; CUT=0,25.

Regimul de înălțime propus este – P, Hcornișă/atic=6,00m și Hmaxim = 9,00m

6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Istoricul arată că terenul nu se află în zona expusă la riscuri naturale.

- Autorizarea executării construcțiilor, în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație rutieră și feroviară, și a altor lucrări este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Istoricul zonei arată ca terenul nu se află în zonă cu riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor, instalațiilor, și rețelelor se va realiza conform Legii nr.10 privind calitatea construcțiilor, Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 1997 și 2007), Normelor și Normativelor în vigoare corespunzătoare fiecărui gen de lucrări, luându-se măsurile necesare pentru prevenirea riscului seismic, prevenirea incendiilor, siguranța în exploatare, protecției mediului, sănătatea populației, prevenirea inundațiilor.

Sunt interzise lucrările care pot afecta utilizarea terenurilor învecinate și orice alte lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Studiul geo efectuat pentru prezentul PUZ recomandă măsuri în ceea ce privește sistematizarea verticală și în plan a terenului, în special în zona de groapă, cu prevederea pantelor corecte pentru scurgerea apelor, execuția de rigole, trotuare etanșe etc. În timpul execuției măsurile necesare vor consta în amenajarea unor bașe de epuismnt direct a apelor din infiltrații, iar incinta de lucru se va delimita în cazul săpăturilor mai mari de 2m perimetral printr-un ecran vertical cu sprijiniri în interior.





FORUM ART
arhitecti



www.forumart.ro

BUCUREȘTI, S4 Str.
Mitropolit Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax: (031) 4011789

7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

7.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta condițiile și recomandările de orientare față de punctele cardinale din Regulamentul General de Urbanism, anexa nr.3.

Poziția și orientarea zonei studiate în PUZ nu pun probleme de însorire, fiind potrivite destinației funcționale propuse.

7.2. Amplasarea față de drumuri publice

În prezentul regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice vor fi în conformitate cu art.18 din RGU și cu avizele/acordurile autorităților competente.

Se propune alinierea edificabilului la strada Eroilor (DN7C) pe linia de aliniere existentă a clădirilor la stradă, aflată la distanța de 7,50m față de aliniament, pentru toate amenajările, construcțiile anexă, pilon publicitar, etc.

Edificabilul propus al magazinului propriu-zis se va retrage de la aliniament cu minim 50,00m.

7.3. Amplasarea față de căi ferate, aeroporturi - Nu este cazul.

7.4. Amplasarea față de aliniament

În sensul RLU, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Distanța dintre aliniament și construcție definește alinierea.

În zona studiată regimul de aliniere este unitar 7,50m față de aliniament.

Adâncimea de minim 7,50m față de aliniament va fi amenajată cu vegetație matură, arbori de dimensiuni medii folosind specii potrivite zonei: tei, castani, platani etc.

Construcțiile și dotările necesare (posturi transformare, pilon publicitar etc.; exclusiv împrejurii) se vor amplasa cel puțin la limita regimului de aliniere existent, ținându-se cont de caracteristicile zonei.

Se propune alinierea edificabilului la strada Eroilor (DN7C) pe linia de aliniere existentă a clădirilor, aflată la distanța de 7,50m față de aliniament, pentru construcțiile anexa și pilon publicitar.

Edificabilul propus al magazinului propriu-zis se va retrage de la aliniament cu minim 50,00m.

7.5. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă recomandările și prescripțiile din art. 24 din RGU referitoare la amplasarea construcțiilor în interiorul





FORUM ART
arhitecti

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect-geț

Nr. 5.116.3 / 13.03.2024

www.forumart.ro

BUCUREȘTI, S-4 Str.
Mincopolii Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel / fax 031/4011789

parcele, adaptate în funcție de caz, cu respectarea regimului de aliniere propus pentru zonă, normele sanitare și distanțele minim necesare intervențiilor în caz de incendiu. De asemenea, se vor respecta condițiile din avizele și acordurile autorităților emitente. Pentru stabilirea suprafeței edificabile a tuturor construcțiilor ansamblului se va păstra față de limitele laterale ale terenului unde avem locuințe o distanță de H/2, dar nu mai puțin de 5,00m; față de celelalte limite se va respecta distanța de H/2 dar nu mai puțin de 3,00m. pentru limita posterioară, distanța de 3,00m se va corobora cu distanța de protecție a rețelei subterane LES 20KV.

Între construcțiile din cadrul aceleași parcele se va asigura o distanță egală cu jumătatea înălțimii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00m.

Edificabilul propus pentru magazinul Penny Market (construcția propriu-zisă) se va încadra în retragerea minimă propusă de la aliniamentul la strada Eroilor de 50,00m;

Prin propunerea avizată favorabil oportună, magazinul este poziționat la 58,00m față de aliniamentul la strada Eroilor; minim 24,80m față de limita laterală sud; 7,50m față de limita laterală nord și minim 3,00m față de limita posterioară.

8. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii (auto, pietonale), parcări

Se vor respecta condițiile existente în autorizația de amplasare și/sau acces în zona drumului nr. 28418/29.09.2023 emisă de Primăria Municipiului Curtea de Argeș și în avizul Poliției rutiere nr. 462351/16.10.2023

8.1. Accesurile auto

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie:

- să permită prin dimensionare și accesul auto destinat aprovizionării
- să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces care se face din drumurile publice va respecta condițiile impuse de avizele/acordurile emise de autoritățile competente.

Accesul auto se va efectua din strada Eroilor (DN 7C), care are o lățime de aproximativ 8,70m, sens dublu cu o singură bandă pe sens.

Accesul auto se va realiza condiționat: se va institui relație obligatorie de dreapta la ieșirea din incintă și interdicția de relație de stânga pe sensul de mers de la sud către nord.

Se vor face racordările necesare pentru accesul camioanelor pentru aprovizionare sau colectarea deșeurilor menajere și intervenția autospecialelor de pompieri.

Se va asigura un acces auto de 8,00 metri lățime, care se va continua în incintă, constituind o circulație majoră.





FORUM ART
arhitecti



www.forumart.ro

BUCUREȘTI, S4. So.
Mitropolii Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax: 031/4011789

SUPRAFATA DE TEREN DESTINATA CIRCULATIEI PRINCIPALE DE INCINTA IN PRELUNGIREA STRAZII C. DOBRESCU ARGES ESTE PROPU SA PARTICIPA LA O VIITOARE DEZVOLTARE OPTIMA A TRAMEI STRADALE PE DIRECTIA EST-VEST

8.2. Accesuri pietonale

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

Accesele și circulațiile pietonale din incintă vor fi proiectate astfel încât:

- să permită circulația persoanelor cu dizabilități
- să aibe în vedere siguranța pietonilor

Accesul pietonal se va face din strada Eroilor (DN7C), din trotuarul existent.

8.3. Parcare

Spațiile de parcare vor fi realizate în interiorul parcelei.

Se va asigura distanța necesară față de zona de locuințe de 5,00m, astfel încât să permită plantarea unei perdele de vegetație matură de dimensiune medie astfel încat sa se asigure confortul fonc si vizual.

Se va asigura numărul minim de locuri de parcare pentru destinația și capacitatea construcției conform HG 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism – Anexa 5.

9. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă în funcție de capacitățile de preluare existente.

Pentru faza P.U.Z. s-au obținut avizele pentru utilități specificate în avizul de oportunitate și anume:

- Apa canal – Aquaterm AG' 98 – aviz nr. 357/25.01.2023
- Electrica – Distribuție Oltenia – aviz CTE nr.8976/03.02.2023
- Gaze naturale – Engie Distringaz Sud – aviz favorabil PUZ
23181/318.404.573/19.01.2023

Pe terenul reglementat nu sunt propuse rețele noi sau extinderi ale rețelelor edilitare.

Pentru faza de construire se vor obține avizele administratorilor de rețele.

La autorizarea executării tuturor construcțiilor se va ține cont de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare precum și de condițiile impuse de avizele autorităților competente.

Branșamentele necesare de realizat pentru conectarea magazinului la apa/canalizare și energie electrică fac subiectul etapelor urmatoare. Se va urmări în eventualitatea lipsei unor capacități, stabilirea posibilităților de suplimentare.

Branșamentele se vor executa în baza unor proiecte executate de proiectanți acreditați și avizate de autoritățile competente conform legii.





FORUM ART
arhitecti

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect-șef

Nr. 5.1.116.3 din 13.03.2024.



www.forumart.ro

BUCUREȘTI, 54 Str.
Măroșului Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel./fax: 031/4011789

Intrucât nu se cunosc pozițiile exacte ale rețelelor, săpăturile se vor face numai în prezența administratorului de rețea și cu respectarea avizelor de amplasament de la fazele următoare

Condiționări ale avizelor PUZ cu privire la fazele următoare:

- Retele apă și canalizare

Pentru faza de execuție a lucrărilor avizul PUZ are următoarele condiționări: sistemul de distribuție apă și de canalizare, traseul exact va fi identificat în teren înainte de începerea lucrărilor, care va fi anunțată cu min.48 de ore pentru delegarea unui reprezentant de specialitate

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură la o distanță mai mică de 1,50m față de rețelele de apă și canalizare
- protecția căminelor de apă și canalizare și ridicarea la nivel unde e cazul
- protecția rețelelor de apă și canalizare în timpul lucrărilor de excavație sau de altă natură
- constructorul va răspunde și va suporta costul reparațiilor în cazul deteriorării rețelelor de apă și canalizare

- Retelele electrice

-Obținerea avizelor de amplasament de la Distribuție Energie Oltenia pentru execuția lucrărilor de investiții

- Se va păstra distanța minimă de 1m între fundația construcțiilor și cablul LES 20 kV;
- Se va executa numai săpătură manuală în zona traseului LES 20 kV;
- Nu se va turna beton pe traseul LES 20 kV;
- Nu se vor amplasa construcții (provizorii sau definitive) pe traseul LES 20 kV
- Se vor respecta condițiile de coexistența față de postul de transformare aerian, respectiv minim 14m, conform clasei și categoriei de importanță III, C ale obiectivelor propuse pe planul de situație anexat

- Retelele de gaze

Beneficiarul nu dorește cuplarea la rețeaua de gaze naturale. Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale. Pentru realizarea investiției vor fi necesare lucrări de modificare a rețelei de gaze (cel puțin în zona de acces pietonal/auto). Soluția de modificare va fi stabilită de către administratorul de rețea pe baza unei documentații specific și urmare a unui aviz.

-Avizul favorabil PUZ a fost emis pentru elaborarea PUZ și nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire. Pentru orice fel de lucrări în zona rețelelor/echipamentelor de gaze naturale se vor solicita avizele specifice conform legii.





FORUM ART
arhitecti



www.forumart.ro

BUCUREȘTI, S4 Str.
Măroșului Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax: 031/4011789

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

10.1. Parcelarea

Se impune alipirea parcelor ce vor constitui un UTR omogen, conform funcțiunii și destinației funcționale propuse prin PUZ – și anume ISc.

Se propune ca parcelele componente să formeze un singur lot, cu suprafața de 6976mp. Deschiderea lotului alipit la strada Eroilor este de 38,52m.

10.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile noi trebuie să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimului de înălțime existent și a specificului fronturilor construite.

Construcțiile noi nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice (biserica Flămânzești)

Se propun pe terenul reglementat:

Înălțimea maximă la cornișă/atic = 6,00m

Înălțimea maximă = 9,00m

Înălțimea totem = 6,00m

10.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Se admite autorizarea construcțiilor care prin volumetrie și aspect exterior (stil, finisaje, culoare, etc) nu contravin funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul zonei și a valorilor naturale și de patrimoniu a acesteia.

Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii propuse și a zonei din care face parte. Se interzic: ruperile de pantă, cornișele false și duble sau triple; materiale precare la învelitori (carton asfaltat, plastic ondulat, azbociment), baluștrii la balcoane și scări; culorile primare, astrale sau saturate albastru la finisajele exterioare.

Se vor accepta doar materiale tradiționale (vopsitorii var sau similar, lemn tratat cu catran sau similar, metal brunat sau similar, eventual culoare, textură fontă pentru elementele metalice de mari dimensiuni, piatră naturală, etc.)

Se admit culori ale materialelor naturale: piatră, caramidă, lemn

11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

11.1. Spații verzi

Autorizația de construire va specifica obligația menținerii sau creșterii suprafeței de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Terenul liber din jurul construcțiilor și care nu va fi amenajat ca circulații auto și pietonale, parcări și platforme, se va amenaja ca spațiu verde cu rol de protecție și agrement în procent de minim 20% din suprafața terenului.





FORUM ART
arhitecti

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitectural

Nr. 5.1163 din 13.03.2024

Art

www.forumart.ro

BUCUREȘTI, S4 Str.
Mărupoli Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax: 031/4011789

Spre zona de locuit, pe latura de nord și partea de sud se vor prevedea fâșii late de 5,00m pentru crearea unor perdele de protecție. Aceste fâșii sunt considerate neconstruibile. Spațiile de parcare se vor amenaja astfel încât să permită plantarea de copaci pentru asigurarea umbrei și a microclimatului plăcut.

Pentru continuitate și un cadru natural adecvat se va crea un spațiu verde plantat între aliniament și alinierea clădirilor la strada Eroilor pe adâncimea de 7,50m.

Se vor lua în considerare plantarea de vegetație matură și alegerea unor specii rezistente și potrivite zonei (tei în special)

Condiționări: Conform avizului nr.70 PUZ (442/09.08.2023) emis de Ministerul Culturii-Direcția Județeană pentru Cultură Argeș, se va continua regimul de aliniere a clădirilor la stradă printr-un rând de arbori talie medie sau mare.

11.2. Împrejmuiri

Nu se va prevedea împrejmuire la strada Eroilor (conform aviz nr.70 PUZ-442/09.08.2023 emis de Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Argeș

Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea de maxim 2,00m

În cazurile în care este necesară realizarea de împrejmuiri cu rol fonoizolant sau pereți antifoc, acestea nu vor depăși 2,00 în înălțime.

Materialele folosite pentru împrejmuiri vor fi cele caracteristice zonei (piatră, cărămidă, lemn)

În cazul în care fundațiile ajung în zona activă a fundațiilor clădirilor învecinate, se recomandă prin Studiul geo alcătuit pentru PUZ, pentru executarea excavațiilor pentru fundații, realizarea unei incinte cu pereți sprijiniți.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

12. Unități și subunități funcționale

Terenul are suprafața totală de 6976mp și este compus din terenurile cu numerele cadastrale 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036.

Încadrarea actuală a parcelelor este Lm – subzona de locuire, locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2)

Destinația funcțională propusă prin actualul PUZ este ISc – subzona instituții și servicii – comerț și activități complementare. Categoria de folosință a terenului se propune a fi curți construcții.

IV. PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ISc propusă pe terenul reglementat de PUZ

13. Caracterul zonei





FORUM ART
arhitecti



www.forumart.ro

BUCUREȘTI, 54 Str.
Mitreopolii Filaret, nr. 54
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax: 031/4011789

Terenul reglementat și generator al PUZ-ului se află pe strada Eroilor nr. 24-30. Teritoriul este intravilan și este situat în cadrul UTR 4 (zona de locuințe Valea Iasului), unde funcțiunea dominantă este locuirea.

În prezent, zona migrează către o funcțiune mixtă.

Prin actualul PUZ se propune schimbarea profilului funcțional al terenului în ISc – servicii de comerț desfășurate în cadrul clădirilor cu destinație comercială.

Modificările sunt propuse în cadrul parcelei studiate, fără a afecta parcelele adiacente.

Tabel sintetic

ISc	Instituții și servicii – comerț și activități complementare	Magazin „Penny Market”
-----	--	------------------------

AUTORIZAREA CONSTRUIRII (INCLUSIV A ÎMPREJMUIRILOR) ȘI A DESFIINȚĂRII PE TERENUL REGLEMENTAT PRIN PUZ SE VA FACE OBLIGATORIU CU AVIZUL MINISTERULUI CULTURII-DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE CULTURĂ ARGEȘ

1. Utilizări admise	<p>Autorizarea executării lucrărilor pe terenul studiat din intravilanul municipiului Curtea de Argeș este permisă doar pentru tipurile de construcții și amenajări specifice pentru funcțiunea de comerț, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.</p> <p>Pe terenul reglementat de acest PUZ se admit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - structuri de comerț cu amănuntul monobloc, structuri temporare - împrejmuiți; - amenajări în incintă: spații verzi amenajate, alei pietonale - parcuri în incintă, asigurarea numărului necesar normat - dotări necesare funcționării unității principale de comerț: post trafa, stație încărcare electrică auto etc - elemente de publicitate: totem, panouri reclamă cu respectarea distanțelor față de limitele lotului și aliniierilor la stradă - lucrări de sistematizare teren
2. Utilizări admise cu condiționări	<p>Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și seismice, de condițiile impuse de avizele/acordurile autorităților competente.</p> <p>Pentru construcțiile pe terenul delimitat de PUZ va fi necesar avizul Ministerului Culturii.</p>





FORUM ART
arhitecti

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitectural

Nr. 5.1163 din 13.03.2024

www.forumart.ro

BUCUREȘTI, 84 Str.
Mitreșoia Filaret, nr. 14
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax: 031/4011789

3. Utilizări interzise	<ul style="list-style-type: none">- activități poluante, cu flux tehnologic sau incomode prin traficul generat;- anexe pentru creșterea animalelor;- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;- depozitare en-gros;- depozitări materiale re folosibile- depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice pentru vânzare;- curățătorii chimice;- stații de întreținere auto, spălătorii auto, stații de benzină;- lucrări de terasament care afectează amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente;- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
4. Amplasarea clădirilor față de aliniament	<ul style="list-style-type: none">- Limita edificabilului general este propusa la 7,50m față de aliniamentul la strada Eroilor, pe linia regimului de aliniere existent la strada Eroilor a clădirilor învecinate- Pilonul publicitar, postul de transformare, și alte dotări/amenajări vor respecta edificabilul general- Construcția principală a magazinului se va retrage de la aliniamentul la strada Eroilor cu minim 50,00m, respectând punctul 10.2 din prezentul regulament privind obturarea perspectivei către Biserica Flămânzești
5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale terenului	<ul style="list-style-type: none">- Construcțiile se vor amplasa față de limitele laterale ale terenului la minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri față de zona de locuințe și minim 3 metri față de zona cimitiruluiÎn poziționarea clădirii propuse se va asigura obligatoriu accesul autospecialelor de pompieri conform normativului P118
6. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare	<ul style="list-style-type: none">-Retragerea față de limita posterioară a terenului va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri-Se vor respecta condiționarile din avizul PUZ de rețele electrice prezentate la pct.9





FORUM ART
arhitecti

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect - șuf

Nr. 5.116.3 din 13.03.2024.

Arh.

www.forumart.ro

BUCUREȘTI, S4 Str.
Mănipolit Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel / fax: 031/4011789

7. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă	- În cadrul aceleiași parcele, distanța între construcții va fi minim egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00m
8. Amplasarea clădirii magazinului în cadrul terenului	- Se vor respecta pentru toate construcțiile și amenajările retragerile și distanțele de la pct 7, condiționările din avizele faza PUZ referitoare la rețelele edilitare (pct 9), precum și toate condiționările prezente în avize/avize de amplasament solicitate pentru fazele de construire și execuție
9. Circulații și accesuri	<p>- Terenul reglementat are acces la strada Eroilor (DN7C)</p> <p>- Accesul auto va fi dimensionat astfel încât să permită intrarea camioanelor de marfă și autospecialelor de pompieri</p> <p>-Se va ține cont de condiționările avizelor autorităților competente privitoare la accesul din drum public, de condiționările din avizul de oportunitate privitor la relația de intrare/ieșire auto din incintă (intrare interzis stânga din sensul sud către nord pe strada Eroilor și ieșire obligatoriu dreapta în strada Eroilor), rutier (pct.8)</p> <p>-Se va asigura un acces de 8,00m lățime, continuându-se cu o circulație principală a incintei.</p> <p>Suprafața de teren pentru circulația principală de incintă în prelungirea străzii C. Dobrescu Argeș este propusă prin actualul PUZ a participa la o viitoare dezvoltare optimă a tramei stradale pe direcția est-vest</p> <p>- Accesul pietonal va fi tot din strada Eroilor; se va ține cont de siguranța pietonilor și va fi dimensionat conform Normativului privind accesul persoanelor cu dizabilități în spațiile publice</p>
10. Staționarea autovehiculelor	<p>- Locurile de parcare vor fi asigurate în incintă, respectând numărul minim în funcție de destinația și capacitatea construcției.</p> <p>-Pentru funcțiuni comerciale se va respecta Regulamentul General de Urbanism, după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> • un loc la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; • un loc la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; • un loc la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unitati de 600-2.000 mp <p>La acestea se vor adăuga spațiile de parcare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.</p>





FORUM ART
arhitecti

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect - șef

Nr. 5.1163 din 13.03.2024

Arh

www.forumart.ro

BUCUREȘTI, S4 Str.
Mitreopolit Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax: 031/4011789

11. Înălțimea maximă a clădirilor	<ul style="list-style-type: none">- Regimul de înălțime propus este P;- Înălțimea maximă la cornișă/atic = 6,00m- Înălțimea maximă a construcțiilor = 9,00 metri- Înălțimea elementelor de signalistică - maxim 6,00m.- Se interzic clădirile care nu respectă scara clădirilor existente din vecinătate/front stradal- Construcțiile noi nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice (biserica Flămânzești)
12. Aspectul exterior al clădirilor	<ul style="list-style-type: none">- Se va ține cont de condițiile generale de la capitolul 10.3, de specificitatea funcțiunii de comerț și exprimării cerințelor investitorilor, însă cu condiția realizării unor construcții care să țină cont de rolul social al zonelor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor de patrimoniu din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.- Se vor utiliza materiale tradiționale: vopsitorii var sau similar, lemn tratat cu catran sau similar, metal brunat sau similar, eventual culoare, textură fontă pentru elementele metalice de mari dimensiuni, piatră naturală, etc., pentru pavaje se vor utiliza pavele ca un minim de calitate – mozaicate cu mozaic spălat culoarea pietrei
13. Condiții de echipare edilitară	<ul style="list-style-type: none">-Pentru faza de construire se vor obține avizele administratorilor de rețele.-La autorizarea executării tuturor construcțiilor/lucrărilor de orice natură se va ține cont de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare precum și de condițiile impuse de avizele autorităților competente la toate fazele.Branșamentele se vor executa în baza unor proiecte executate de proiectanți acreditați și avizate de autoritațile competente conform legii.Se va urmări în eventualitatea lipsei unor capacități, stabilirea posibilităților de suplimentare.
14. Spații plantate	<ul style="list-style-type: none">- Terenul liber din jurul construcțiilor care nu va fi amenajat ca circulații auto și pietonale, parcuri și platforme, se va amenaja ca spațiu verde cu rol de protecție și agrement, în procent de minim 20% din suprafața terenului.- Față de limitele laterale de nord și parțial de sud unde există locuințe, se vor asigura perdele verzi formate din vegetație matură,





FORUM ART
arhitecti

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCAMBARE

Anexă la Aviz Arhitect-șef

Nr. 5.1163 din 13.03.2024

Arhitect-șef

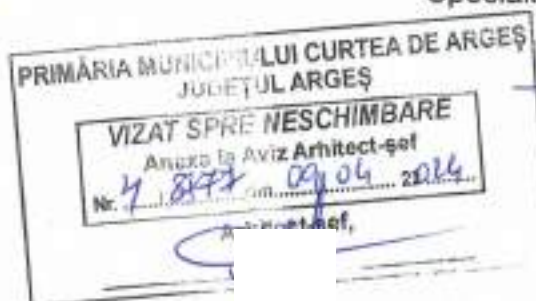
www.forumart.ro

BUCUREȘTI, 54 Str.
Metropolii Filaret, nr. 34
e-mail: office@forumart.ro
tel. / fax 031/4011789

	late de 5,00m. -La strada Eroilor, retragerea de 7,50 de la aliniament se va amenaja ca spațiu verde cu obligativitatea de a planta un rând de arbori de talie medie sau mare folosind specii existente deja în zonă (tei, etc) continuând regimul existent de aliniere a clădirilor la stradă, conform Avizului PUZ 442/09.08.2023 emis de M.Culturii-DJC Argeș
15. Împrejmuiri la strada Eroilor	- Nu se va realiza împrejmuire la strada Eroilor. Obligatoriu: Continuitatea regimului de aliniere se va reface printr-un rând de arbori de talie medie sau mare
16. Împrejmuiri laterale și posterioare	- Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea de maxim 2,00m - Împrejmuiri cu rol fonoizolant sau pereți antifoc – H maxim - 2,00m În cazul în care fundațiile ajung în zona activă a fundațiilor clădirilor învecinate, se recomanda prin Studiul geo alcătuit pentru PUZ, pentru executarea excavațiilor pentru fundații, realizarea unei incinte cu pereți sprijiniți.
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
17.Procent maxim de ocupare a terenului	P.O.T. maxim = 25%
18.Coeфициent maxim de utilizare a terenului	C.U.T. maxim = 0,25

Întocmit,
Arh. Mirella Matei

Șef proiect,
Arh. Andrei Muțescu
Doctor în urbanism
Specialist D,E, cu drept de semnătură RUR
Specialist în urbanism istoric



J40/10553/1998

CUR:11229080



PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal** pentru schimbare de destinație și reglementări urbanistice, în vederea realizării investiției „operațiuni cadastrale, desființare construcții existente și construire magazin ”Penny Market” cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, reclame pe fațadă și în parcare, pilon publicitar, post trafo, împrejmuire, branșamente la utilități, organizare de șantier”

Amplasament: str. Eroilor 24-30, Municipiul Curtea de Argeș, jud. Argeș

Nr.cad. 83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036

Beneficiar: S.C. REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L

Proiectant general: DRS ARCHITECTS - S.C. DROID STUDIO S.R.L.

Proiectant specialitate: S.C.FORUM ART S.R.L.

Număr proiect: RWE-AG/2022

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborării: 12.2023



B. CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către investitor/beneficiar; realizarea investiției nu presupune implicarea din punct de vedere al costurilor a administrației publice locale/de stat.

C. DEFALCAREA COSTURILOR

Nr. crt.	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
A.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice	
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini,	BENEFICIAR



	- Verificări de proiect	BENEFICIAR
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	BENEFICIAR
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	BENEFICIAR
A4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	BENEFICIAR
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului; - amenajarea terenului; - amenajare accese, circulații carosabile și pietonale - drenare teren, după caz - cheltuieli pentru protecția mediului	BENEFICIAR
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor - cheltuieli pentru bransamente și racorduri la rețelele de apă, canalizare, electrică, gaze naturale etc., după caz, în baza unor proiecte tehnice de specialitate	BENEFICIAR
B3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	BENEFICIAR
B4	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
B5	Alte cheltuieli -organizare de șantier; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse și neprevăzute.	BENEFICIAR

D. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de interesele beneficiarului, realizarea investiției propuse presupune etape după cum urmează:

- Intocmire și aprobare PUZ
- Intocmirea documentației și obținerea autorizației de construire
- Asigurare bransamente rețele edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- Amenajarea acceselor
- Realizarea obiectivului/obiectivelor și etapele de recepție
- Intabularea construcției/construcțiilor

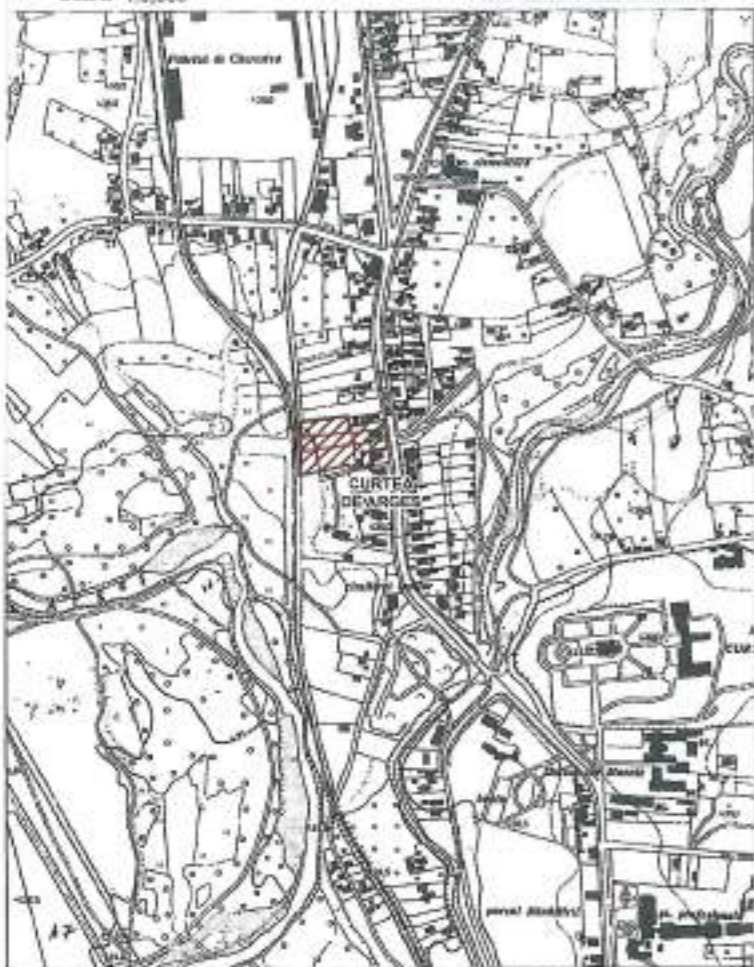
Intocmit,
Arh. Mirella Matei

Șef proiect specialitate urbanism,
arh. Andrei I





INCADRARE IN ZONA
Scara 1:5,000



PLAN INCADRARE IN ZONA
SCARA 1/10000



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

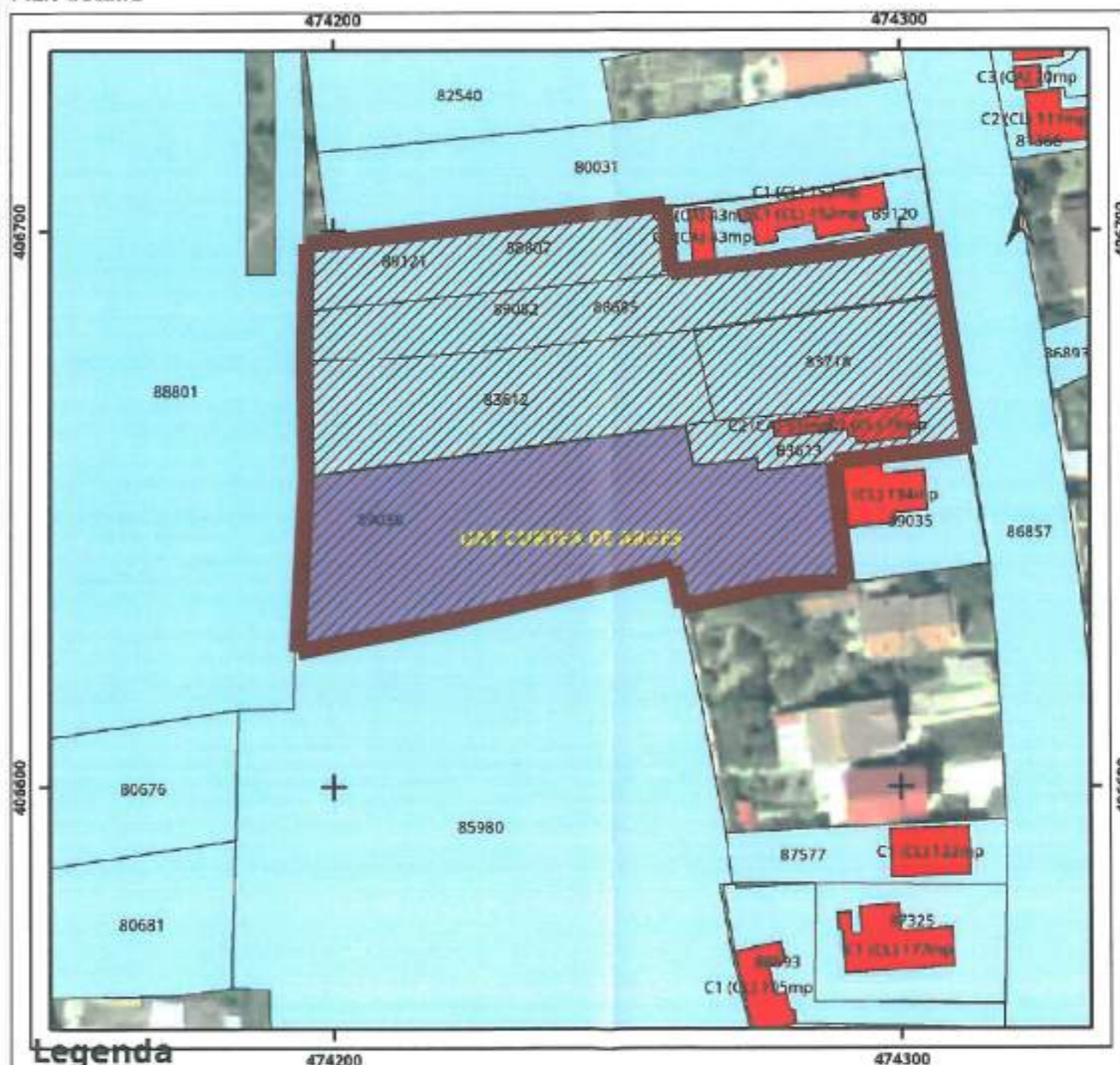


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 89036, UAT Curtea de Argeș / ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Eroilor, Nr. 30

Nr. cerere	2418
Ziua	09
Luna	02
Anul	2022

Teren: 2.553 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Faneata 788mp, Livada 1765mp
Plan detaliu



Legenda

Intravilan

LEGENDA:

TEREN GENERATOR P.U.Z.
Suprafata totala = 6976mp

DATE DESPRE TERENUL GENERATOR PUZ
ADRESA:
STRADA EROILOR 24-30, CURTEA DE ARGES
NUMERE CADASTRALE:
83613, 83718, 89082, 89121, 83612, 89036
SUPRAFATA TOTALA = 6976mp

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES

VIZAT SP-E NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-șef
Nr. 5.1163 din 13.03.2024

OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONȘTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONȘTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

RWE-AG/2022

Jud. AG, Curtea de Argeș, str. Eroilor, Nr. Cad. 83613, Nr. cad. 83718, 89082, 89121, 83612, 89036

BENEFICIAR
REWE PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L.

SC DR5 ARCHITECTS S.R.L.
CIF 33923932, J40/14800/2014
BUJUREȘTI, Str. Fabricii nr. 47, 171, sect. 6

SC FORUM ART S.R.L.
CIF 11229060, J40/10663/1998
BUJUREȘTI, Str. Nicolae Filaret nr. 31, sect. 4

BUJUREȘTI
FORUM ART
RUR
Barbu Andrei AL.
MULTEȘCU
arhitect

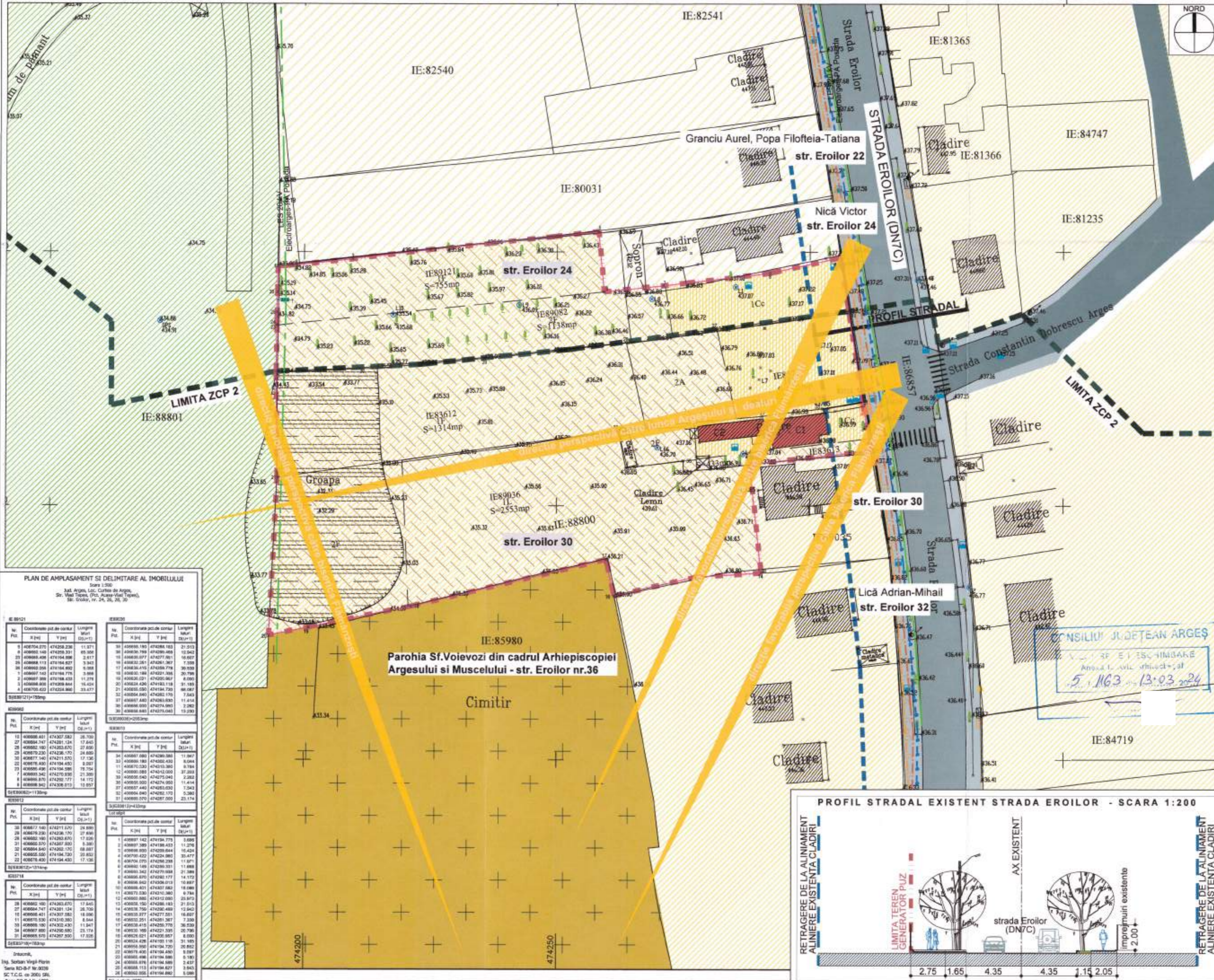
arh. Andrei LEFTER
arh. Andrei MULTEȘCU
arh. Mirella MATEI
arh. Mirella MATEI

PUZ 01.2024 1/1000

PLAN INCADRARE IN ZONA
suport extras cadastral de
pe ortofotoplan OCPI Arges
U00
Rev A

P.U.Z. SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI „OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCTII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN "PENNY MARKET" CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER”

Strada Eroilor 24-30, Curtea de Argeș, județul Argeș



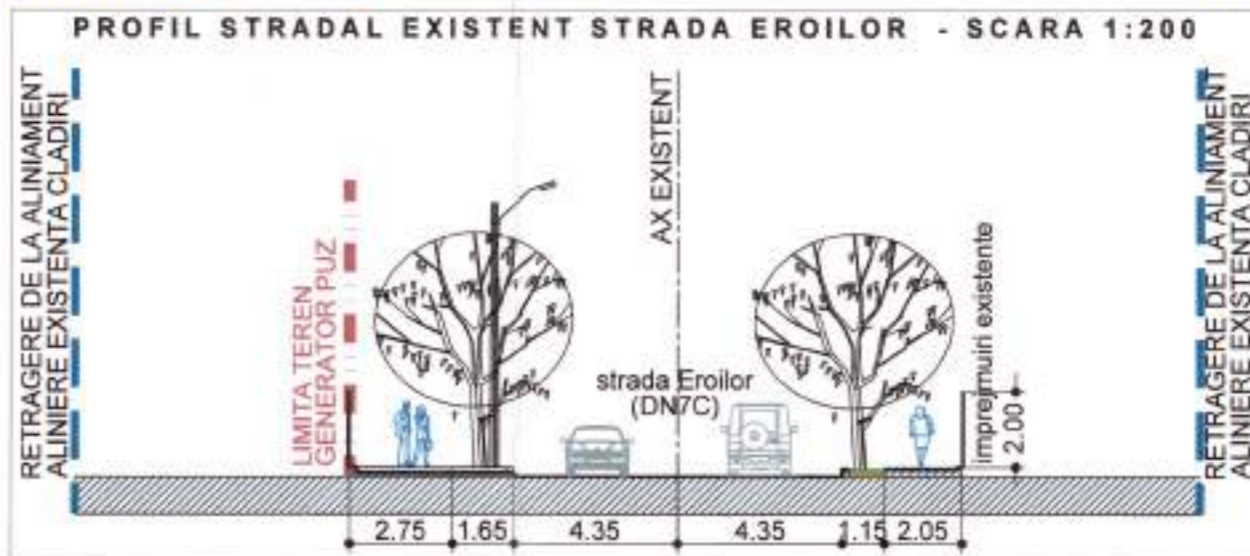
PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA CF. PUG - SC. 1:10000
 Destinația stabilită prin PUG UTR (cf. Certificat Urbanism nr. 195/25.08.2022): ZONA DE LOCUINȚE VALEA IASULUI Subzona: Lm-locuințe existente cu posibilități de înălțime cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2)
 Nota: Având în vedere anularea HCL pentru aprobarea PUG Curtea de Argeș, încadrarea este orientativă pentru definirea și reglementarea terenului construit al municipiului Curtea de Argeș

- LEGENDA:**
- Limita teren generator PUZ
 - Construcții existente
 - Construcții existente pe lot propuse spre desființare
 - Aliniere existentă a cladirilor la strada Eroilor
 - Limita ZCP 2
 - Zona care va necesita sistematizarea terenului pentru construire
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ PUG**
- Zona pentru locuințe regim mic
 - Zona gospodărie comunala/cimitire
 - Zone verzi agrement și sport
- REȚELE EDILITARE EXISTENTE**
- LEA joasă 0,4KV PTA Ivnacea
 - LES medie 20KV Electroarges Posada
 - Rețea distribuție apă potabilă
 - Rețea canalizare
 - Rețea gaze presiune redusă OL3

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE AL IMOBILULUI
 Scara 1:500
 Jud. Argeș, Loc. Curtea de Argeș, Str. Vlad Ţepeș, (Pct. Acasă Vlad Ţepeș), Str. Eroilor, nr. 24, 26, 28, 30

IE:89121			IE:89122			IE:89123			IE:89124		
No.	Coordonate pt.de contur	Lungime	No.	Coordonate pt.de contur	Lungime	No.	Coordonate pt.de contur	Lungime	No.	Coordonate pt.de contur	Lungime
Pct.	X [m]	Y [m]	Pct.	X [m]	Y [m]	Pct.	X [m]	Y [m]	Pct.	X [m]	Y [m]
1	408754.375	474258.238	11.371	408995.193	474258.183	21.913	408995.193	474258.183	1	408754.375	474258.238
2	408992.148	474258.331	12.343	408995.193	474258.183	12.343	408995.193	474258.183	2	408992.148	474258.331
3	408992.408	474194.998	13.247	408995.193	474258.183	13.247	408995.193	474258.183	3	408992.408	474194.998
4	408992.113	474194.827	14.343	408995.193	474258.183	14.343	408995.193	474258.183	4	408992.113	474194.827
5	408992.394	474194.892	15.247	408995.193	474258.183	15.247	408995.193	474258.183	5	408992.394	474194.892
6	408992.143	474194.778	16.343	408995.193	474258.183	16.343	408995.193	474258.183	6	408992.143	474194.778
7	408992.394	474194.823	17.247	408995.193	474258.183	17.247	408995.193	474258.183	7	408992.394	474194.823
8	408992.408	474258.844	18.343	408995.193	474258.183	18.343	408995.193	474258.183	8	408992.408	474258.844
9	408754.423	474258.346	19.247	408995.193	474258.183	19.247	408995.193	474258.183	9	408754.423	474258.346

IE:85980			IE:85981			IE:85982			IE:85983		
No.	Coordonate pt.de contur	Lungime	No.	Coordonate pt.de contur	Lungime	No.	Coordonate pt.de contur	Lungime	No.	Coordonate pt.de contur	Lungime
Pct.	X [m]	Y [m]	Pct.	X [m]	Y [m]	Pct.	X [m]	Y [m]	Pct.	X [m]	Y [m]
1	408995.193	474258.183	1	408995.193	474258.183	1	408995.193	474258.183	1	408995.193	474258.183
2	408995.193	474258.183	2	408995.193	474258.183	2	408995.193	474258.183	2	408995.193	474258.183
3	408995.193	474258.183	3	408995.193	474258.183	3	408995.193	474258.183	3	408995.193	474258.183
4	408995.193	474258.183	4	408995.193	474258.183	4	408995.193	474258.183	4	408995.193	474258.183
5	408995.193	474258.183	5	408995.193	474258.183	5	408995.193	474258.183	5	408995.193	474258.183



PROIECTANT GENERAL: SC DRS ARCHITECTS S.R.L. CIF 33923932, J40/1480/2014 BUCUREȘTI, Str. Fabricii nr. 47, et. 1, sec. 6

AMPLASAMENT: Jud. AG, Curtea de Argeș, str. Eroilor, Nr. Cad. 83613, Nr. cad. 83718, 89082, 89121, 83612, 89036

BENEFICIAR: REWE PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC FORUM ART S.R.L. CIF 11229060, J40/10553/1998 BUCUREȘTI, Str. Mihail Filaret nr. 34, sec. 4

VERIFICATOR: arh. Andrei MATEI

PROIECTANT: arh. Mirella MATEI

DEȘENĂTOR: arh. Mirella MATEI

FAZA PUZ: DATA 01.2024 SCARA 1/500

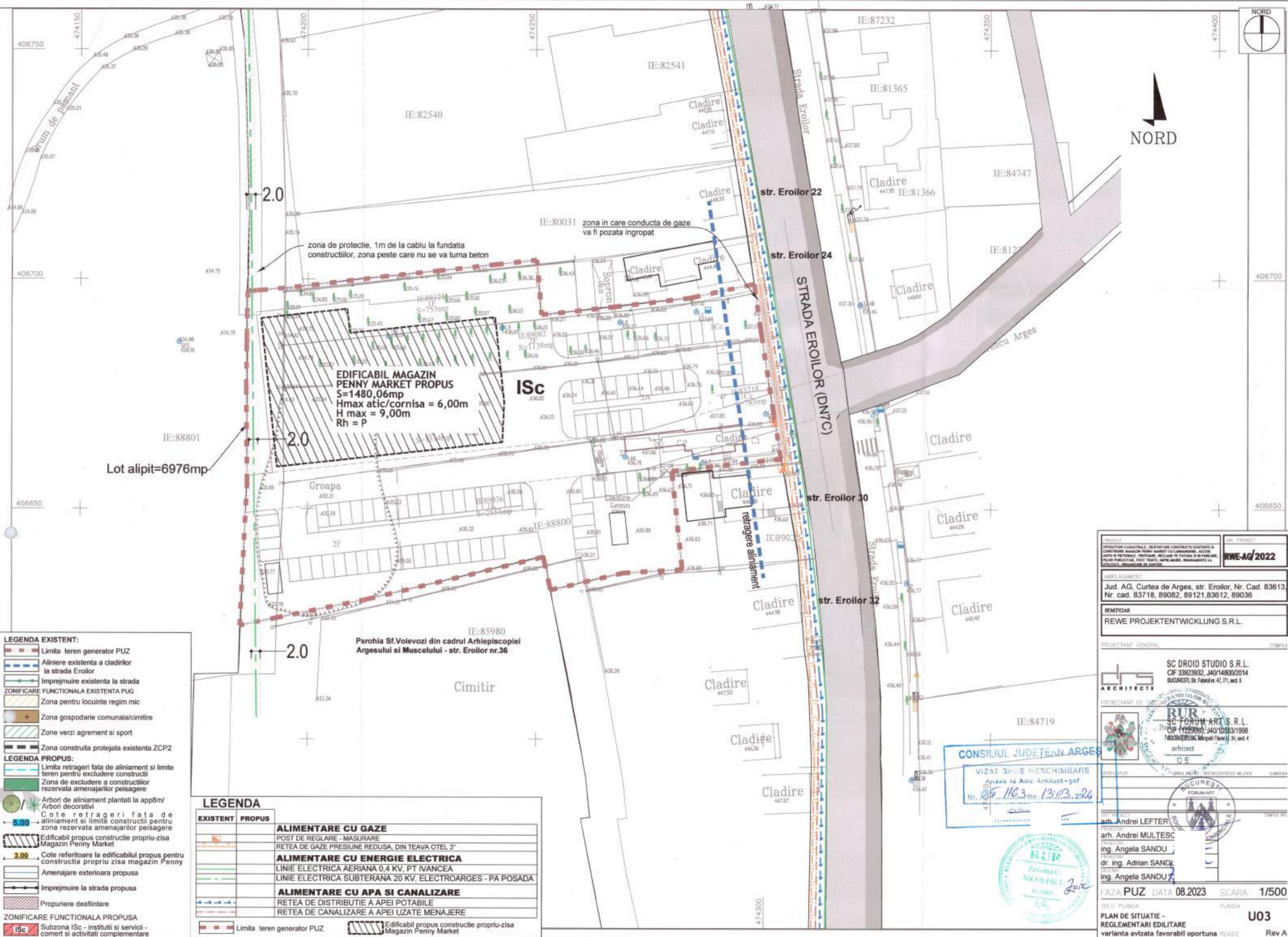
TITLU PLANȘA: PLANȘA

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE: U01

REVIZIE Rev A



NORD



- LEGENDA EXISTENT:**
- Limita teren generator PUZ
 - Aliniere existenta a cladirilor la strada Eroilor
 - Imprejmuire existenta la strada
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA PUG
 - Zona pentru locuinte regim mic
 - Zona gospodarie comunală/cimitire
 - Zone verzi agrement si sport
 - Zona construita protejata existenta ZCP2
- LEGENDA PROPUȘ:**
- Limita retrageri fata de aliniament si limite teren pentru excludere constructii
 - Zona de excludere a constructiilor rezervata amenajarilor peisajere
 - Arbori de aliniament plantati la app8m/
 - Arbori decorativi
 - Cote retrageri fata de aliniament si limite constructii pentru zona rezervata amenajarilor peisajere
 - Edificabil propus constructie propriu-zisa Magazin Penny Market
 - Cote referitoare la edificabilul propus pentru constructia propriu zisa magazin Penny
 - Amenajare exterioara propusa
 - Imprejmuire la strada propusa
 - Propunere desfiintare
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘ
 - Subzona ISc - instituti si servicii - comerț si activități complementare

LEGENDA

EXISTENT	PROPUȘ	ALIMENTARE CU GAZE
		POST DE REGLARE - MASURARE
		RETEA DE GAZE PRESIUNE REDUSA, DIN TEAVA OTEL 3"
		ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
		LINIE ELECTRICA AERIANA 0,4 KV, PT IVANCEA
		LINIE ELECTRICA SUBTERANA 20 KV, ELECTROARGES - PA POSADA
		ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE
		RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE
		RETEA DE CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE

Limita teren generator PUZ

Edificabil propus constructie propriu-zisa Magazin Penny Market

PROIECT: OPERATIUNI CALESTRALE, ECHIPARE CU CONSTRUCȚII EXISTENTE SI CONECTARE ANEXELOR PENTRU ARGES SI COLONARII, BUCUREȘTI, ARTEZI SI PISTONAJE, TRASEURI, RECLAMARE PE FATADA SI IN PARCARE, PLANUL PUBLICITATII, POȘT TRAFIC, INFRASTRUCTURA, MOBILITATE LA UTILITATEA ORGANIZAREI DE TRAFIC

NUM. PROIECT: **RWE-AG/2022**

AMPLASAMENT: Jud. AG, Curtea de Arges, str. Eroilor, Nr. Cad. 83613 Nr. cad. 83718, 89082, 89121, 83612, 89036

BENEFICIAR: REWE PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: SC DROID STUDIO S.R.L. CIF 33923832, J40/14800/2014 BUCUREȘTI, Str. Fabricei nr. 47, Et. 1

PROIECTANT DE SCURT: SC FORUM ART S.R.L. CIF 1729860, J40/10553/1998 BUCUREȘTI, Str. Mihai Bravu nr. 34, et. 4

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES

VIZAT SI NE SCHIMBARE

Aviz la Aviz Arhitect-geol

Nr. 116.3 din 13.03.2024

arh. Andrei LEFTER

arh. Andrei MULTESC

ing. Angela SANDU

dr. ing. Adrian SANDU

ing. Angela SANDU

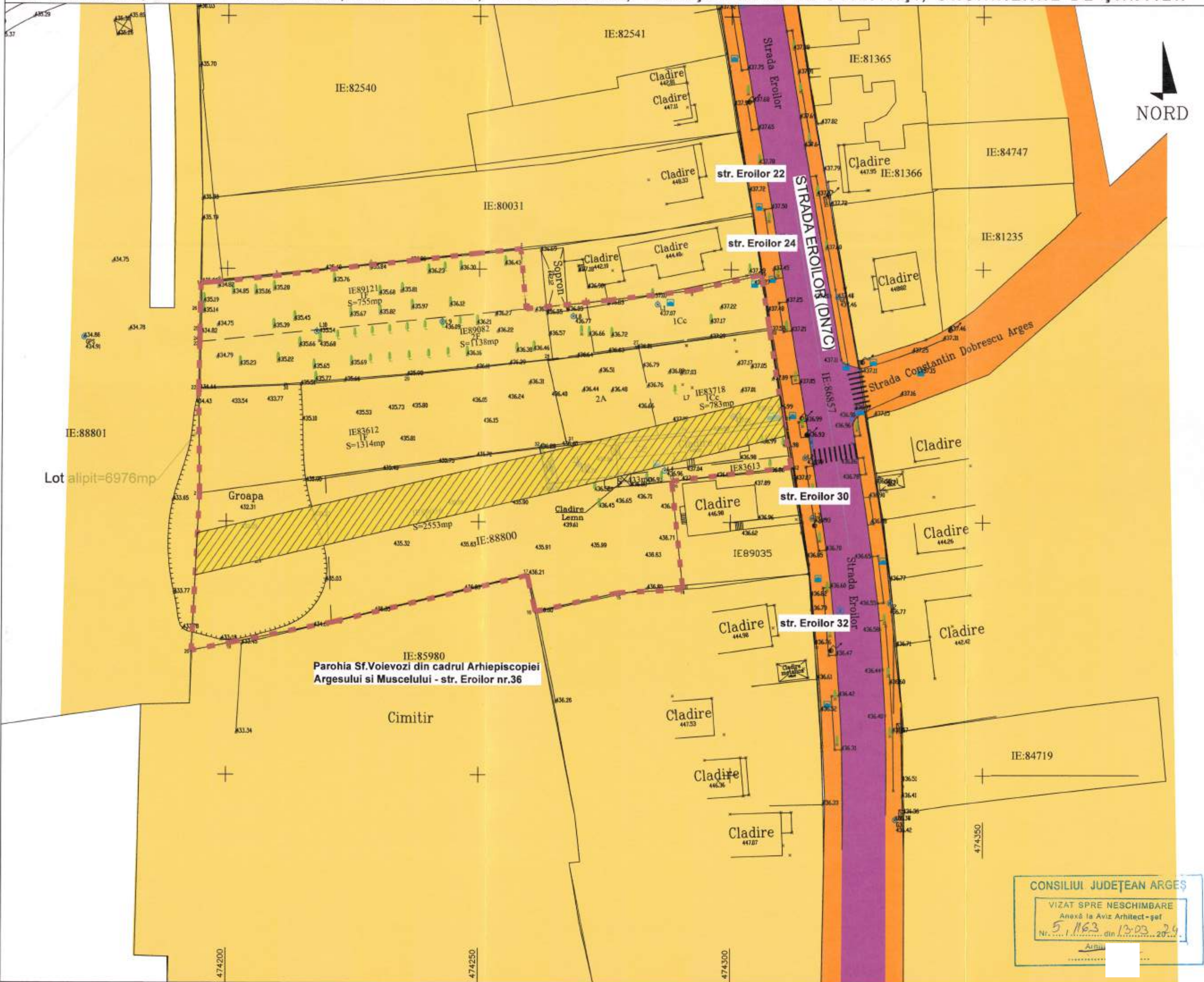
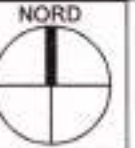
FAZA PUZ DATA 08.2023 SCARA 1/500

TITLU PLANȘA PLANȘA U03

PLAN DE SITUATIE - REGULAMENTARI EDILITARE varianta avizata favorabil oportuna REWE Rev A

P.U.Z. SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI „OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN "PENNY MARKET" CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER”

Strada Eroilor 24-30, Curtea de Arges, judetul Arges



- LEGENDA:**
- LIMITA TEREN GENERATOR PUZ
 - TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN**
 - PROPRIETATE PUBLICA**
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
 - PROPRIETATE PRIVATA**
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - SUPRAFATA DE TEREN PENTRU CIRCULATIE PRINCIPALA DE INCINTA IN PRELUNGIREA STRAZII C. DOBRESCU ARGES PROPUISA A PARTII LA O VIITOARE DEZVOLTARE OPTIMA A TRAMEI STRADALE PE DIRECTIA EST-VEST

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILITATII

Scara 1:500
Jud. Arges, Localitatea Curtea de Arges, Str. Eroilor Nr. 24-30

№	Coordonate punct de cotare	Coordonate punct de cotare	Coordonate punct de cotare	Coordonate punct de cotare
№	X (m)	Y (m)	X (m)	Y (m)
1	434.85	435.06	434.85	435.06
2	434.85	435.06	434.85	435.06
3	434.85	435.06	434.85	435.06
4	434.85	435.06	434.85	435.06
5	434.85	435.06	434.85	435.06
6	434.85	435.06	434.85	435.06
7	434.85	435.06	434.85	435.06
8	434.85	435.06	434.85	435.06
9	434.85	435.06	434.85	435.06
10	434.85	435.06	434.85	435.06
11	434.85	435.06	434.85	435.06
12	434.85	435.06	434.85	435.06
13	434.85	435.06	434.85	435.06
14	434.85	435.06	434.85	435.06
15	434.85	435.06	434.85	435.06
16	434.85	435.06	434.85	435.06
17	434.85	435.06	434.85	435.06
18	434.85	435.06	434.85	435.06
19	434.85	435.06	434.85	435.06
20	434.85	435.06	434.85	435.06
21	434.85	435.06	434.85	435.06
22	434.85	435.06	434.85	435.06
23	434.85	435.06	434.85	435.06
24	434.85	435.06	434.85	435.06
25	434.85	435.06	434.85	435.06
26	434.85	435.06	434.85	435.06
27	434.85	435.06	434.85	435.06
28	434.85	435.06	434.85	435.06
29	434.85	435.06	434.85	435.06
30	434.85	435.06	434.85	435.06
31	434.85	435.06	434.85	435.06
32	434.85	435.06	434.85	435.06
33	434.85	435.06	434.85	435.06
34	434.85	435.06	434.85	435.06
35	434.85	435.06	434.85	435.06
36	434.85	435.06	434.85	435.06
37	434.85	435.06	434.85	435.06
38	434.85	435.06	434.85	435.06
39	434.85	435.06	434.85	435.06
40	434.85	435.06	434.85	435.06
41	434.85	435.06	434.85	435.06
42	434.85	435.06	434.85	435.06
43	434.85	435.06	434.85	435.06
44	434.85	435.06	434.85	435.06
45	434.85	435.06	434.85	435.06
46	434.85	435.06	434.85	435.06
47	434.85	435.06	434.85	435.06
48	434.85	435.06	434.85	435.06
49	434.85	435.06	434.85	435.06
50	434.85	435.06	434.85	435.06
51	434.85	435.06	434.85	435.06
52	434.85	435.06	434.85	435.06
53	434.85	435.06	434.85	435.06
54	434.85	435.06	434.85	435.06
55	434.85	435.06	434.85	435.06
56	434.85	435.06	434.85	435.06
57	434.85	435.06	434.85	435.06
58	434.85	435.06	434.85	435.06
59	434.85	435.06	434.85	435.06
60	434.85	435.06	434.85	435.06
61	434.85	435.06	434.85	435.06
62	434.85	435.06	434.85	435.06
63	434.85	435.06	434.85	435.06
64	434.85	435.06	434.85	435.06
65	434.85	435.06	434.85	435.06
66	434.85	435.06	434.85	435.06
67	434.85	435.06	434.85	435.06
68	434.85	435.06	434.85	435.06
69	434.85	435.06	434.85	435.06
70	434.85	435.06	434.85	435.06
71	434.85	435.06	434.85	435.06
72	434.85	435.06	434.85	435.06
73	434.85	435.06	434.85	435.06
74	434.85	435.06	434.85	435.06
75	434.85	435.06	434.85	435.06
76	434.85	435.06	434.85	435.06
77	434.85	435.06	434.85	435.06
78	434.85	435.06	434.85	435.06
79	434.85	435.06	434.85	435.06
80	434.85	435.06	434.85	435.06
81	434.85	435.06	434.85	435.06
82	434.85	435.06	434.85	435.06
83	434.85	435.06	434.85	435.06
84	434.85	435.06	434.85	435.06
85	434.85	435.06	434.85	435.06
86	434.85	435.06	434.85	435.06
87	434.85	435.06	434.85	435.06
88	434.85	435.06	434.85	435.06
89	434.85	435.06	434.85	435.06
90	434.85	435.06	434.85	435.06
91	434.85	435.06	434.85	435.06
92	434.85	435.06	434.85	435.06
93	434.85	435.06	434.85	435.06
94	434.85	435.06	434.85	435.06
95	434.85	435.06	434.85	435.06
96	434.85	435.06	434.85	435.06
97	434.85	435.06	434.85	435.06
98	434.85	435.06	434.85	435.06
99	434.85	435.06	434.85	435.06
100	434.85	435.06	434.85	435.06

PROIECT
OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN "PENNY MARKET" CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

NR. PROIECT
RWE-AG/2022

AMPLASAMENT
Jud. AG, Curtea de Arges, str. Eroilor, Nr. Cad. 83613
Nr. cad. 83716, 89082, 89121, 83612, 89036

BENEFICIAR
REWE PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L.

PROIECTANT GENERAL
SC DRG ARCHITECTS S.R.L.
CUI: 39923932, J4014800/2014
BLOJESCU ȘTEFAN IULIAN, 4711, sect. 6

PROIECTANT DE SPECIALITATE
SC FORUM ART S.R.L.
CIF: 11229060, J4018553/1998
BLOJESCU ȘTEFAN IULIAN, 4711, sect. 6

VERIFICATOR
arch. Andrei LEFTER
arch. Andrei MULTESCU
arch. Mirella MATEI

PROIECTANT
arch. Mirella MATEI

PROIECTANT
arch. Andrei LEFTER
arch. Andrei MULTESCU
arch. Mirella MATEI

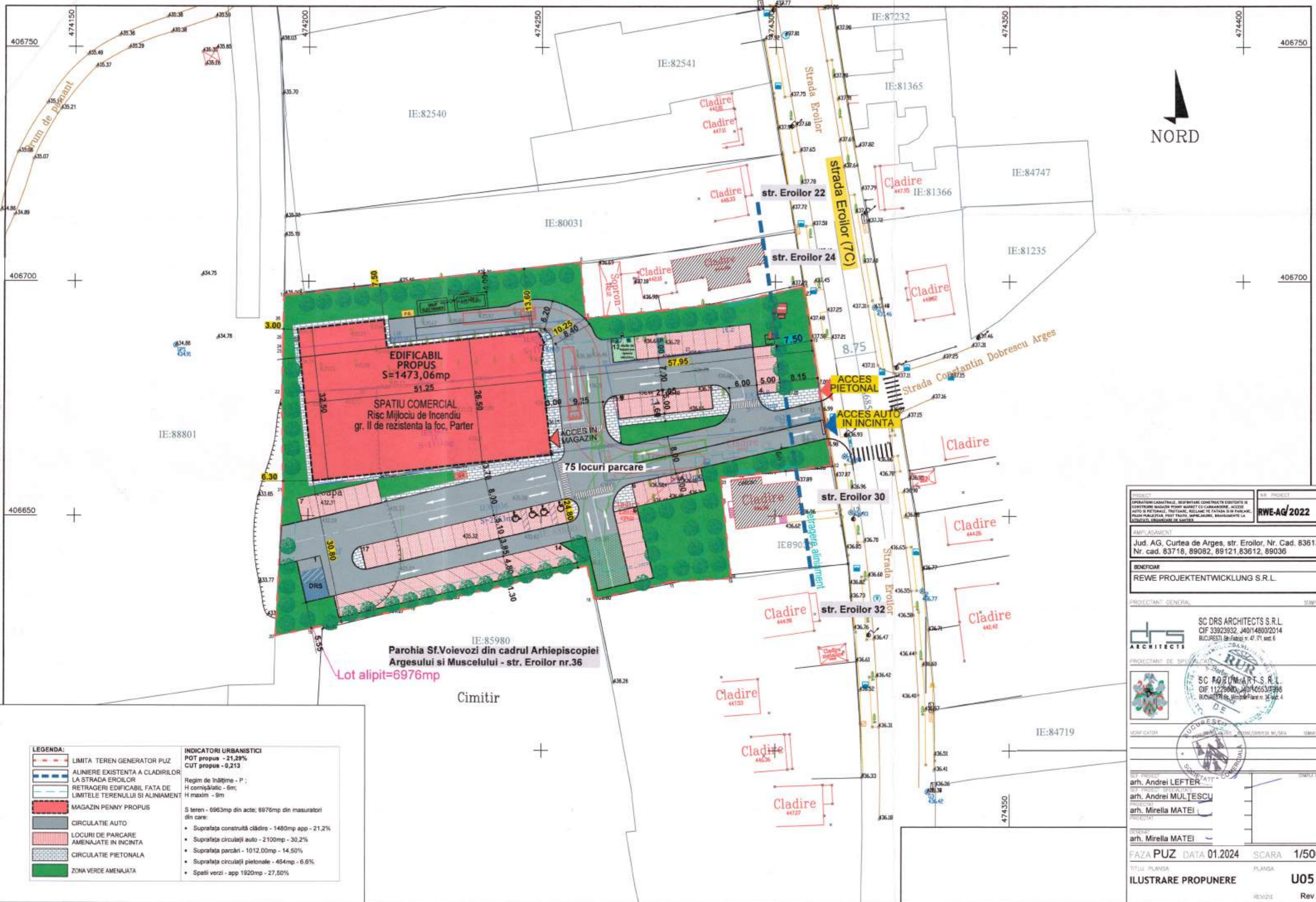
PROIECTANT
arch. Mirella MATEI

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect-geol
Nr. 5.1162 din 13.03.2024

FAZA PUZ DATA 01.2024 **SCARA** 1/500
TITLU PLANSA PLANSA **U04**
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR REVIZIE Rev A

P.U.Z. SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI „OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN "PENNY MARKET" CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER”

Strada Eroilor 24-30,
Curtea de Arges,
judetul Arges



NORD

IE:88801

IE:85980
Parohia Sf.Voievozi din cadrul Arhiepiscopiei
Argesului si Muscelului - str. Eroilor nr.36

Cimitir

LEGENDA:	INDICATORI URBANISTICI
LIMITA TEREN GENERATOR PUZ	POT propus - 21,29%
ALINIERE EXISTENTA A CLADIRILOR LA STRADA EROILOR	CUT propus - 0,213
RETRAGERI EDIFICABIL FATA DE LIMITELE TERENULUI SI ALINIAMENT	Regim de inaltime - P; H cornisă/fatic - 6m; H maxim - 9m
MAGAZIN PENNY PROPUȘ	S teren - 6963mp din acte; 6976mp din masuratori din care:
CIRCULATIE AUTO	• Suprafata construită clădire - 1480mp app - 21,2%
LOCURI DE PARCARE AMENAJATE IN INCINTA	• Suprafata circulației auto - 2100mp - 30,2%
CIRCULATIE PIETONALA	• Suprafata parcarii - 1012,00mp - 14,50%
ZONA VERDE AMENAJATA	• Suprafata circulației pietonale - 484mp - 6,6%
	• Spatii verzi - app 1920mp - 27,50%

PROIECT	NR. PROIECT
OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER	RWE-AG/2022
AMPLASAMENT	
Jud. AG, Curtea de Arges, str. Eroilor, Nr. Cad. 83613, Nr. cad. 83718, 89082, 89121, 83612, 89036	
BENEFICIAR	
REWE PROJEKTENTWICKLUNG S.R.L.	
PROIECTANT GENERAL	ȘAMPILA
	SC DRS ARCHITECTS S.R.L. CIF 33923932, J40/14800/2014 BUCUREȘTI, Str. Fabricii nr. 47, 01102, B
PROIECTANT DE SPECIALITATE	
	SC FORUM ART S.R.L. CIF 11229000, J40/10553/1998 BUCUREȘTI, Str. Mihailo Poni nr. 24, BUC. 4
VERIFICATOR	
ȘEF PROIECT	ȘEF PROIECT
arh. Andrei LEFTER	arh. Andrei LEFTER
arh. MIRELLA MATEI	arh. MIRELLA MATEI
PROIECTANT	PROIECTANT
arh. MIRELLA MATEI	arh. MIRELLA MATEI
FAZA PUZ DATA 01.2024	SCARA 1/500
TITLU PLANȘA	PLANȘA
ILUSTRARE PROPUNERE	U05
REVIZIE	Rev A

P.U.Z. SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI „OPERATIUNI CADASTRALE, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN "PENNY MARKET" CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER”

Strada Eroilor 24-30,
Curtea de Arges,
judetul Arges



IMAGINE STRADA EROILOR CU INTEGRAREA ACCESULUI CĂTRE MAGAZIN ȘI PERSPECTIVA CĂTRE BISERICA FLĂMÂNZEȘTI



PERSPECTIVA DINSPRE STRADA EROILOR CĂTRE MAGAZIN ȘI CĂTRE PEISAJUL DE PESTE RĂU



PERSPECTIVA DINSPRE ACCESUL AUTO



PERSPECTIVA ÎN ADÂNCIME CU INSERTIA MAGAZINULUI ȘI PĂSTRAREA PERCEPȚIEI BISERICII FLĂMÂNZEȘTI ȘI A PEISAJULUI DE PESTE RĂU

<p>PROIECT OPERARE CADASTRALĂ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE MAGAZIN "PENNY MARKET" CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, POST TRAFU, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER</p>	<p>ANUL PROIECT RWE-AG/2022</p>	<p>AMPLASAMENT Jud. AG, Curtea de Arges, str. Eroilor, Nr. Cad. 83613 Nr. cad. 83718, 89082, 89121, 83612, 89036</p>	<p>BENEFICIAR REWE PROJEKTWICKLUNG S.R.L.</p>	<p>PROIECTANT GENERAL SC DRS ARCHITECTS S.R.L. CIF 33929332, 140148002014 BUCUREȘTI, Str. Fântâna nr. 47, 06016</p>	<p>PROIECTANT DE SPECIALIZARE SC FORUM ART S.R.L. CIF 11220050, 140105531988 BUCUREȘTI, Str. Mergului nr. 34, 06014</p>	<p>PROIECTANT DE SPECIALIZARE arch. Andrei LEFTER arch. Mihaela Munteanu arch. Andrei MULTESCU PROIECTANT</p>	<p>PROIECTANT DE SPECIALIZARE arch. Mirela Matei</p>	<p>FAZA PUZ DATA 01.2024 SCARA - TITLU PLANSA U06 ILUSTRARE PROPUNERE - volumetrici</p>	<p>REVIZIE Rev A</p>
---	--	--	---	---	---	---	--	---	--------------------------

STUDIU GEOTEHNIC

ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATIE SI REGLEMENTARE URBANISTICA, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE IN VEDEREA CONSTRUIRII, DUPA APROBARE PUZ, A UNUI MAGAZIN "PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI SI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU SI ALTE DOTARI NECESARE INVESTITIEI



BENEFICIAR

REWE PROJECTENWICKLUNG SRL

ÎNTOCMIT DE:

Ing. Oana Böt

TRICK CONSTRUCT SRL



noiembrie 2022

BRICK CONSTRUCT SRL

Aleea Petre Antonescu nr 2, Sector 2, București

noiembrie 2022

către:
REWE PROJECTENWICKLUNG SRL

str Buzeni, Stefanestii de Jos, jud. Ilfov

Stimate domn/ Stimate doamnă,

Vă transmitem documentația geotehnică intitulată: Studiu Geotehnic ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATE SI REGLEMENTARE URBANISTICA, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE IN VEDEREA CONSTRUIRII, DUPA APROBARE PUZ, A UNUI MAGAZIN "PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI SI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU SI ALTE DOTARI NECESARE INVESTITIEI Str. Eroilor nr 24-28, Curtea de Argeș, Jud. Argeș

Prezenta lucrare este întocmită și verificată conform prevederilor legale (NP07/2014) și reflectă prevederile contractuale din ctr nr. .

Vă mulțumim pentru încrederea acordată companiei noastre și vă stăm la dispoziție pentru orice detalii suplimentare.

Cu stimă,

Oana Boti

Telefon: 0723.833.382

SINTEZA REZULTATELOR DIN PREZENTUL RAPORT

Nr. Crt	Element	Descriere
1	Descrierea viitoarei construcții	ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATE SI REGLEMENTARE URBANISTICA, ALIPIRE TERENURI DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE IN VEDEREA CONSTRUIRII, DUPA APROBARE PUZ, A UNUI MAGAZIN "PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI SI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU SI ALTE DOTARI NECESARE INVESTITIEI
2	Stratificația de ansamblu din amplasament	Pe baza cercetărilor de teren și a determinărilor de laborator geotehnic, a fost stabilită stratificația detaliată a terenului din amplasamentul studiat. Succesiunea litologică a stratelor interceptate în forajele executate este următoarea: Stratul I: Sol vegetal sau umpluturi cu grosimi de cca. 0,2-1.8m ; - Complex coeziv, alcătuit din argile / argila nisipoase, cafenii , plastic consistenta spre plastic vartoasa, cu rar pietris. În cadrul acestui strat au fost identificate și zone cu ușor caracter contractil sau cu conținut organic. Acest strat a fost interceptat până în jurul adâncimilor 1.4-2m. - Stratul III: Complex necoeziv, alcătuit din pietriș cu bolovași în matrice coezivă argiloasă. În cadrul acestui strat au fost identificate și intercalații coezive, argiloase
3	Condiții de teren	terenuri medii de fundare
4	Apa subterană	Nivelul apei subterane se află cantonat în pachetul de materiale grosiere, la adâncimi de cca. 4-6m, dar infiltrații de apă au putut fi observate și la nivelul terenului (în zona mai joasă, groapă)
5	Seismicitatea amplasamentului	ag = 0,30g
6	Categoria geotehnică	categoria geotehnica 2, risc geotehnic moderat

7	Sistemul de fundare recomandat	Față de stratificația terenului din amplasament și de caracteristicile constructive, pentru construcțiile menționate, se recomandă fundarea directă de suprafață, cu limitarea presiunilor transmise pe talpa fundațiilor. Pentru evitarea unor tasări diferențiale se recomandă fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul unor perne din material granular. Recomandăm ca baza acestor perne să se găsească în jurul adâncimii de -2m , în cuprinsul pachetului de materiale grosiere..
8	Presiuni convenționale	250kPa

CUPRINS:

Date generale	4
Denumirea și amplasarea lucrării	4
Investitor/Beneficiar	5
Proiectant de specialitate pentru Studiul geotehnic	5
Unități participante la lucrările de investigare a terenului	5
Date tehnice privitoare la sistemele constructive preconizate	6
Date privind terenul din amplasament	6
Date privind zona seismică	6
Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic	8
Date geologice generale	8
Clima zonei și adâncimea de îngheț	9
Istoricul amplasamentului și situația actuală	9
Condiții referitoare la vecinătățile lucrării	9
Prezentarea informațiilor geotehnice	9
Prezentarea lucrărilor de teren efectuate	9
Metodele, utilajele și aparatura folosite	10
Metodele folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor	10
Stratificația pusă în evidență	11
Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer	12
Evaluarea informațiilor geotehnice	12
Încadrarea lucrării în categoria geotehnică	12
Analiza și interpretarea datelor	13
Adâncimea și sistemul de fundare recomandate	14

1. Date generale

Prezenta documentație tehnică s-a întocmit la cererea Beneficiarului, în baza contractului nr. și are ca scop determinarea caracteristicilor pământului de fundare și a condițiilor de teren în vederea proiectării, a execuției și a exploatării construcțiilor preconizate a se realiza în amplasament (ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATE SI REGLEMENTARE URBANISTICA, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE IN VEDEREA CONSTRUIRII, DUPA APROBARE PUZ, A UNUI MAGAZIN "PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI SI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU SI ALTE DOTARI NECESARE INVESTITIEI). În consecință, principalele aspecte care s-au urmărit a fi relevate prin această documentație tehnică se pot rezuma după cum urmează:

- determinarea tipului, stării și proprietăților fizico-mecanice ale straturilor din amplasament în cuprinsul zonei active a viitoarelor fundații;
- semnalarea unor condiții speciale ale amplasamentului;
- stabilirea nivelului apei subterane;
- stabilirea categoriei geotehnice și a riscului geotehnic;
- recomandări privind proiectarea și execuția lucrărilor de construcții, precum și exploatarea construcției proiectate, condiționate de caracteristicile terenului de fundare.

Prezentul Studiu Geotehnic este întocmit având în vedere prevederile normativului NP 074/2014 – Normativ privind întocmirea documentațiilor geotehnice. La faza de studiu geotehnic este obligatoriu a se completa prezentul studiu, cu prospecțiuni de teren în amplasamentul construcțiilor și cu analizele de laborator aferente. Pe baza datelor noi obținute se vor putea detalia/optimiza condițiile de realizare a infrastructurii construcțiilor în discuție.

1.1. Denumirea și amplasarea lucrării

Lucrarea este denumită: " Studiu Geotehnic ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATE SI REGLEMENTARE URBANISTICA, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE IN VEDEREA CONSTRUIRII, DUPA APROBARE PUZ, A UNUI MAGAZIN "PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI SI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU SI ALTE DOTARI NECESARE INVESTITIEI Str. Eroilor nr 24-28, Curtea de Argeș, Jud. Argeș".

Zona de interes este caracterizată de următoarele elemente:

Adresa	Nr Cadastral	Suprafața aproximativă
Str. Eroilor nr 24-28, Curtea de Argeș, Jud. Argeș	NR CAD: 83718, 83612, 83613,89036,89082,89121	4000



Figura 1 Plan de amplasare în zonă al amplasamentului, cu poziționarea lucrărilor de prospectare

1.2. Investitor/Beneficiar

Beneficiarul prezentei documentații geotehnice este REWE PROJECTENWICKLUNG SRL cu sediul în str Busteni, Stefanestii de Jos, jud. Ilfov

1.3. Proiectant de specialitate pentru Studiul geotehnic

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit de BRICK CONSTRUCT SRL, cu sediul în Aleea Petre Antonescu nr 2, Sector 2, București.

1.4. Unități participante la lucrările de investigare a terenului

Firma	Activitatea prestată în cadrul proiectului
SC BRICK CONSTRUCT SRL Aleea Petre Antonescu nr 2, Sector 2 0723.833.382 office.geotehnica@gmail.com	<ul style="list-style-type: none">• Studiul documentelor de arhivă• Vizita pe teren și identificarea vizuală a condițiilor geotehnice din amplasament• Execuția investigațiilor de teren care au constat din investigații prin patru foraje geotehnice cu adancimi de 4-6m pentru stabilirea caracteristicilor geologice-tehnice și hidrogeologice ale terenului de fundare

	<ul style="list-style-type: none">• Întocmirea fișelor de foraj• Întocmirea prezentului studiu geotehnic
SC BBCGEOTECHNIC SRL Punct lucru: Str. Paroșeni nr 71A, Sector 2, București 0723.833.382 office.geotehnica@gmail.com	<ul style="list-style-type: none">• Realizare încercări de laborator geotehnic, pe probe tulburate și netulburate. Laboratorul firmei BBCGEOTECHNIC este autorizat gradul II de către ISC. O copie a autorizației este anexată prezentului raport.

1.5. Date tehnice privitoare la sistemele constructive preconizate

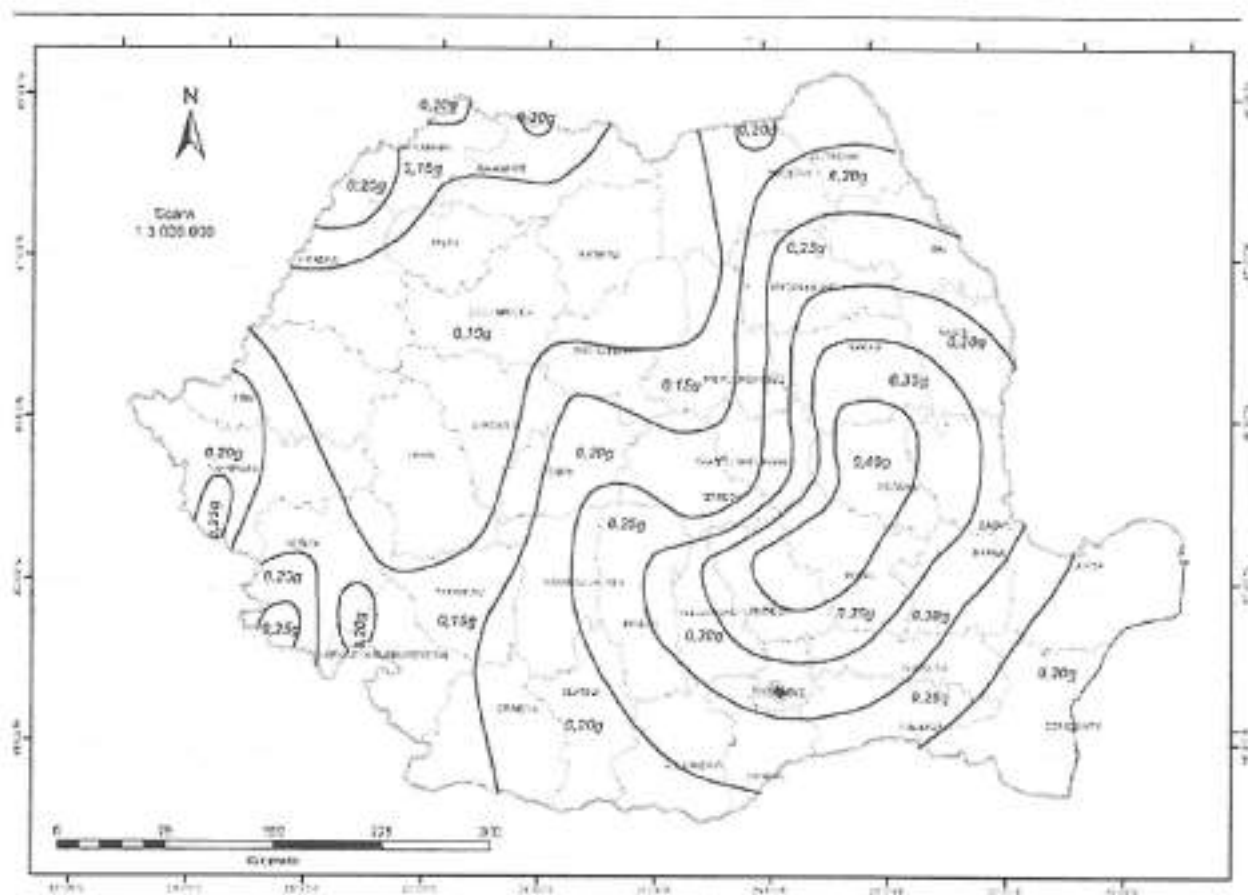
Conform informațiilor primite de la proiectantul lucrării, pe terenul menționat mai sus urmează să se construiască ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATE SI REGLEMENTARE URBANISTICA, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE IN VEDEREA CONSTRUIRII, DUPA APROBARE PUZ, A UNUI MAGAZIN "PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI SI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU SI ALTE DOTARI NECESARE INVESTITIEI cu o suprafață construită de cca. 1000mp.

Sistemul structural este cadre din beton armat. Sistemul de fundare propus este fundatii directe izolate

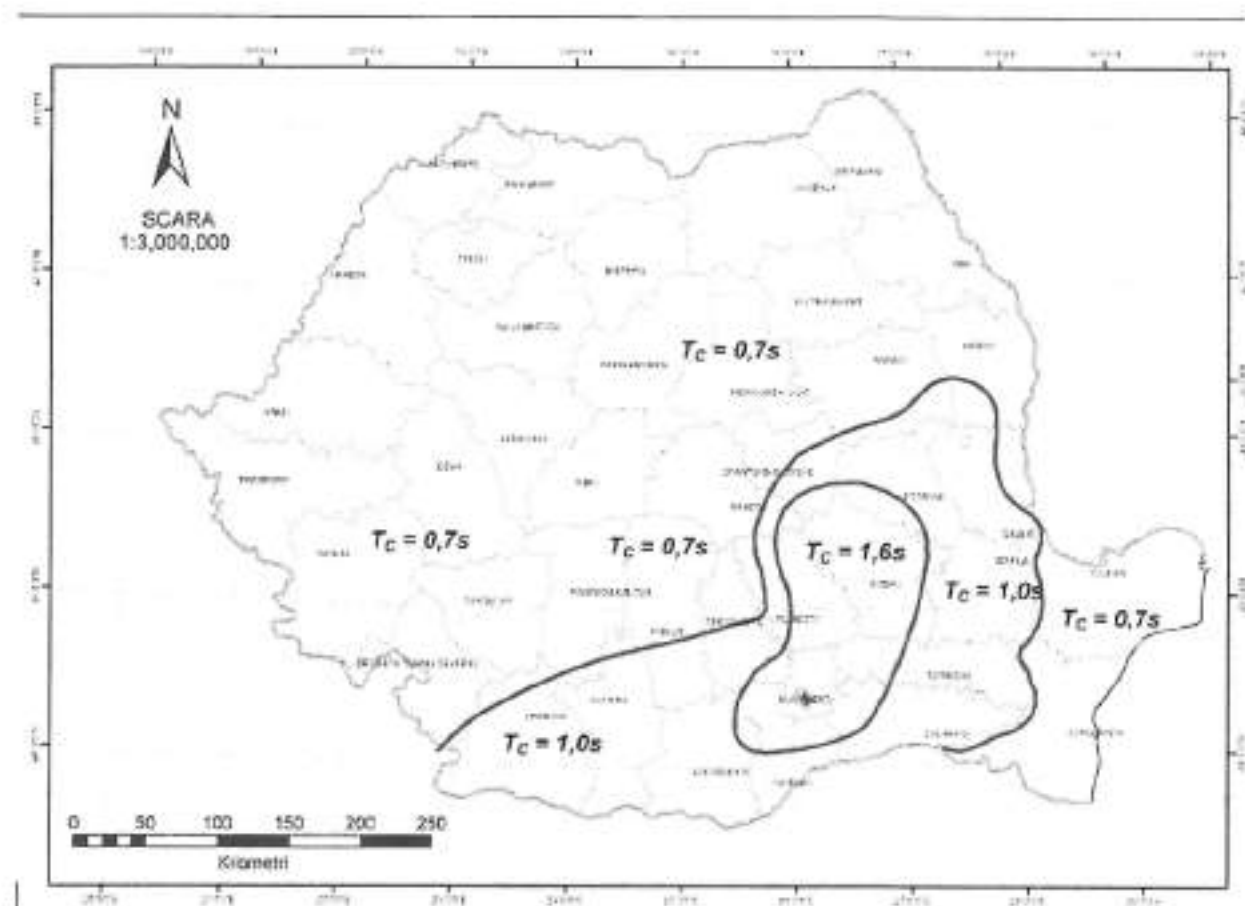
2. Date privind terenul din amplasament

2.1. Date privind zonarea seismică

Din punct de vedere al normativului "Cod de proiectare seismică – partea 1, P100-1/2013", intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisă de valoarea de varf a accelerației terenului, a_g (accelerația terenului pentru proiectare) determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de [225] ani, cu 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. În cazul zonei Topoloveni accelerația a_g are valoarea de 0.25g (fig. 3), iar perioada de control (colt) recomandată pentru proiectare este $T_C = 0.7s$ (fig. 4).



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (P-100-1/2013)

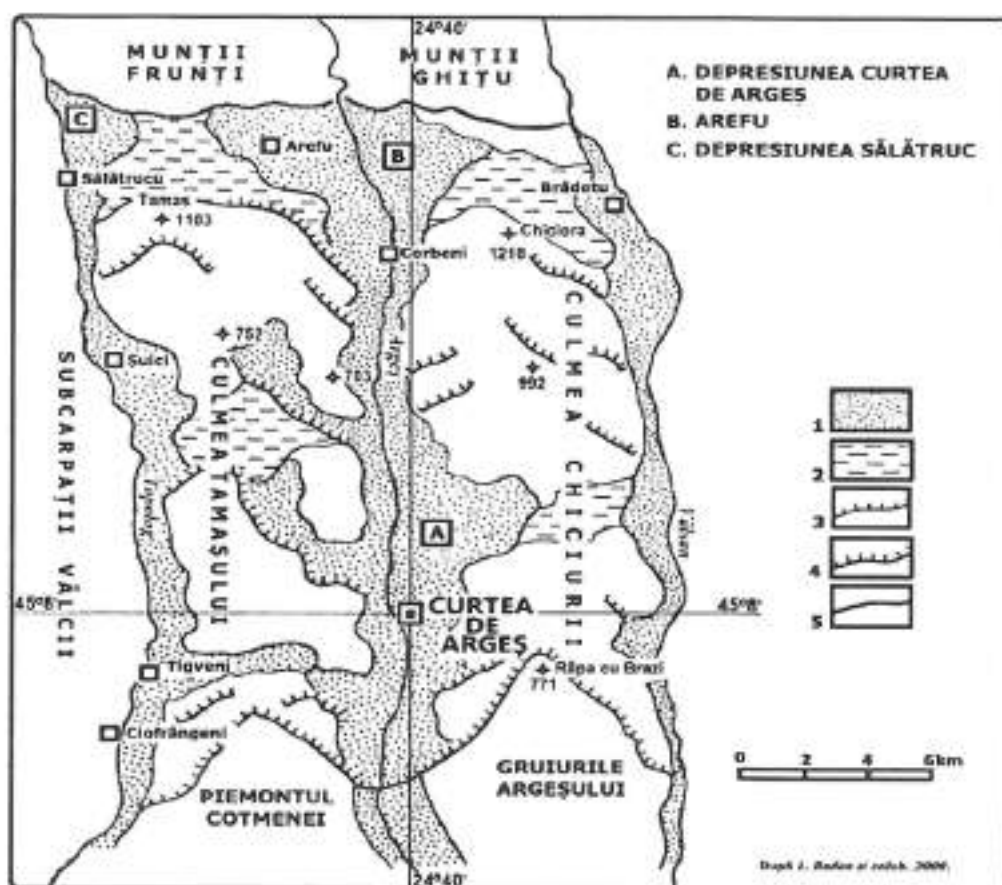


Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colt), T_c a spectrului de răspuns (P-100-1/2013).

2.2. Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere geografic, zona studiată se înscrie în Muscelele Argeșului, subunitatea estică a Subcarpaților Getici. Relieful regiunii, aparținând subdiviziunii numite Depresiunea Curtea de Argeș este constituit din versanții vestici, cu deluvii, ai dealurilor înscrise în Culmea Chiciurii–Dealul Periș (478,5 m), Dealul Poiana Crucii (631,7 m) și Dealul Ciorii (588,3 m); formate din depozite daciene – și din terasele (terasa I = 5-8 m altitudine relativă, terasa a II = 10-15 m și terasa a III = 25-30 m) și lunca (1-5 m altitudine relativă) Argeșului. Amplasamentul se află în zona de terasa 1, la contactul cu zona de luncă. Zona mai joasă, din vestul amplasamentului (groapa) este situată în zona de luncă, în trecut fiind o fostă zonă inundabilă, pe unde a curs Râul Argeș.

În alcătuirea petrografică a terasei predomină depozitele de acumulare fluvială compuse din pietrișuri, nisipuri și nisipuri argiloase. La contactul cu dealurile, datorită scurgerilor pe versanți s-au acumulat depozite coluvio -proluviale care acoperă acest pachet de materiale granulare. Tot din această cauză, precum și a posibilei existențe a unor izvoare, terasa este afectată de un exces de umiditate.



Amplasamentul analizat se află în depresiunea Curtea de Argeș (după L. Bădeu et al, 2008)



Fig. 2 - Regiunea Mănăstirii Curtea de Argeș – schiță geomorfologică: 1. versant; 2. luncă; 3. terasa de 5-8 m altitudine relativă; 4. terasa de 10-15 m alt. relat.; 5. terasa de 25-30 m alt. relat.; 6. pluviodenudare și eroziune în suprafață; 7. ravenă, ogaș; 8. organism torențial; 9. con de dejecție; 10. glacis coluvio-aluvio-proluvial; 11. maluri abrupte; 12. ape curgătoare permanente; 13. cotă; 14. Mănăstirea Curtea de Argeș.

(după Profesor dr. Ioan Mărculeț, 2013, Publicat în anuarul Studii Slătine, Anul VII, vol. XIII, nr. 2/2013, p. 237-241)

Cea mai importantă apă curgătoare din regiune este râul Argeș (aflat la cca 150m de zona studiată), cu un debit mediu anual de 9.3m³/s. Argeșul primește ca principali afluenți Valea Iașului care colectează și în prezent apele Văii lui Alb și pârâul Țigănia, la sud de amplasament, în prezent captat și canalizat.

Apele subterane freatice sunt prezente în depozite friabile și apar la zi la baza teraselor sub formă de izvoare. Un astfel de izvor situat la baza terasei de 10-15 m altitudine relativă a fost numit „Fântâna Meșterului Manole”.

2.3. Date geologice generale

Din punct de vedere geologic, amplasamentul este caracterizat de depozitele de lunca aparținând holocenului superior (qh2).

Pe baza datelor din literatura de specialitate și din forajele executate, pământurile care formează terenul de fundare și zona activă a viitoarelor fundații sunt constituite din:

- depozite proluvial — deluviale, complex argilos — prăfos nisipos, neomogen cu elemente de

pietriș; În cadrul acestui pachet , au fost interceptate și zone cu umpluturi antropice dar și zone cu conținut organic

- depozite aluvionare — pietriș cu bolovăniș și nisip, uneori argilos;

Sub aceste depozite, începând cu adâncimi de cca. 7m, se dezvoltă depozite aparținând

Dacianului, format dintr-o succesiune de marne și argile cenuse și nisipuri

Acumularea de sedimente s-a realizat prin transportul de către râuri a nisipurilor și pietrișurilor.

Intercalațiile de argilă sunt prezente pe tot cuprinsul podișului.

Relieful structural este marcat de o înclinare generală a stratelor pe direcția nord-sud, determinată de antrenarea formațiunilor de molasă, odată cu înălțarea masei montane.



Geologia zonei

2.4. Clima zonei și adâncimea de îngheț

Temperatura medie anuală înregistrează valori de 9°C, iar precipitațiile cumulează cantități medii anuale de aproximativ 756 mm. Datorită amplasamentului pe fundul depresiunii omonime, calmul atmosferic este de 70,8%, iar vânturile au frecvență mai mare dinspre nord-vest (circa 9%).

Conform STAS 6054-77: „Teren de fundare – Adâncimi maxime de îngheț - Zonarea teritoriului României”, în zona cercetată adâncimea maximă de îngheț este de 1.00 m.

2.5. Istoricul amplasamentului și situația actuală

În prezent, amplasamentul este ocupat de câteva construcții cu regimul de înălțime Parter , care urmează să fie demolate.

Zona de este este ocupată de o groapă, aflată cu cca 3m mai jos decât restul amplasamentului. Din informațiile existente, se pare că este o fostă meandă a râului Argeș. Este caracterizată de depozite de dată recentă, subconsolidate, cu miros specific de mâl.

Pe amplasament au putut fi identificate zone cu exces de umiditate, cu vegetație specifică.



Hartă istorică cu zona de interes (marcată cu roșu)



Detaliu sondaj în groapă (se observă infiltrațiile de apă)



Construcții pe amplasament

2.6. Condiții referitoare la vecinătățile lucrării

Zona studiată se învecinează cu locuințe unifamiliale, fondate direct și cu un cimitir la sud.

3. Prezentarea informațiilor geotehnice

3.1. Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

În cadrul limitelor amplasamentului s-au realizat patru foraje geotehnice (F1-F4), cu diametrul de 110mm a căror poziționare este arătată în figura nr 1.

Stratificația relevată prin lucrările de teren este prezentată în fișele forajelor, anexate.

3.2. Metodele, utilajele și aparatura folosite

Forajele au fost sapate, cu o instalație Eijkelkamp Olanda, metodologia de execuție a forajelor geotehnice, precum și modul de prelevare al probelor fiind conforme cu prevederile SR EN 1997 – 2 Eurocod 7: Proiectare geotehnică, Partea 2: investigarea și încercarea terenului în

conformitate și Standardul Românesc STAS 1242/4-85 Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri, în care se descriu metodele de lucru aplicabile pentru forajul geotehnic.

3.3. Metodele folosite pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor

Prelevarea probelor netulburate s-a făcut în ștuțuri cu diametrul de 110mm; probele fiind manipulate conform EN ISO 22475-1. După prelevare, ștuțurile au fost sigilate cu parafină la ambele capete, și împachetate în folie de polietilenă.

Probele tulburate au fost prelevate direct din sapa de foraj și depozitate în pungi de polietilenă etanșe.

Fiecare probă prelevată a fost etichetată pentru a se cunoaște adâncimea și forajul din care au fost prelevate.

Dupa recoltarea stutului, s-a curatat exteriorul si interiorul capetelor acestuia, indepartandu-se materialul pe o grosime de 1-3 cm. Dupa curatare, capetele stutului au fost sigilate cu un strat de parafina topita. Dupa parafinare, proba a fost etichetata si depozitata corespunzator.

Depozitarea probelor s-a facut intr-o camera ferita de actiunea directa a factorilor atmosferici, inghet, temperaturi excesive, vibratii sau socuri mecanice. Transportul probelor s-a realizat cu mijloace speciale destinate acestui scop, astfel incat probele sa nu se deterioreze.

Stratificatia terenului a fost stabilita pe baza observatiilor directe, pe baza probelor recoltate și se regăsește în fisele primare ale forajelor geotehnice anexate prezentului raport.

3.4. Stratificația pusă în evidență

Pe baza cercetărilor de teren și a determinărilor de laborator geotehnic, a fost stabilită stratificația detaliată a terenului din amplasamentul studiat.

Sucesiunea litologică a straturilor interceptate în forajele executate este următoarea:

Stratul I: Sol vegetal sau umpluturi cu grosimi de cca. 0,2-1,8m ;

- **Complex coeziv**, alcătuit din argile / argila nisipoase, cafenii , plastic consistenta spre plastic vartoasa, cu rar pietris. În cadrul acestui strat au fost identificate și zone cu ușor caracter contractil sau cu conținut organic. Acest strat a fost interceptat până în jurul adâncimilor 1,4-2m.

- **Stratul III: Complex necoeziv**, alcătuit din pietriș cu bolovaniș în matrice coezivă argiloasă. În cadrul acestui strat au fost identificate și intercalații coezive, argiloase. În baza acestui strat se află un strat coeziv format din argile marnoase cenușii.

3.5. Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Nivelul apei subterane se află cantonat în pachetul de materiale grosiere, la adâncimi de cca. 4-6m, dar infiltrații de apă au putut fi observate și la nivelul terenului (în zona mai joasă,

groapă).

4. Evaluarea informațiilor geotehnice

4.1. Încadrarea lucrării în categoria geotehnică

Încadrarea unei lucrări într-o categorie de risc geotehnic solicită impune necesitatea realizării în condiție de exigenta corespunzătoare a investigării terenului de fundare și a proiectării infrastructurii folosind modele și metode de calcul perfecționate spre a se atinge un nivel de siguranță necesar pentru rezistență, stabilitatea și condițiile normale de exploatare a construcției, în raport cu terenul de fundare.

Riscul geotehnic depinde de doua categorii de factori: pe de o parte factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de alta parte factorii legați de caracteristicile construcției respective și de vecinătățile acesteia.

Pentru amplasamentul studiat prin prezenta documentație, factorii analizați și punctajele acordate pentru stabilirea riscului geotehnic sunt redați în tabelul 1

Stabilirea categoriei geotehnice pentru amplasamentul considerat

<i>Nr.cr t.</i>	<i>Factori analizați</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Punctaj</i>
1	Condiții de teren	terenuri medii de fundare	3
2	Apa subterană	Fără epuizmente	1
3	Categoria de importanță a construcției	Normală (clasa de importanță III)	3
4	Vecinătăți	Fără riscuri	1
5	Caracteristici seismice ale terenului	$a_g=0,30g$	3
PUNCTAJ TOTAL			14

Pe baza punctajului stabilit prin tabelul de mai sus se poate concluziona că terenul analizat are **categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat** conform NP074/2014.

Conform NP074/2014, *categoria geotehnică 2* include tipuri convenționale de lucrări și fundații, fără riscuri majore sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite sau excepțional de dificile.

Structurile din categoria geotehnică 2 impun obținerea de date cantitative și efectuarea de calcule geotehnice pentru a asigura satisfacerea cerințelor fundamentale. În schimb, pot fi utilizate metode de rutină pentru încercările de laborator, investigațiile de teren, proiectarea și execuția lucrărilor.

4.2. Analiza și interpretarea datelor

Valorile parametrilor geotehnici ai pământurilor din succesiunea evidențiată în amplasament și obținute în laborator sunt redată în *tabelul nr.*

Tabel nr.

Parametrul geotehnic	Complex coeziv	Complex necoeziv
	Argile galbui Strat II	cafeniu Nisipuri nisipuri nisipuri cu rar pietris Strat III
Limita inferioară de plasticitate, W_p (%)	13 – 17	
Limita superioară de plasticitate, W_L (%)	55 – 70	
Umiditatea naturală, w (%)	14- 23	
Indicele de plasticitate, I_p (%)	38 – 61	
Indicele de consistență, I_c	0.7 - 0.9	
Greutatea vol. în stare naturală, γ_n (KN/m ³)	19 – 20	18-20*
Greutatea vol. în stare uscată, γ_d (KN/m ³)	15 – 17	
Porozitatea, n (%)	37 - 44	
Indicele porilor, e	0.6-0,9	
Gradul de saturație, S_r	0,9 - 1	1
Modulul de deformare edometric, E_{oed} (kPa)	5000 - 10000	15000-40000*
Unghiul de frecare, f	15	27-30*
Coeziunea c' (kPa)	20	0-5*

**) Valori derivate din interpretarea datelor de penetrare dinamică*

Pachetul coeziv a prezentat ușor caracter contractil, cu presiuni de umflare cuprinse între 32 și 83kPa.

5. Concluzii și recomandări

Prezentul studiu geotehnic se referă la amplasamentul situat în Str. Eroilor nr 24-28, Curtea de Argeș, Jud. Argeș și tratează aspecte privind stratificația din adâncime și caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor ce se dezvoltă în zona amplasamentului studiat.

Concluziile și recomandările conținute în prezentul studiu geotehnic se bazează pe examinarea directă a amplasamentului, precum și pe rezultatele determinărilor de laborator geotehnic, efectuate pe probele recoltate din forajele executate în amplasamentul cercetat.

Astfel, pe baza observațiilor directe, a cercetărilor de teren și de laborator geotehnic, se constată că, în cadrul amplasamentului, terenul de fundare, caracterizat de o mare neomogenitate, este alcătuit dintr-o alternanță de materiale coezive cu materiale necoezive sau slab coezive (depozite aluvionare — pietriș cu bolovăniș în matrice coezivă).

Conform informațiilor primite de la proiectantul general, pe amplasamentul analizat urmează să se construiască ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINATE SI REGLEMENTARE URBANISTICA, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE IN VEDEREA CONSTRUIRII, DUPA APROBARE PUZ, A UNUI MAGAZIN "PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, IMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI SI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU SI ALTE DOTARI NECESARE INVESTITIEI.

Față de stratificația terenului din amplasament și de caracteristicile constructive, pentru construcțiile menționate, se recomandă fundarea directă de suprafață. Pentru evitarea unor tasări diferențiale, se recomandă fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul unor perne din material granular. Recomandăm ca baza acestor perne să se găsească în jurul adâncimii de -2m (în jurul cotei de -434mdMN), în cuprinsul pachetului de materiale grosiere. Pentru acest strat poate fi considerată o presiune convențională de bază $p_{conv.} = 250kPa$.

Presiunea convențională de calcul se va determina în proiectare, prin aplicarea corecțiilor de adâncime și de lățime presiunii convenționale de bază, conform NP112/2014.

Recomandări privind calculul fundațiilor

Situațiile de proiectare geotehnică și stările limită care trebuie avute în vedere pentru fundațiile de suprafață sunt precizate în SR EN 1997-1, Secțiunile 2 și 6, cu erata și Anexa Națională asociate.

Conform NP112, pentru proiectarea geotehnică a fundațiilor de suprafață trebuie luate în considerare mai multe situații care pot conduce la stări limită. Aplicabile prezentului proiect, sunt:

- Perderea stabilității generale;

- Cedarea combinată în teren și în structură;
- Tasările excesive.

Notă: proiectantul, poate analiza și alte situații care pot induce stări limită, după caz.

Conform NP112/2014, alegerea metodei de calcul trebuie aleasă astfel încât rezultatele obținute să asigure îndeplinirea condițiilor privind verificarea terenului de fundare la stări limită. Alegerea metodei de calcul se face ținând seama de următoarele criterii:

- Criterii privind construcția, așa cum sunt definite la pag. 22 din NP112/2014;
- Criterii privind terenul de fundare: în amplasament avem Terenuri Favorabile (TF)

În tabelul I.4 din NP 112/2014 sunt sintetizate criteriile de alegere a metodei de calcul.

Calculul la starea limită de exploatare (calculul tasării absolute, al deplasărilor și deformațiilor posibile, verificarea criteriului privind limitarea încărcărilor transmise la teren) se va face de către proiectant, ținând cont de prevederile NP 112/2014.

De asemenea, pentru soluțiile de fundare directă, tot în conformitate cu prevederile NP112/2014, la calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare, pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte și condițiile stipulate pentru:

- a) încărcări centrice:
- b) încărcări cu:
 - o excentricități după o direcție:
 - o excentricități după ambele direcții:

Măsuri referitoare la execuția fundațiilor

Având în vedere existența unor anexe în amplasament, se recomandă eliminarea în întregime a sistemelor de fundare și revenirea în cotă cu beton de egalizare, dacă va fi cazul. O atenție deosebită va fi acordată rețelelor subterane purtătoare de apă, existente.

În zona gropii din partea vestică, orizontul de materiale măloase, organice, subconsolidate va fi chiuretat în întregime, și apoi se va reveni în cotă cu un blocaj din materiale granulare grosiere (refuz de ciur) și perna din material granular.

Din cauza prezenței orizontului argilos la cota de fundare, pentru evitarea umezirii terenului din zona fundațiilor, se recomandă adoptarea următoarelor măsuri:

- se recomandă sistematizarea verticală și în plan a teritoriului prin asigurarea colectării și evacuării rapide de pe întreg teritoriul construit a apelor din precipitații și din eventualele pierderi masive de la rețele și instalații în aer liber, către emisarul în funcțiune prin prevederea de pante care să asigure scurgerea rapidă a acestora,
 - pentru împiedicarea pătrunderii apei în săpătură, se vor prevedea șanțuri de scurgere, în cazul umezirii terenului de la cota de fundare, acesta va fi curățat pe cca. 20cm,
 - după terminarea lucrărilor de infrastructură, umpluturile din jurul fundațiilor și pereților perimetrali, se execută imediat, după care se amenajează rigole cu panta de 2%,
- este recomandabil, de asemenea, ca lucrările să fie executate într-o perioadă cu precipitații reduse .

În jurul construcțiilor se vor adopta măsuri de preluare și dirijare a apelor de precipitații în exteriorul incintei (trotuare etanșe, burlane, rigole etc.).

Dacă va fi cazul ca fundațiile să ajungă în zona activă a fundațiilor clădirilor învecinate, având în vedere vecinătățile construite, pentru executarea excavațiilor pentru fundații se recomandă realizarea unei incinte cu pereți sprijiniți.

Incinta de lucru: în cazul excavațiilor mai mari de 2m se recomandă ca incinta să fie delimitată printr-un ecran perimetral vertical cu sprijiniri în interior.

Măsurile necesare referitoare la prezența apei în perioada de execuție a lucrărilor sunt:

- lucrări provizorii de colectare a apei în incinta prin amenajarea unor rigole și șanțuri în cadrul excavațiilor pentru a permite scurgerea apelor din precipitații și amenajarea unor baze pentru epuismet direct a apei din infiltrații;

Monitorizarea: aceasta activitate va fi organizată astfel încât să fie cunoscute în orice moment al execuției și apoi în exploatare eventualele deplasări ale elementelor de construcție și ale construcției în ansamblul său.

Pe perioada execuției nu se admite stagnarea apelor de precipitații în săpături, fiind necesare măsuri de dirijare sau de evacuare rapidă în exterior.

În jurul construcțiilor se vor adopta măsuri de preluare și dirijare a apelor de precipitații în exteriorul incintei (trotuare etanșe, burlane, rigole etc.)

Recepția și verificarea terenului de fundare se va face în prezența proiectantului și a specialistului geotehnician și se vor întocmi procese verbale de verificare a naturii terenului de fundare.

Conform indicatorului Ts 1981, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în categorii de tărie astfel:

- sol vegetal, poziția 9 din Ts, săpătură manuală "teren mijlociu", săpătură mecanică "teren categoria I";
- praf argilos, poziția 6 din Ts, săpătură manuală "teren mijlociu", săpătură mecanică "teren categoria I".
- praf nisipos argilos, poziția 6 din Ts, săpătură manuală "teren mijlociu", săpătură mecanică "teren categoria I";
- argilă, poziția 27 din Ts, săpătură manuală "teren foarte tare", săpătură mecanică "teren categoria II".

La proiectare, execuție precum și pe toată durata exploatării se vor respecta prevederile din normativele și STAS-urile în vigoare și în mod deosebit cele din:

- C56-85 - Normativ Pentru Verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente
- C169-88- Normativ privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale
- ST016-97 criterii și metode pentru determinarea prin măsurători a tasării construcțiilor-
- C29-77 completat cu C29-85
- P130-99 Normativ privind comportarea în timp a construcțiilor
- NP112-04- Proiectarea structurilor de fundare directă
- P100/1-13- Cod de proiectare seismică p100 partea 1
- STAS 2745-90 Urmărirea tasărilor construcțiilor prin metode topografice
- STAS 9850-89 Verificarea compactării terasamentelor
- STAS 6054-77 Adâncimi maxime de îngheț
- EUROCOD 7 anexa națională SR EN1997-1:2004/NB:2008
- EUROCOD 7 anexa națională SR EN 1997-2:2007/NB:2009
- SR EN ISO 14688-2/2205.

Se vor respecta și prevederile referitoare la normele de protecția muncii în vigoare și în mod deosebit cele din "Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții", aprobat de MLPAT cu ordinul 9/N/15.03.1993. Această enumerare nefiind limitativă, se va completa cu măsurile specifice condițiilor locale precum și cele din noile reglementări apărute între timp.

Studiu Geotehnic Str. Eroilor nr 24-28, Curtea de Argeș, Jud. Argeș

Prezentul studiu geotehnic este valabil numai pentru amplasamentul situat în Str. Eroilor nr 24-28, Curtea de Argeș, Jud. Argeș



