



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 4703/21.02.2025

Data publicarii la sediu si pe pagina de internet: 21.02.2025

ANUNT

In temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, și al Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaboarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Arges supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN si STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei “ DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”** generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Groape punct “Poiana Mirii”, tarla 67, teren majoritar extravilan, partial intravilan, in suprafata totala 8274,00mp.

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 07.03.2025, ora 16,30.

Dezbaterea publica pentru faza curenta, propuneri finale si aprobare, va avea loc in data 13.03.2025, ora 14,30, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Sala Mare (Sala Consiliul Local), documentatia ramanand in dezbateri publice.

Primar

Ing. PA
NTURDECOU CONSTANTIN



PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 4475/20.02.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 7411,00mp și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea realizării investiției „DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Groape, Punct “Poiana Mirii”, Tarla 67, Nr. Cad./Nr. CF 89254, suprafața totală imobil 8274,00mp

Având în vedere cererea adresată de **COSA Adrian Francisc**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 3844 în data 13.02.2025, 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. 27¹, art. 47¹ alin. (1) și 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. 8520 / 20.03.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se propune introducerea în intravilan a suprafeței situată în extravilan de 7411,00mp aferentă imobilului, restul suprafeței terenului, de 863,00mp, fiind situată deja în intravilan, și se reglementează întreaga suprafață a imobilului, în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice aferente subzonelor L-zona pentru locuințe individuale, Ccr-Zona cailor de comunicație, SP- Zona Spații verzi. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 89254, având categoria de folosință faneată. Imobilul studiat este situat parțial în intravilanul, majoritar în extravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona de est a acestuia, cu următoarele vecinătăți: Vest și Sud Vest: Domeniu public UAT Curtea de Argeș-Paraul Valea lui Alb; Nord: Domeniu public UAT Curtea de Argeș CF80791 Strada Groape, din care se realizează accesul pe lot; Proprietate privată persoană fizică Str. Groape Nr. 6; proprietate privată persoană fizică CF 81094 Str. Groape Nr. 12; proprietate privată CF 88838 și CF 88950; proprietate privată CF 88820 Str. Groape Nr. 14B, Curtea de Argeș, Argeș; proprietate privată Str. Groape Nr. 14, Curtea de Argeș, Argeș; Est și Sud Est: Domeniu Public UAT curtea de Argeș, drum acces și proprietate privată persoană fizică.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru introducerea în intravilan (parțial) și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea realizării investiției ” DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”, Str. Groape, Punct “Poiana Mirii”, Tarla 67, Curtea de Argeș, județul Argeș, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 4137/ 14.02.2025 al Direcției Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 03/ 1663/ 12.02.2025 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 60 luni**.

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

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN BANTULESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 4479/20.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru introducerea în intravilan a suprafeței de 7411,00mp și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea realizării investiției „DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Groape, Punct “Poiana Mirii”, Tarla 67, Nr. Cad./Nr. CF 89254, suprafața totală imobil 8274,00mp

Având în vedere cererea adresată de **COSA Adrian Francisc**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 3844 în data 13.02.2025, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizată, și ulterior a fost întocmit Raportul de informare și consultarea publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 8520 / 20.03.2024.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizată, și ulterior a fost întocmit Raportul de informare și consultarea publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 8520 / 20.03.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se propune introducerea în intravilan a suprafeței situată în extravilan de 7411,00mp aferentă imobilului, restul suprafeței terenului, de 863,00mp, fiind situată deja în intravilan, și se reglementează întreaga suprafață a imobilului, în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice aferente subzonelor L-zona pentru locuințe individuale, Ccr-Zona căilor de comunicație, SP- Zona Spații verzi. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 89254, având categoria de folosință fanată. Imobilul studiat este situat parțial în intravilanul, majoritar în extravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona de est a acestuia, cu următoarele vecinătăți: Vest și Sud Vest: Domeniu public UAT Curtea de Argeș-Paraul Valea lui Alb; Nord: Domeniu public UAT Curtea de Argeș CF80791 Strada Groape, din care se realizează accesul pe lot; Proprietate privată persoană fizică Str. Groape Nr. 6; proprietate privată persoană fizică CF 81094 Str. Groape Nr. 12; proprietate privată CF 88838 și CF 88950; proprietate privată CF 88820 Str. Groape Nr. 14B, Curtea de Argeș, Argeș; proprietate privată Str. Groape Nr. 14, Curtea de Argeș, Argeș; Est și Sud Est: Domeniu Public UAT curtea de Argeș, drum acces și proprietate privată persoană fizică.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru introducerea în intravilan (parțial) și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea realizării investiției ” DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”, Str. Groape, Punct “Poiana Mirii”, Tarla 67, Curtea de Argeș, județul Argeș, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 4137/ 14.02.2025 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 13.06.2023 – 15.02.2024, conform Document Planificare 15825/06.06.2023, ulterior a fost întocmit Raportul de informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 8520/20.03.2024.

A fost înregistrată o adresă prin care se specifică de către un proprietar al imobilelor învecinate, că nu are obiecțiuni, și a fost consultată documentația la sediul instituției de către o persoană, aceasta depunând la registratura instituției o adresă conținând observații, referitoare la sistematizarea terenului în relație cu cursul pârului care îl marginește în așa fel încât să nu fie afectată proprietatea acesteia, de la adresa Str. Groape Nr. 8, acestea fiind transmise inițiatorului, ulterior răspunsului către petiționar nemaifiind înregistrate obiecțiuni ori observații; precizăm că modul de realizare al lucrărilor aferente acestui curs de apă a fost analizat în cadrul ABA Argeș Vedeș, fiind dispuse soluții conform avizului corespunzător.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 03/ 1663/ 12.02.2025 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 60 luni.

În baza prevederilor art. 47¹ alin. (1) și art. 56 alin. (4), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrarea publică, republicată, precum și ale art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.c), alin.(14) și art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, propunem prezentarea și dezbateră proiectului de hotărâre, atât publicului interesat, cât și ulterior în ședința Consiliului Local al municipiului Curtea de Argeș în vederea aprobării.

Directia Arhitect - Sef,

D

Directia Arhitect Sef
NR. 4137 / 14.02.2025

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru introducere in intravilan a suprafetei de 7411,00mp si stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea realizarii investitiei **“DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”** generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Groape punct “Poiana Mirii”, tarla 67, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 89254, teren partial intravilan, majoritar extravilan, in suprafata totala de 8274,00mp în scopul introducerii in intravilan a portiunii de teren extravilana si a stabilirii reglementarilor urbanistice pentru imobil in ansamblu corespunzator a trei zone functionale, L-zona pentru locuinte individuale, pentru suprafata de 5805,96mp, Ccr-Zona cailor de comunicatie pentru suprafata de 1708,30mp si SP- Zona Spatii verzi pentru suprafata de 759,74, in vederea parcelarii si realizarii de locuinte individuale.

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta prin instiintarea vecinilor directi, prin intermediul trimiterilor postale cu confirmare de primire, si prin afisarea panourilor de informare la imobil. In urma informarilor antementionate, precum si a afisarilor panourilor de proiect si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a anunturilor in cotidian de circulatie locala, conform Documentului de planificare **15825/06.06.2022**, a fost inregistrata o adresa prin care se specifica de catre un proprietar al imobilelor invecinate, ca nu are obiectiuni, si a fost consultata documentatia la sediul institutiei de catre o persoana, aceasta depunand la registratura institutiei o adresa continand observatii, referitoare la sistematizarea terenului in relatie cu cursul piriului care il margineste in asa fel incat sa nu fie afectata proprietatea acesteia, de la adresa Str. Groape Nr. 8, acestea fiind transmise initiatorului, ulterior raspunsului catre petitioner nemaifiind inregistrate obiectiuni ori observatii; precizam ca modul de realizare al lucrarilor aferente acestui curs de apa a fost analizat in cadrul ABA Arges Vede, fiind dispuse solutii conform aviz corespunzator.

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

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. **8520 / 20.03.2024**, publicat pe site-ul institutiei la data 20.03.2024. Nu au fost inregistrate obiectiuni la acesta.

Se reglementeaza parcela in cauza, in vederea introducerii acestuia in intravilan si a reglementarii functiunii de locuire individuala, respectiv modul de organizare al cailor de comunicatie si spatii verzi.

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 1663/ 12.02.2025

Ca urmare a cererii adresate de **COSA Adrian Francisc** cu domiciliul/sediul în județul ARGES, MARACINE, nr. -, bl. 2, sc B et. 2, ap. 27, telefon/fax -, e-mail înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Arges cu nr.1663 din 21.02.2025, completată cu înregistrarea nr. 3667 din 11.02.2025,

În conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ **Nr. 03 din 12.02.2025**

Pentru documentația de urbanism și amenajarea teritoriului **Plan Urbanistic Zonal** pentru introducerea în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea realizării investiției

“DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”

generată de imobilul situat în județul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Groape punct “Poiana Mirii”, țara 67, identificat prin planul de încadrare în zonă, planul de situație și numărul Carte Funciara/numărul Cadastral 89254, teren parțial intravilan, majoritar extravilan, S totală=8274,00mp, din care 863mp intravilan și 7411mp extravilan;

Initiator: COSA Adrian Francisc

Proiectant: S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Urb. GHEORGHITA Adela-Georgeta, D, D₃, D₂₀ G₅.

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: imobilul este amplasat parțial în intravilan, majoritar în extravilan, în partea de est a municipiului, făcând parte (cu referire la porțiunea intravilană) din U.T.R. 4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI, cu acces din Str. Groape, având vecinătățile:

- Vest și Sud Vest: Domeniu public UAT Curtea de Arges-Paraul Valea lui Alb;
- Nord: Domeniu public UAT Curtea de Arges CF80791 Strada Groape, din care se realizează accesul pe lot;; Proprietate privată persoană fizică Str. Groape Nr. 6; proprietate privată persoană fizică CF 81094 Str. Groape Nr. 12; proprietate privată CF 88838 și CF 88950; proprietate privată CF 88820 Str. Groape Nr. 14B, Curtea de Arges, Arges; proprietate privată Str. Groape Nr. 14, Curtea de Arges, Arges;
- Est și Sud Est: Domeniu Public UAT curtea de Arges, drum acces proprietate privată persoană fizică.

Se reglementează terenul deținut de proprietarul din Cartea Funciara: COSA Adrian Francisc, în suprafața de 8274,00mp, identificat prin numărul Carte Funciara/numărul Cadastral **89254**, conform planșei de Reglementări urbanistice-Zonificare funcțională- U03. **Suprafața reglementată este de 89254mp, din care 7411mp propuși pentru introducerea în intravilan.**

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

locuire intravilane, cu care se va alipi, imobilul in cauza fiind situat in zona de Est a municipiului , in UTR 4- ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI si in extravilan. Zona de referinta este caracterizata de reglementare aferenta locuirii individuale de mica inaltime, cu posibilitati de indesire cu locuinte de medie inaltime de tip urban ,cu insertii ocazionale de institutii si servicii, echipare tehnico-edilitara, gospodarie comunala terenul fiind proprietate privata a beneficiarilor identificati in Cartea Funciara nr. 89254 Curtea de Arges;

c) Initiator documentatie: Adrian Francisc Cosa;

d) Elaborator documentatie: S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L. Com.

Stolnici, Jud. Arges;

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/initiatorului cu informarea si consultarea publicului- **Urb. Adela Georgeta Gheorghita, S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L. Com. Stolnici, Jud. Arges, urbdesign2020@gmail.com.**

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 64/05.04.2023 eliberat de Primaria Mun. Curtea de

Arges.

Avizul de Oportunitate nr. 11/15747/ 04.08.2023

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 15825/06.06.2022 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE", Str. Groape, Punct "Poiana Mirii", FN, Nr. Cad/Nr. CF 89254, 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 13.06.2023—28.06.2023.

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism* (publicat in data de 13.06.2023) Anuntul nr. 18086/13.06.2023 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

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

-Au fost transmise doua anunturi in presa, respectiv Curierul Zilei in data de 12.06.2023 si cotidianul local Actualitatea Argeseana in data de 16.06.2023.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”, în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 13.06.2023—28.06.2023 prin:

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

- comentarii la adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com, urbdesign2020@gmail.com;

- 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.

La finalizarea etapei I, la data de 05.07.2023, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 20554 / 05.07.2023 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 05.07.2023 prin:

-afisare la sediul institutiei conform PV 20589/05.07.2023 si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 31.01.2024 – 15.02.2024.

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism* (publicat in data de 31.01.2024) anuntul nr. 2916/31.01.2024 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru “DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE” 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 publicate 4 Anunturi de consultare asupra propunerilor PUZ “DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”, respectiv Curierul Zilei in data de 02.02.2024 si in data 13.02.2024 si cotidianul local Actualitatea Argeseana in data de 01.02.2024 si 06.02.2024.

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizarii, nr. 2916/31.01.2024 in copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire corespunzatoare.

Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Mostenitori Radu Vasile si Iliescu Elisabeta	Str. Groape [REDACTED]	Confirmata in data 02.02.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
2.	Basangeac [REDACTED]	Str. Valea Iasului, [REDACTED]	Confirmata in data 13.10.2023 Confirmata in data 02.02.2024 pentru ambele adrese; Inregistrata adresa nr. 4822/12.02.2024 continand

			observatii (fara caracter modificator pentru documentatia de urbanism), a fost transmisa adresa de solicitare includere observatii, daca este cazul, catre initiator si elaborator nr. 4897/16.02.2024, aceste aspecte fiind aduse la cunostinta petentului prin adresa nr. 4822/16.02.2024.
3.	Brezan [REDACTED]	Comuna Suici, [REDACTED]	Confirmata in data 02.02.2024 pentru ambele adrese; Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
4.	Stancu [REDACTED]	Orasul Voluntari, [REDACTED]	Confirmata in data 05.02.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii.
5.	Stancescu [REDACTED]	Str. Groape [REDACTED]	Confirmata in data 02.02.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
6.	Jidovu [REDACTED]	Str. Groape [REDACTED]	Confirmata in data 02.02.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii A consultat documentatia la sediu si a depus adresa cu nr. 3927/08.02.2024 prin care se specifica faptul ca nu are obiectiuni
7.	Most. Sichitiu Ion	Str. Groape [REDACTED]	Confirmata in data 02.02.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

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

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal „DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE“, în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 31.01.2024 – 15.02.2024 prin:

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

- comentarii la: adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com, urbdesign2020@gmail.com;

- 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: a fost inregistrata adresa cu nr. 3927/08.02.2024 prin care se specifica de catre un proprietar al imobilelor invecinate, domiciliat la adresa Str. Groape [REDACTED] ca nu are obiectiuni, si a fost consultata documentatia la sediul institutiei de catre o persoana, respectiv Basangeac [REDACTED], aceasta depunand la registratura institutiei o adresa continand observatii, inregistrata cu nr. 4822/12.02.2024, referitoare la sistematizarea terenului in relatie cu cursul piriului care il margineste in asa fel incat sa nu fie afectata

proprietatea acesteia, de la adresa Str. Groape [REDACTED] acestea fiind transmise initiatorului prin adresa nr. 4897/16.02.2024, petitia fiind solutionata prin adresa 4822/16.02.2024.

La dezbaterea publica organizata in data de 12.02.2024 nu s-a prezentat nicio persoana interesata, fiind intocmit procesul verbal nr. 4423/12.02.2024.

La finalizarea etapei II, la data de 16.02.2024, s-a intocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z. „DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE” nr. 4892/16.02.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 16.02.2024 prin:

-publicare pe pagina de Internet a institutiei primaricurteadearges.ro sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism*, si afisare la sediu conform PV 5041/16.02.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 1663/ 12.02.2025

Ca urmare a cererii adresate de **COSA Adrian Francisc** cu domiciliul/sediul în județul ARGES, în comuna Curtea de Argeș, str. Groape, nr. 6, județul Argeș, ap. 27, telefon/fax: , e-mail înregistrat la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr.1663 din 21.02.2025, completată cu înregistrarea nr. 3667 din 11.02.2025,

În conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite prezentul:

AVIZ Nr. 03 din 12.02.2025

Pentru documentația de urbanism și amenajarea teritoriului **Plan Urbanistic Zonal** pentru introducerea în intravilan și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea realizării investiției

“DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”

generată de imobilul situat în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Groape punct “Poiana Mirii”, tarla 67, identificat prin planul de încadrare în zonă, planul de situație și numărul Carte Funciara/numărul Cadastral 89254, teren parțial intravilan, majoritar extravilan, S totală=8274,00mp, din care 863mp intravilan și 7411mp extravilan;

Inițiator: COSA Adrian Francisc

Proiectant: S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: Urb. GHEORGHITA Adela-Georgeta, D, D₃, D₂₀ G₅.

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: imobilul este amplasat parțial în intravilan, majoritar în extravilan, în partea de est a municipiului, făcând parte (cu referire la porțiunea intravilană) din U.T.R. 4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI, cu acces din Str. Groape, având vecinătățile:

- Vest și Sud Vest: Domeniu public UAT Curtea de Argeș-Paraul Valea lui Alb;
- Nord: Domeniu public UAT Curtea de Argeș CF80791 Strada Groape, din care se realizează accesul pe lot;; Proprietate privată persoană fizică Str. Groape Nr. 6; proprietate privată persoană fizică CF 81094 Str. Groape Nr. 12; proprietate privată CF 88838 și CF 88950; proprietate privată CF 88820 Str. Groape Nr. 14B, Curtea de Argeș, Argeș; proprietate privată Str. Groape Nr. 14, Curtea de Argeș, Argeș;
- Est și Sud Est: proprietate privată persoană fizică.

Se reglementează terenul deținut de proprietarul din Cartea Funciara: COSA Adrian Francisc, în suprafața de 8274,00mp, identificat prin numărul Carte Funciara/numărul Cadastral 89254, conform planșei de Reglementări urbanistice-Zonificare funcțională- U03. **Suprafața reglementată este de 89254mp, din care 7411mp propuși pentru introducerea în intravilan.**

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

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

- UTR-4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI si extravilan
- regim construire-discontinuu, izolat
- functiuni predominante:locuire
- POT max-conform Art. 15 si anexa 2 din RGU-35% (30% conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)
- CUT max- conform cu Art.31 din RGU (0,9% conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)
- retragerea minima fata de aliniment-conform art.23 din RGU
- retrageri minime fata de limitele laterale-conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (distanta minima necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m fata de una din limitele laterale ;Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere -distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate)
- retrageri minime fata de limitele posterioare-fara prevederi pentru PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 (conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018- fara prevederi specifice)

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

- UTR : se mentine reglementarea existenta, cu incadrarea intregului imobil in UTR-4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI, reglementare aferenta intregului imobil
- regim de construire:se mentine reglementarea existenta, regim discontinuu
- functiuni predominante: locuire individuala/servicii turistice

Se reglementeaza parcela in cauza, in vederea construirii, fiind mentinuta incadrarea specifica in subzona de locuire de mica inaltime, aferent zonei propuse L-zona pentru locuinte individuale, pentru suprafata de 5805,96mp, respectiv fiind reglementate zonele functionale in interiorul parcelei actuale Ccr-Zona cailor de comunicatie pentru suprafata de 1708,30mp si SP- Zona Spatii verzi pentru suprafata de 759,74, conform Bilant teritorial reglementat.

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

- Functiuni propuse predominante: L-zona pentru locuinte individuale, Ccr-Zona cailor de comunicatie, SP- Zona Spatii verzi;
- Regim de construire: discontinuu, cuplat (cu respectarea limitelor edificabilului)
- L zona pentru locuinte individuale -P.O.T. maxim =35%
- Ccr-Zona cailor de comunicatie -P.O.T. maxim =nu este cazul
- SP- Zona Spatii verzi -P.O.T. maxim =nu este cazul
- L zona pentru locuinte individuale C.U.T. maxim 0.9
- Ccr-Zona cailor de comunicatie si SP- Zona Spatii verzi C.U.T. maxim –nu este cazul
- Retragerea minima fata de aliniament propusa:
- L zona pentru locuinte individuale: 6,00mp
- Ccr-Zona cailor de comunicatie si SP- Zona Spatii verzi–nu este cazul
- Retrageri minime fata de limitele laterale:
- L zona pentru locuinte individuale: minimum ½ din inaltimea de la cornisa, dar nu mai putin de 3,00mp
- Ccr-Zona cailor de comunicatie si SP- Zona Spatii verzi–nu este cazul
- Retrageri minime fata de limita posterioara:
- L zona pentru locuinte individuale: minimum 5,00mp
- Ccr-Zona cailor de comunicatie si SP- Zona Spatii verzi–nu este cazul
- Regim de inaltime solicitat:
- L zona pentru locuinte individuale: P+1E,

- SP- Zona Spatii verzi : Parter (pentru amplasarea unor obiective de mobilier urban, locuri de joaca, spatii loisir);

Ccr-Zona cailor de comunicatie nu este cazul

Regim de inaltime maxim permis:

- L zona pentru locuinte individuale: P+1E (cu $R_{h_{max}}$ Parter pentru anexe) cu posibilitatea realizarii unor demisoluri ori subsoluri dupa caz, ori cu posibilitatea amenajarii mansardelor in volumul acoperisului rezulta:

- SP- Zona Spatii verzi : Parter (pentru amplasarea unor obiective de mobilier urban, locuri de joaca, spatii loisir);

Ccr-Zona cailor de comunicatie nu este cazul

Hmax cornisa solicitat: L-7,00m (de la cota terenului amenajat, calculat de la punctul cel mai defavorabil al terenului); SP-3,00m;

Hmax cornisa permis: L-7,00m (de la cota terenului amenajat, calculat de la punctul cel mai defavorabil al terenului), 3,00m pentru anexe; SP-3,00m;

Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice Zonificare functionala U03.

Suprafata de spatii verzi plantate amenajate si subzonele functionale in ansamblu au fost avizate de Agentia pentru Protectia Mediului Arges-Decizia etapei de incadrare nr. 488 din 30.07.2024. **Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic.**

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

-se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor;

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

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

Accesul carosabil si pietonal pe loturile nou propuse se va realiza prin drumul propus in zona reglementata cu destinatia Ccr, prevazut cu doua benzi de circulatie si cum profil total care variaza între 7,00m si 8,00m. Drumul propus este accesibil din Str. Groape, aflata in partea de nord-est a terenului si are prevazut in capat un spatiu pentru manevrarea/intoarcerea autoturismelor si a mijloacelor de interventie. Parcajele pentru locuinte se vor realiza exclusiv in interiorul parcelelor, fiind interzisa parcare in zonele Ccr si SP.

Echipare tehnico-edilitara: pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, pe cheltuiala beneficiarului. Zona beneficiaza de echipare tehnico edilitara in ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica, gaze, apa. In privinta retelei de canalizare menajera, pana la reglementarea retelei publice, echiparea se poate realiza in sistem individual.

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

Anterior obtinerii autorizatiilor de construire se vor efectua operatiunile urbanistice, cadastrale și juridice prevăzute în Planul de Acțiune pentru implementarea P.U.Z.;

In vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru amplasarea de constructii/locuinte care se vor executa la o distanta mai mica de 50m de suprafete din fondul forestier national proprietate privata din parcela 43, U.P. IV Zigoneni, O.S. Curtea de Arges, se va obtine avizul Garzii Forestiere Ploiesti conform prevederilor art. 37, alin. (11) din Legea nr. 46/2008 coroborat cu art. 51 din O.M. nr. 696/2016, cu modificarile și completările ulterioare;

Pentru amplasarea "lucrărilor în zona limitrofă văii locale, se propun lucrări de regularizare ale cursului de apă în scopul realizării în condiții de siguranță a lucrărilor propuse în documentație (acces, infrastructură rutieră și pietonală pe malul văii). Studiul de verificare a capacității de tranzitare pentru Q1%

și datele tehnico-constructive ale lucrărilor de regularizare ale albiei cursului de apă Valea lui Alb se vor stabili ulterior la faza DTAC și de proiectare și vor fi prezentate spre avizare la ABA Argeș-Vedea în cadrul documentației pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor". Pentru executarea investițiilor propuse " [...] se va solicita aviz de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmite conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, de un proiectant certificat conform legislației în vigoare" (Cf. Aviz de gospodărire a apelor nr. 191/ 02.07.2024);

Obținerea autorizațiilor de construire este condiționată de încheierea contractelor pentru supravegherea arheologică în timpul execuției lucrărilor (cf. Aviz Ministerul Culturii - D.J.C. Argeș nr. 119 PUZ/08.12.2023);

Este necesară obținerea Avizului de Amplasament din partea CNTEE Transelectrica SA-STT Pitești, terenul reglementat fiind amplasat în zona de protecție și de siguranță a LEA 220kV Arefu - Bradu;

În urma ședinței **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism** din data de 12.02.2025, înființată în baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, constituită prin H.C.L. 62/2016 și actualizată prin H.C.L. 41/2021, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu completările efectuate prin adresa nr. 3667 din 11.02.2025, cu următoarele condiții:

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

Prezentul aviz este valabil numai cu planșa de "Reglementări urbanistice Zonificare funcțională U 03" anexată și vizată spre neschimbare.

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

Lotul P3 în suprafața propusă de 504,65mp, porțiunea de Est a drumului de acces și zonele verzi propuse se află în zona de protecție LEA 220Kv, construire/amenajarea fiind condiționate de obținerea avizului favorabil al TRANSELECTRICA S.A., inclusiv în ceea ce privește modul de realizare al accesului.

Imobilele rezultate, aflate la mai puțin de 50m de fondul forestier vor obține Avizul Garzii Forestiere sau echivalent.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.64 din 05.04.2023, emis de primăria Municipiului Curtea de Argeș, respectiv până la punerea în aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 12.02.2025

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



100113421886

Incheiere Nr. 3199 / 22-02-2022



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

Dosarul nr. 3199 / 22-02-2022

INCHEIERE Nr. 3199

Registrator: IONUȚ ADRIAN PĂUN

Asistent: Maria Popa

Asupra cererii introduse de DUMITRESCU FLOAREA domiciliat în Loc. Curtea De Arges, Bdul Basarabilor, Nr. 80, Jud. Arges privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Actiune în Instanta nr.1774/07-08-2019 emis de Judecatoria Curtea de Arges;
- Act Administrativ nr.2444/25-01-2022 emis de Primaria Curtea de Arges;
- Act Administrativ nr.8/01-04-2021 emis de Primaria Curtea de Arges;
- Actiune în Instanta nr.1260/25-07-2017 emis de Tribunalul Arges;
- Act Notarial nr.14/25-01-2022 emis de BNP Granciu Aurel;
- Act Administrativ nr.1884/25-01-2022 emis de Primaria Curtea de Arges;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 600 lei, cu documentul de plată:

-Dovada plată card online nr.1881/22-02-2022 în suma de 600

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 89254
- Imobil aflat sub incidența art. 3, alin. 1 din Legea 17/2014 asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 89254 UAT Curtea de Arges;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE - bun propriu, mod dobândire succesiune în cota de 3/4 asupra A.1 în favoarea PETICA CARMEN, sub B.2 din cartea funciara 89254 UAT Curtea de Arges;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE - bun propriu, mod dobândire succesiune în cota de 1/4 asupra A.1 în favoarea DUMITRESCU FLOAREA, sub B.1 din cartea funciara 89254 UAT Curtea de Arges;

Prezenta se va comunica părților:

DUMITRESCU FLOAREA
ARAPU CARMENCITA-MARIA
PETICA CARMEN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Curtea de Arges, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-scf

Data soluționării,

28-02-2022

Registrator,

IONUȚ ADRIAN PĂUN

Ionuț
Adrian Paun

Digitally signed by
Ionuț-Adrian Paun
Date: 2022.02.28
13:47:04 +02'00'

Asistent Registrator,

Maria Popa

Maria Popa

Digitally signed by Maria
Popa
Date: 2022.02.28
14:47:05 +02'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 89254 Curtea de Arges

Cod verificare
100184779714



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Curtea de Arges, Str GROAPE, Jud. Arges, pct. "Poiana Mirii"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89254	8.274	Teren delimitat cu gard din plasa si lemn pe laturile de N si E, neimprejmuit la S si V.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3199 / 22/02/2022		
Act Notarial nr. 14, din 25/01/2022 emis de BIN Granciu Aurel; Hotarare Judecatoreasca nr. 1774, din 25/06/2014 emis de Tribunalul Arges; Act Notarial nr. 2727, din 07/08/2019 emis de BIN Granciu Aurel; Act Administrativ nr. 2444, din 25/01/2022 emis de Primaria Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 8, din 19/09/2019 emis de Primaria Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 1884, din 25/01/2022 emis de Primaria Curtea de Arges; Hotarare Judecatoreasca nr. 1260, din 25/07/2017 emis de Judecatoria Curtea de Arges;		
B3	imobil aflat sub incidenta art. 3, alin. 1 din Legea 17/2014	A1
5959 / 28/03/2022		
Act Notarial nr. 950, din 24/03/2022 emis de Granciu Aurel;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COȘA ADRIAN FRANCISC, casatorit	A1

C. Partea III. SARCINI .

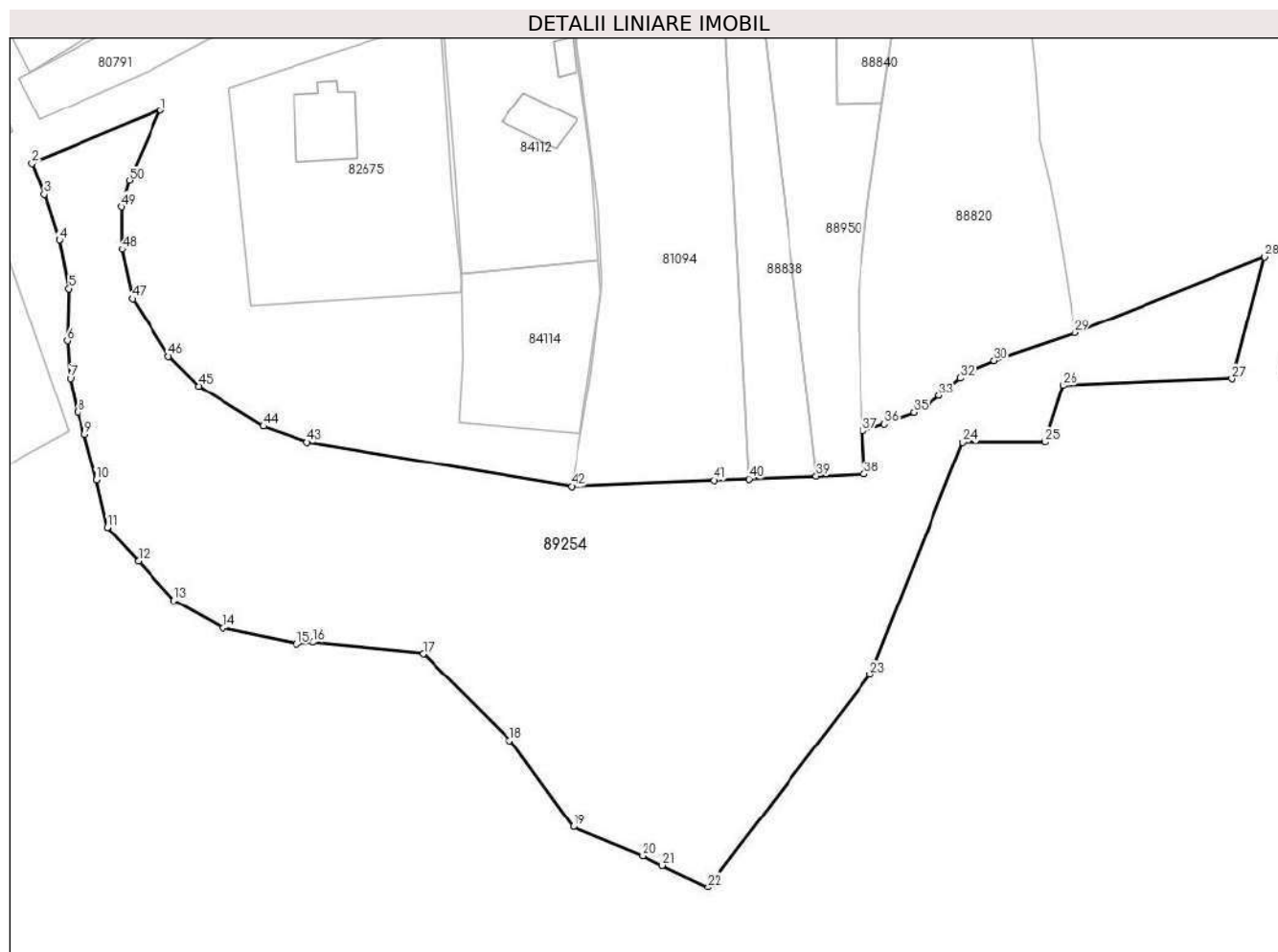
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89254	8.274	Teren delimitat cu gard din plasa si lemn pe laturile de N si E, neimprejmuit la S si V.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	863	67	-	-	
2	faneata	NU	7.411	67	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	24.714	2	3	6.01	3	4	8.387
4	5	8.9	5	6	9.295	6	7	6.595
7	8	6.211	8	9	4.078	9	10	8.462
10	11	8.533	11	12	8.148	12	13	9.412
13	14	10.018	14	15	13.486	15	16	2.942
16	17	19.577	17	18	21.734	18	19	19.056
19	20	13.321	20	21	3.942	21	22	8.973

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	47.528	23	24	44.364	24	25	14.562
25	26	10.56	26	27	30.064	27	28	22.238
28	29	36.258	29	30	15.204	30	31	3.947
31	32	2.733	32	33	4.976	33	34	2.569
34	35	2.806	35	36	5.587	36	37	4.051
37	38	7.761	38	39	8.596	39	40	11.974
40	41	6.293	41	42	25.278	42	43	47.606
43	44	8.295	44	45	13.518	45	46	7.49
46	47	12.105	47	48	8.984	48	49	7.489
49	50	4.85	50	1	13.714			

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

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

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

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

Data și ora generării,

14/01/2025, 10:45

Cod verificare



100184781778

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **89254**, UAT Curtea de Argeș /
ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Groape

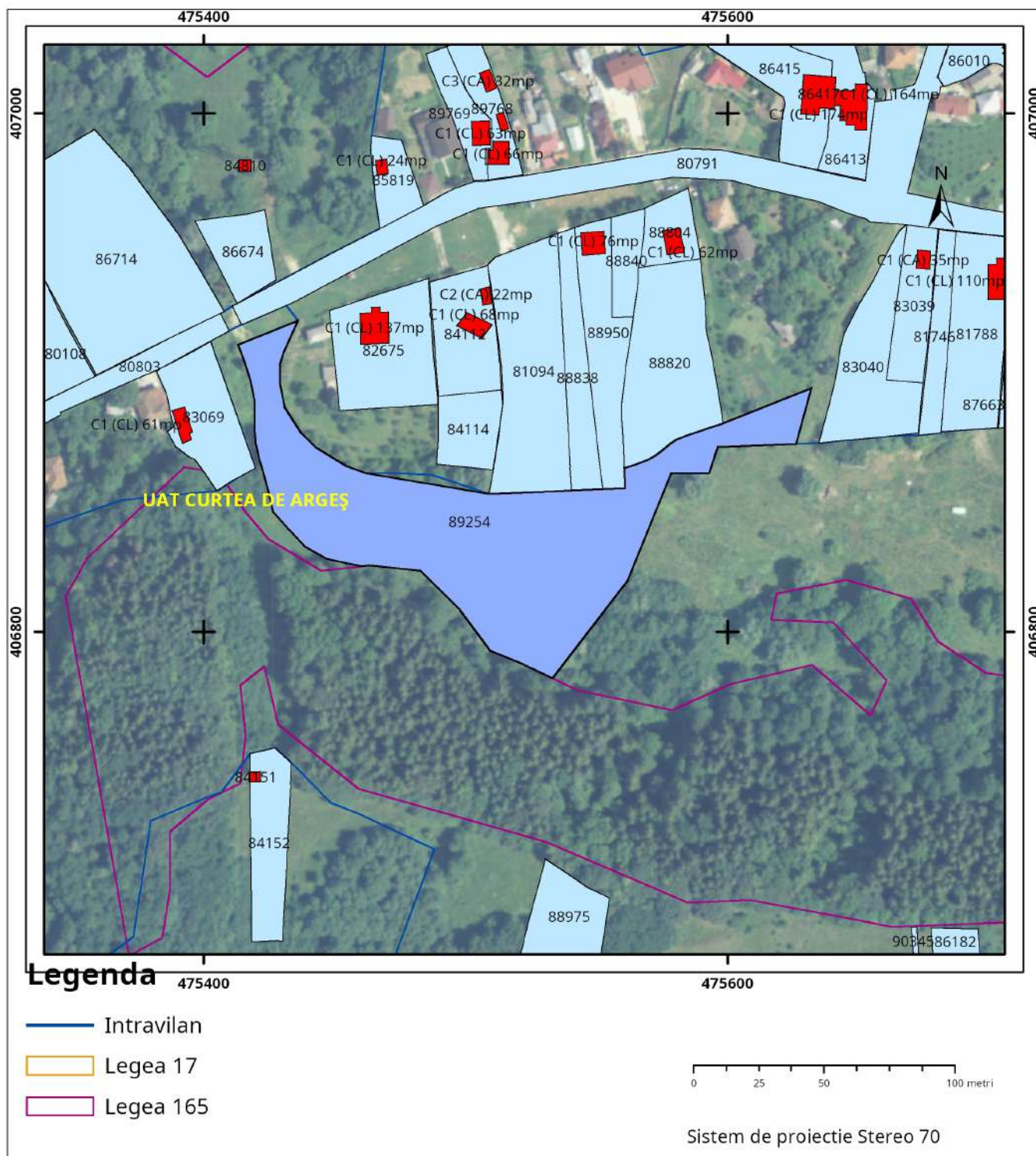
Nr.cerere	358
Ziua	14
Luna	01
Anul	2025

Teren: 8.274 mp

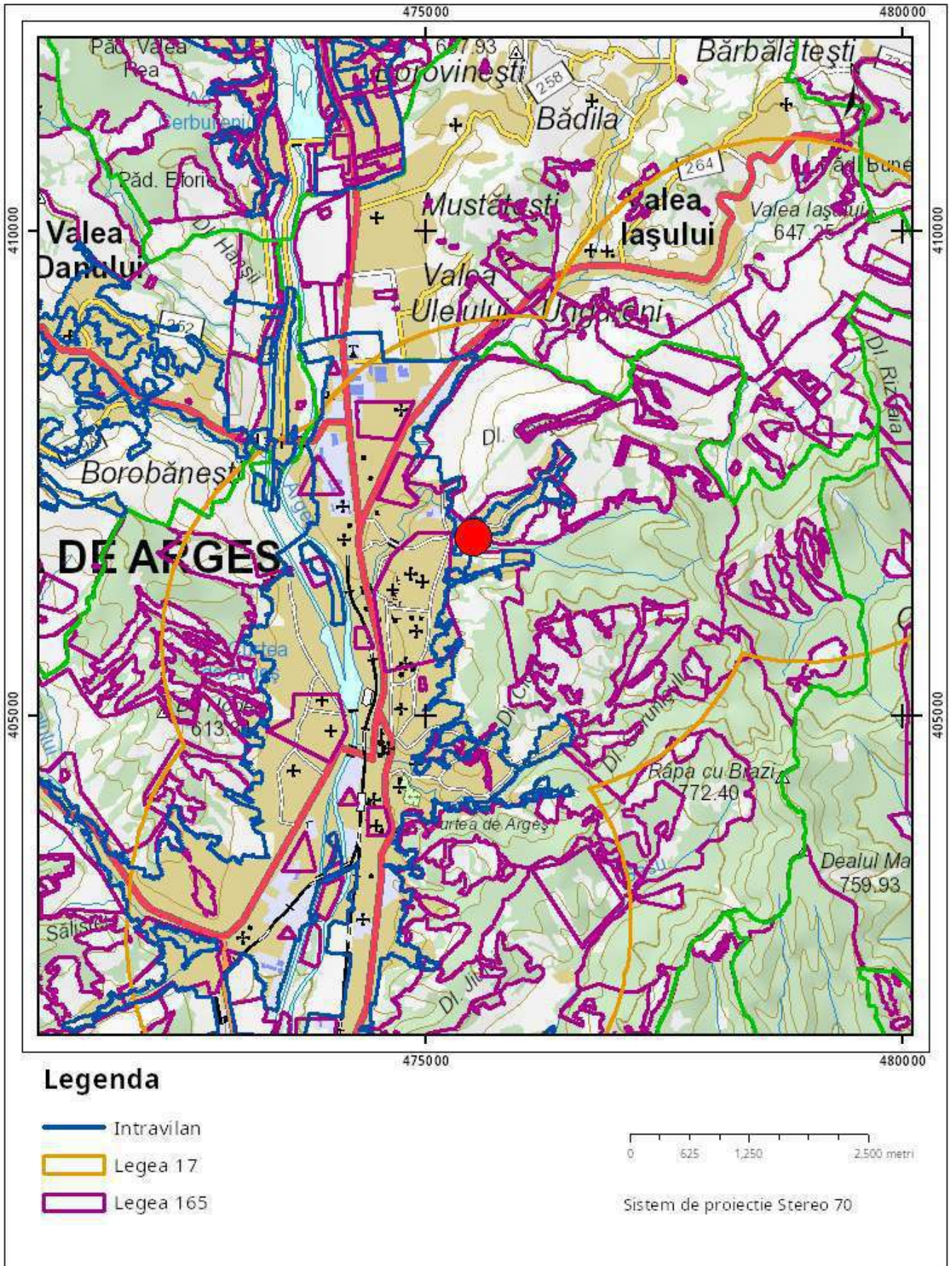
Teren: Partial Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 8274mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 24-02-2022
Data și ora generării: 14-01-2025 10:58

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

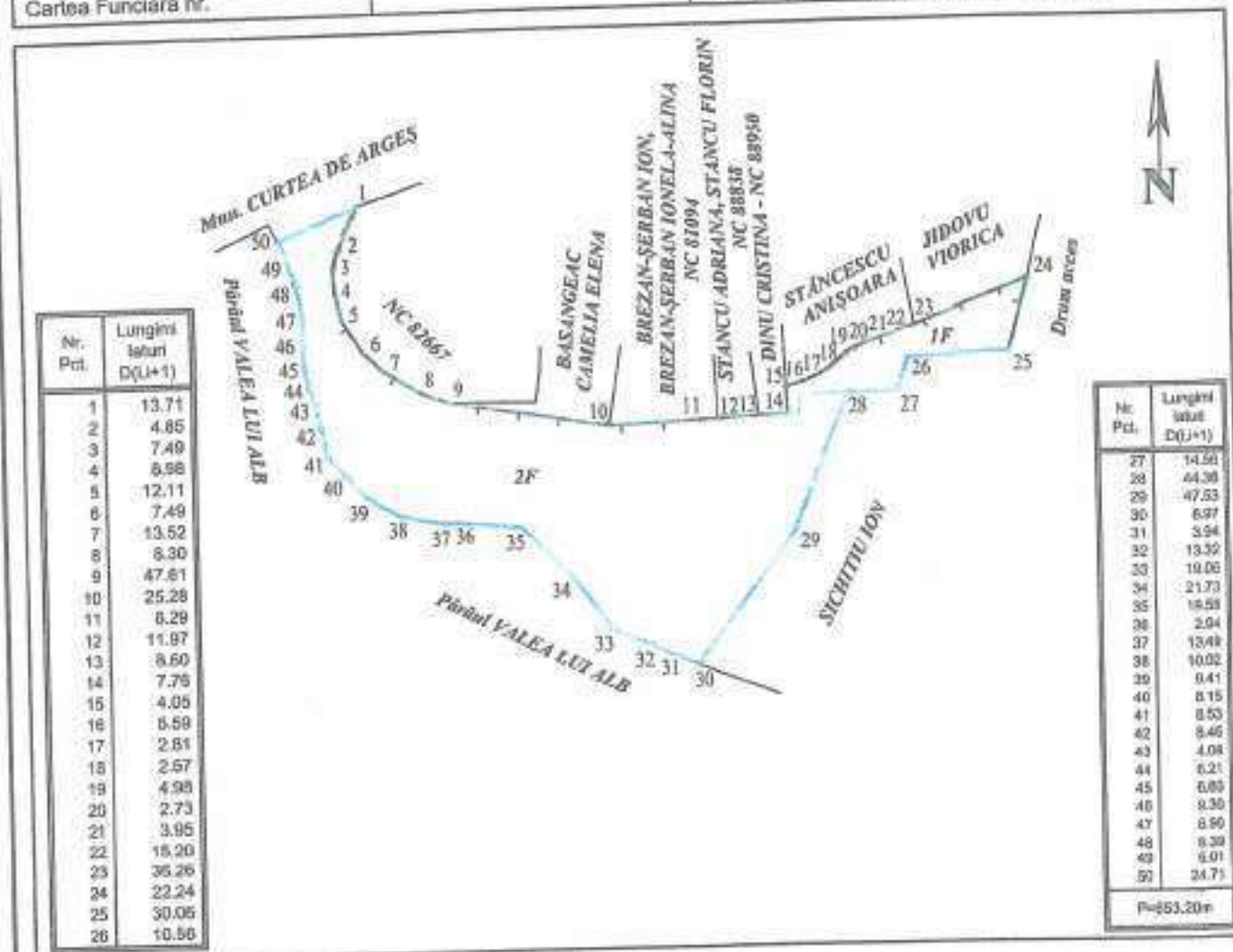
Anexa nr. 1.35

Scara 1:2000

Teren intravilan-extravilan.

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
85254	8274m ²	Mun. Curtea de Argeș, Str. Groape, pct. "Poiana Mirii", T67, jud. Argeș.

Cartea Funciară nr.	UAT	CURTEA DE ARGES
---------------------	-----	-----------------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m ²)	Mențiuni
1	F	863	Teren delimitat cu gard din plasa si lemn pe laturile de N si E, neîmprejuiat la S si V.
2	F	7411	
Total		8274	

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinația	Suprafața construită la sol (m ²)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața măsurată = 8274m²
Suprafața din act = 8274m²

Executant: ARAPU CARMENCITA-MARIA
(nume, prenume)

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.

CARMENCITA-MARIA ARAPU

Digitally signed by CARMENCITA-MARIA ARAPU
Date: 2022.02.24 08:53:49 +02'00'

Semnătura și ștampila
Data: 22.02.2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
3199 din data 22-02-2022

Diana-Mirabela
Grăcu-Vrabie

Digitally signed by Diana-Mirabela Grăcu-Vrabie
Date: 2022.02.24 09:18:02 +02'00'

Ștampila BCPI

Semnătura și parafa
Data:



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 9673 din 05.04.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 64 din 05.04.2023

**În scopul: DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Ca urmare a Cererii adresate de **COSA ADRIAN FRANCISC** cu domiciliul/sediul

mail -, înregistrată la nr. **9673** din **24.03.2023**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal 115300, str. **GROAPE**, nr. -, pct. "Poiana Mirii", bl. -, sc.-, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN CADASTRAL NR. ,EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. **89254**,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.Regimul juridic:

Terenul se afla partial in intravilanul si majoritar in extravilanul municipiului si apartine solicitantului, conform Act notarial nr. 950 din 24.03.2022 emis de Granciu Aurel, drept de proprietate, bun propriu, dobandit prin Conventie, forma de proprietate privata. Imobilul nu este grevat de sarcini.

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 7984 din 22.03.2023 *Primaria Municipiului Curtea de Arges nu isi asuma raspunderea pentru eventualele litigii, existente sau viitoare, generate de existenta altor documente decat cele impuse prin prevederile legale, pe care solicitantul nu le-a prezentat.*

Imobilul nu se afla in zona de protectie monument istoric.

2.Regimul economic:

Folosinta actuala : faneata 863mp(intravilan), faneata 7411mp(extravilan), suprafata totala imobil 8214mp, conform documentatie cadastrala anexa.

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

IASULUI si extravilan- pentru terenurile situate in extravilan nu sunt reglementari urbanistice

Imobilul se afla in zona de impozitare D, cu taxa de 2135,52 lei/ha si zona B cu taxa de 6525,97 lei/ha .

Pentru portiunea de teren din intravilan:

Funciunea dominanta a zonei este locuirea

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

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

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

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

Utilizare functionala

Locuinte cu functiunile complementare acestora.

Utilizari permise cu conditii

Nu este cazul .

Interdictii temporare

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

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

Ca exceptie, interdictia temporara nu se aplica, cu conditia incadrarii in prevederile Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), si/sau in prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 11¹.

Interdictii permanente

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

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

3.Regimul tehnic:

Pentru portiunea de teren din intravilan:

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

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

C.U.T. max. admis : conform cu Art.31 din RGU, fara a depasi 0,9

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul:

-in vederea realizarii investitiei propuse este necesara introducerea in intravilan a terenului conform art. 47¹ alin. (1), cu elaborarea unei documentatii de urbanism tip PUZ,

-in vederea realizarii parcelarii este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism tip PUZ conform Art. 47 alin (3) lit e),

-in coroborare cu art. 32,

Este necesara intocmirea unei documentatii tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de Urbanism Local aferent,documentatie ce va fi supusa analizei si aprobarii Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges, in baza Avizului de Oportunitate obtinut in baza unui studiu de initiere a documentatiei de urbanism solicitata, conform prevederilor Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32, alin(3) si alin (4).

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

In conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin hotararea 525/1996:

Orientarea fata de punctele cardinale.

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

Amplasarea fata de drumurile publice.

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 18 din RGU.

Amplasarea fata de aliniament

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

Amplasarea in interiorul parcelei.

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

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

Accese carosabile

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

4.11.- Constructii de locuinte

4.11.1. - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

Accese pietonale

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

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 27 din RGU

Realizarea de rețele edilitare

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 28 din RGU

Conform Hotararii nr. 714 din 26 mai 2022 privind aprobarea Criteriilor pentru autorizarea, constructia, inscreirea/inregistrarea, controlul, exploatarea si intretinerea sistemelor individuale adecvate de colectare si epurare a apelor uzate-Anexa Cap. I, Art. 1 alin. (2) : Prin excepție de la alin. (1), pentru utilizatorii persoane fizice sau juridice, inclusiv cei care au sisteme proprii de alimentare cu apă, pot fi autorizate sistemele individuale adecvate până la punerea în funcțiune a sistemelor publice de canalizare nou-înființate, la care au obligația de a se racorda în termen de cel mult un an de la punerea în funcțiune a acestora. Sistemele individuale adecvate, indiferent de modul de epurare a apelor uzate, vor fi autorizate prin autorizatia de construire emisa de autoritatea competenta, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) din legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU

Parcelarea

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 30 din RGU

Înălțimea construcțiilor.

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

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va ține seama de următoarele recomandari:

-noile constructii sau cele existente trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei

sis a se armonizeze cu constructiile inconjuratoare

-culorile vor fi deschise si pastelate, nu se admite folosirea a mai mult de doua culori pe fatada,

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

Parcaje

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea art. 33 din RGU

Spatii verzi si plantate

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea art. 34 din RGU si Anexa 6 la RGU

Împrejmuiri(ale loturilor rezultate)

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea art. 35 din RGU

Reglementari aferente pentru portiunea de teren din extravilan:

Se va verifica distanta de 2400 m de la limita de proprietate a unitatii cu Destinatie Speciala situata pe Str. Paltinis nr. 45 si nr. 50 (doua incinte aferente Cazarma 2633), respectiv raza acesteia de protectie, in vederea stabilirii pozitiei imobilului in raport cu aceasta.

In conformitate cu legea 18/1991 si legea 50/1991 pe terenurile agricole din extravilan se pot autoriza numai constructiile care servesc activitatilor agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si a utilajelor agricole), fara a primi o delimitare ca trup al localitatii.

Conform Lege 50/1991 Anexa Nr. 2:

4. Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole:

Construcțiile situate în zone izolate în extravilan - menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

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

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

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

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

Utilitățile se vor introduce prin grijă și pe cheltuiala beneficiarului/investitorului.

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

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

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

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

Accesul se face din strada Groape

4.Regimul de actualizare/modificare documentații de urbanism:

Autorizarea lucrărilor de construcție și realizarea operațiunilor notariale și cadastrale se poate realiza doar în cazul aprobării în condițiile art. 32, alin. (1), lit. (c), art. 47 alin (1) lit e) și a art. 47¹ alin (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat și finanțat prin grija investitorului, numai în baza unui Aviz de Oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de Primarul localității, precum și în baza avizelor și/sau acordurilor pentru faza PUZ. Avizele și acordurile aferente PUZ se vor transmite prin Avizul de Oportunitate. Pentru eliberarea documentației necesare emiterii autorizației de construcție se va solicita un nou Certificat de urbanism, ulterior aprobării PUZ.

În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012. - Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construcție.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~intreprinde~~ **DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE- inclusiv elborare PUZ**

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

4. Obligații ale titularului Certificatului de Urbanism:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI STABILEȘTE EFECTUAREA EVALUĂRII IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ȘI/SAU A EVALUĂRII ADECVATE, SOLICITANTUL ARE OBLIGAȚIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂȚII

ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE CU PRIVIRE LA MENȚINEREA CERERII PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII.

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

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

a) **certificatul de urbanism** și planuri anexa(copie);

b) **dovada titlului** asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (**copie legalizată**) nu este cazul-teren aparținând Domeniu Public Municipal

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D. P.U.Z

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

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

alimentare cu apă

canalizare

gaze naturale

alimentare cu energie electrică

telefonie

alimentare cu energie termică

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri :

d.2)avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă

sănătatea populației

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

Adeverința Rol Agricol cu privire la neincadrarea suprafeței extravilane în suprafețele de pajisti permanente (pasuni și fanete asimilat) declarate la data de 1 ianuarie 2007, înregistrate ca atare în Registrul agricol la data intrării în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Aviz Oportunitate (prin continutul caruia se vor transmite toate avizele si studiile necesare la faza PUZ):

M.Ap.N	O.S.P.A.	Aviz	Directia
S.R.I.	O.C.P.I.	pentru	Agricultura
M.A.I.		Judeteană	Arges-
A.N.I.F		M.A.D.R	

Aviz geotehnic preliminar pentru faza PUZ

Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ.

Raportul Informarii si Consultarii Publicului.

Hotarare de aprobare in Consiliul Local a documentatiei PUZ.

Plansa de reglementari urbanistice vizata spre neschimbare.

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

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

Ridicare topografica vizata O.C.P.I.(curbe nivel)

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

g)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

taxa Autorizatie de Construire

taxa timbru de arhitectura

taxa R.U.R

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

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ISABEL JANIȚA ZARIOIU

ARHITECT SEF

ARH. AI FĂNDRA LAZARESCU

Editat,verificat,

Insp. LIVIU ENACHE

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

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ / ORTOFOTOPLAN
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"



 CUI s.c. ATELIERUL DE URBANISM srl 3/2973/2021, CUI 45400856 com. Stolnic, Jud. Argeș, tel. 0753 118 797 urbdesign2020@gmail.com		Denumire proiect: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA C DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"		Proiect nr.: CPS22/ 2022	
Denumire Șef proiect	Nume și Prenume urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITA	Semnatura 	Scara 1: 5000	Beneficiar / Adresă amplasament: COȘA ADROAN FRANCISC Municipiul Curtea d județul Argeș, nr.ca papé, pct. "Poiana Miori",	Faza: C.U. certificat de urbanism
Proiectat	urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITA	Data: 2023	Denumire planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ / ORTOFOTOPLAN	Planșa nr.: U 01	
Desenat	urb. mast. Sebastian STOICA				

Ca urmare a cererii adresate de **Adrian Francisc Cosa** cu domiciliul/sediul în județul ARGES,

VE.

adresele nr.18566 din 16.06.2023, nr.20445 din 28.07.2023 și nr. 23406 din 31.07.2023.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 11 din 04.08.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN și REGLEMENTĂRI URBANISTICE în vederea realizării investiției "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE"

cu respectarea următoarelor condiții:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației **PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN a suprafeței de 7411,00mp și REGLEMENTĂRI URBANISTICE aferente imobilului în ansamblu pentru "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE"**, generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Groape, punct „Poiana Mirii”, teren parțial intravilan, majoritar extravilan, în proprietatea privată a beneficiarului documentației de urbanism Adrian Francisc Cosa, în scopul introducerii imobilului în totalitate în intravilanul municipiului Curtea de Argeș și stabilirii reglementărilor urbanistice pentru zonele funcționale propuse: L-zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot), SP-zona spațiilor verzi - pentru folosința comună (loisir, parc), Ccr-Zona circulațiilor.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de 8274,00mp, conform documentației cadastrale, în prezent liber de construcții, este situat majoritar în extravilanul municipiului Curtea de Argeș, parțial în intravilanul acestuia conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 89254.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Vest și Sud Vest: Domeniu public UAT Curtea de Argeș-Paraul Valea lui Alb;
- Nord: Domeniu public UAT Curtea de Argeș CF80791 Strada Groape, din care se realizează accesul pe lot. Proprietate privată persoană fizică; Proprietate privată persoană fizică Str. Groape Nr. 6; proprietate privată persoană fizică CF 81094 Str. Groape Nr. 12; proprietate privată CF 88838 și CF 88950; proprietate privată CF 88820 Str. Groape Nr. 14B, Curtea de Argeș, Argeș; proprietate privată Str. Groape Nr. 14, Curtea de Argeș, Argeș;
- Est și Sud Est: proprietate privată Str. Groape nr. 16.

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, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, suprafața de teren în cauză este situată majoritar în extravilanul municipiului Curtea de Argeș, respectiv suprafața de 7411,00mp, restul suprafeței parte a imobilului, de 863,00mp fiind teren intravilan, suprafața de teren aferentă fiind situată în țesut urban preexistent destinat funcțiunii de locuire în cadrul U.T.R. 4 Zona de Locuințe Valea Iasului, definită de subzona Lm de locuire existentă de mică înălțime cu caracter rural. Teren liber de construcții.

Accesul la parcelă se realizează din domeniul public, din Str. Groape, prin zona de teren necadastrat, neevidențiat în Inventarul Domeniului Public, pentru care se fac demersurile necesare conform adresa 20445/28.07.2023, având în vedere accesul similar al proprietăților învecinate pe latura de Nord a imobilului, poziționate la Sud de Str. Groape.

Se admite **introducerea în intravilan a suprafeței de 7411,00mp** și reglementarea urbanistică a parcelei în cauză, în suprafața totală de 8274,00mp, în vederea realizării de construcții, având în vedere că solicitarea se încadrează în specificul zonei și în funcțiunea dominantă caracteristică a țesutului în care este încadrată, respectiv zona de locuire individuală de mică înălțime.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentația de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCP/OCPI, terenul fiind parțial intravilan, parțial extravilan conform Extras de carte Funciara pentru Informare Nr. cerere 7984 din 22.03.2023, și este situat în zona estică a municipiului parțial în cadrul UTR 4 – **ZONA DE LOCUINȚE VALEA IASULUI, și** majoritar adiacent acestuia. Zona predominantă în această unitate teritorială de referință, o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, cu inserții compacte de subzone de depozitare și instituții și servicii, și locuire în clădiri tip condominiu.

Tipurile de subzone, functionale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt -Lm (a+b) – locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2); LMa-locuințe existente în blocuri P+3-P+4; Lmra-locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime P, P+M, D+P, P+1, accidental P+2); DSA-unități cu destinație specială; GCA-gospodărie comună existentă, Pm(a+b)-mică producție existentă și propusă, ISA-instituții și servicii publice existente;

Funcțiunea dominantă a zonei : locuirea. Funcțiunea predominantă o reprezintă locuințele cu regim mic, mediu și mare de înălțime, amplasate în subzone. Funcțiuni complementare admise se referă la Spații prestări servicii, mică producție și comerț, funcțiuni complementare locuirii: Subzona de locuințe "Groapele", având în vedere poziția sa într-o zonă pomicolă și de pășuni se recomandă pentru asociații/ferme zoo-pomicole cu prelucrarea produselor pe plan local. În zona fostului sector zootehnic al CAP-ului au fost amenajate spații de producție mică și prestări servicii necesare funcționării zonei. Zona este definită ca zonă de locuințe regim mic de înălțime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabiliți pentru zona exclusiv rezidențială, POT max= 35 %.

Funcțiunea studiată/propusă –locuire (funcțiune dominantă) - se dorește reglementarea urbanistică pe parcelă studiată, și introducerea în intravilan în ansamblu a acesteia. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu următoarele **zone functionale: zona de locuire L – subzona Lm-pentru locuințe cu regim mic de înălțime P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M**, cu funcțiunile complementare admise aferente: **zona Cailor de comunicație Cc; zona SP-spații verzi.**

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". **Astfel, se va opera dezmembrarea imobilului în acord cu zonele și subzonele functionale propuse. Se va reglementa accesul din Domeniul Public-drumuri publice al fiecărei parcele, prin instituirea de servituti corespunzătoare.**

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

Pentru locuinte cu regim mic de inaltime situate in subzona exclusiv rezidentiala Lm- POT maxim 35 % , CUT maxim 0,9. Pentru zona SP- POT maxim 10 % , CUT maxim 0,2. Acesti indicatori nu pot fi depasiti printr-un PUZ ulterior.

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

Inaltime maxim 6m la cornisa pentru locuinte si 2,50m pentru anexe gospodaresti.

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

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

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

Conform anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență;

Se va avea în vedere ca autorizarea executiei constructiilor pe terenurile care in prezent nu au acces direct la Domeniul Public, va fi conditionata de autorizarea si realizarea, anterior sau concomitent, a drumurilor de acces si a retelelor edilitare. In Planul de actiune privind implementarea investitiilor propuse prin PUZ se vor prezenta etapele realizarii investitiilor si partile responsabile de implementare, inclusiv operatiunile urbanistice, cadastrale si jrdice necesare pentru punerea in aplicare a prevederilor Planului.

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislatiei, intre care minimum 5% spatii de utilitate publica; Inaltimea maxima a constructiilor va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei; Amplasarea in interiorul parcelei va tine seama de respectarea distantelor minime obligatorii fata de constructiile existente pe parcelele invecinate si de destinatia acestora, de asigurarea insoirii conform OMS nr.119/2014, precum si de prevederile Codului Civil privind distantele minime obligatorii; Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor urbanistice in vigoare privind numarul acestora Astfel se impune realizarea imprejuririi in asa fel incat sa fie prevazuta o alveola in zona de acces auto pe parcela, pentru stationarea sau oprirea autovehiculelor.

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). 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 va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insoire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, constructii cu riscuri tehnologice, unitati de alimentatie publica, etc). Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatarea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m. Retragera fata de limitele laterale va fi de minimum 3,00m, iar fata de limita posterioara de 5,00m.

Nu este permisa retragerea constructiilor de la alinimentul propus prin PUZ.

Autonizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica si apa. **In zona exista echipare tehnico-edilitara, respectiv apa, gaze si energie electrica, locuintele de pe loturile vecine, precum si din zona, fiind deja racordate la retelele existente**

In conformitate cu adresa nr. 23406 din 31.07.2023, referitor punct de vedere al posibilitatii racordarii la sistemul centralizat de apa si canalizare, in ceea ce priveste canalizarea publica menajera, echiparea se va realiza in sistem individual, cu respectarea tuturor cerintelor legislatie si tehnice in materie. In privinta alimentarii cu apa se va solicita si clarifica in conditiile legislatiei aplicabile momentului modalitatea de bransare a noului cartier de locuinte, prin majorarea sectiunii conductei de aductiune din Str. Cuza Voda apana la punctul de bransare sau realizarea unei aductiuni separate cu bransament din Str. Cuza Voda. Beneficiarii se obliga sa realizeze racordurile necesare, inclusiv infrastructura aferenta, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica in conformitate cu conditiile impuse de avizele care se

vor solicita la faza PUZ si ulterior DTAC. In situatia in care nu se poate realiza racordarea la reseaua de canalizare publica, se va realiza echiparea in sistem individual.

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

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

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

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la teren se face din Str. Groape, prin drum acces propus, care va respecta prevederile aplicabile pentru drumuri de folosinta locala, cu doua sensuri. Aprobarea documentatiei PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu si Consiliul Local de a realiza investitii in infrastructura rutiera, acestea realizandu-se strict in conformitate cu planurile de investitii aprobate.

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

Aviz Mediu

Aviz ISU – aviz amplasare in interiorul parcelei si asigurarea acces pt interventii (Anexa nr.7 OMAI 129/2016)

Aviz S.C. AQUATERM AG'98 S.A.

Aviz alimentare cu energie electrica

Aviz alimentare cu gaze naturale

M.Ap.N-inclusiv Punct de vedere U.M.01042

S.R.I.

M.A.I

A.N.I.F

O.S.P.A

O.C.P.I

M.A.D.R

Aviz Directia pentru Agricultura Judeteana Arges

Aviz Directia pentru Cultura Arges

Aviz Arhitect Sef Consiliul Judetean Arges

Aviz Arhitect Sef Municipiul Curtea de Arges

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizata OCPI-faza PUZ

Studiul geotehnic verificat

Studiu inundabilitate

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

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

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

Initiatorul va duce la indeplinire obligatiile ce ii revin conform Documentului de Planificare Nr. 15825/06.06.2023.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 12 din 01.02.2023, emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges.

Achitat taxa de 150 lei, conform OP nr.77, referinta tranzactie 016ETRZ231880308 din 07.07.2023

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

Arhitect - Set,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

ROMÂNIA
 Județul ARGEȘ
 CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
 Nr. 11657/35202/326/14.01.2025

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ dl. **Adrian Francisc COȘA** prin împuternicit **Adela-Georgeta GHEORGHITĂ**, domiciliat în județul ARGEȘ, muștelul/șos. nr. 11657/35202/326/14.01.2025

e-mail -, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. **11657 din 25.05.2024** și a completărilor înaintate cu nr. **35202 din 16.12.2024** și nr. **326 din 09.01.2025**,

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

AVIZ
nr. 01 din 14.01.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru²⁾ introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, în municipiul Curtea de Argeș, pct. „Poiana Mirii”, jud. Argeș,

generat de imobilul cu nr. cad. 89254, înscris în C.F. nr. 89254 – Curtea de Argeș,

Inițiator: dl. **Adrian Francisc COȘA**

Proiectant: **S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **urb. dipl. Adela-Georgeta GHEORGHITĂ**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Suprafața totală a teritoriului studiat și reglementat prin Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism este de **8274,00mp**, reprezentând suprafața terenului cu nr. cad. 89254, ce a generat PUZ, situat în extravilanul și intravilanul municipiului Curtea de Argeș, UTR 4, Zona de locuințe Valea Iașului, subzona Lm – locuire existentă cu regim mic de înălțime, la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/invecinate, teritoriul fiind delimitat la **nord** de limita nordică a străzii Groape, teren aflat în domeniul public UAT Curtea de Argeș, identificat cu nr. cad. 80791, la **est** de limita vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr. cad. 83040 și de limita sud-vestică a terenului proprietate privată aflat în extravilan, necadastrat, la **sud** de limita sudică a terenurilor proprietate privată, identificate cu numerele cadastrale 83069, 89254 și de limita sudică a pârăului Valea lui Alb, la **vest** de domeniul public UAT Curtea de Argeș.

Suprafața propusă pentru introducerea în intravilan este de 7411,00mp.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior: – conform Aviz de Oportunitate nr. 11 din 04.08.2023 emis de Primăria mun. Curtea de Argeș;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

TEREN INTRAVILAN, UTR 4 – municipiul Curtea de Argeș.

L – zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

Ccr – zona circulațiilor

SP – zona spațiilor verzi - pentru folosință comună (loisir, parc);

Zona L:

- loturile nou create vor avea suprafața minimă de 400,00mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea;

- regim de construire: DISCONTINUU;

- funcțiuni predominante: locuire individuală/ căi de comunicație și transport (rutiere și pietonale)/loisir, loc de joacă;
- RH max = P+1, Hmax = maxim 7,00m la streșină/atic – zona L;
- POT_{max} = 35%, CUT_{max} = 0,9 – zona L;
- retragerea minimă față de viitoarele aliniamente: minim 6,00m față de drumul propus din care se va face accesul;
- retragerea minimă față de limitele laterale: H/2 la streșină/atic, nu mai puțin de 3,00m;
- retragerile minime față de limita posterioară: minim 5,00m.
- circulații și accesuri: accesul carosabil și pietonal pe loturile nou propuse se va realiza prin drumul nou propus în zona reglementată cu destinația Ccr, prevăzut cu două benzi de circulație și cu un profil total care variază între 7,00m și 8,00m. Drumul propus este accesibil din str. Groape, aflată în partea de nord-vest a terenului reglementat, prin teren aflat în domeniul public al UAT Curtea de Argeș (conform HCL mun. Curtea de Argeș nr. 136/08.11.2023) și are prevăzut în capăt un spațiu pentru manevrarea/întoarcerea autoturismelor, salvării, mijloacelor de stingere a incendiilor, etc. Profilele transversale ale circulațiilor din zona Ccr sunt stabilite în concordanță cu legislația în vigoare, astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu în cazul unei situații de urgență. Parcajele pentru locuințe se vor realiza exclusiv în interiorul parcelelor, fiind interzisă parcarea în zonele Ccr și Sp.
- echipare tehnico-edilitară: pe str. Groape exista rețele edilitare de apă, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze care vor fi extinse prin grija investitorului, urmând ca bransarea locuințelor propuse să se realizeze în sistem individual. Conform Aviz S.C. Aquaterm AG'98 S.A. nr. 3808/14.09.2023, nu există posibilitatea de racordare la canalizare publică menajeră. Apele uzate menajere se vor evacua în bazine betonate vidanjabile etanșe amplasate pe fiecare lot rezultat în urma parcelării, iar apele pluviale provenite de pe teren vor fi dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă și valea locală. Asigurarea agentului termic se va realiza prin intermediul unor centrale termice care vor funcționa cu energie electrică/gaze naturale.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.05.2024 și urmare completărilor înaintate cu adresele nr. 35202 din 16.12.2024 și nr. 326 din 09.01.2025 se avizează **favorabil/cu condiții/defavorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- anterior obținerii autorizațiilor de construire se vor efectua operațiunile urbanistice, cadastrale și juridice prevăzute în Planul de Acțiune pentru implementarea P.U.Z.;
- în vederea obținerii autorizației de construire pentru amplasarea de construcții/locuințe care se vor executa la o distanță mai mică de 50m de suprafețe din fondul forestier național proprietate privată din parcela 43, U.P. IV Zigoneni, O.S. Curtea de Argeș, se va obține avizul Gărzii Forestiere Ploiești conform prevederilor art. 37, alin. (11) din Legea nr. 46/2008 coroborat cu art. 51 din O.M. nr. 696/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- pentru amplasarea "lucrărilor în zona limitrofă văii locale, se propun lucrări de regularizare ale cursului de apă în scopul realizării în condiții de siguranță a lucrărilor propuse în documentație (acces, infrastructură rutieră și pietonală pe malul văii). Studiul de verificare a capacității de tranzitare pentru Q1% și datele tehnico-constructive ale lucrărilor de regularizare ale albiei cursului de apă Valea lui Alb se vor stabili ulterior la faza DTAC și de proiectare și vor fi prezentate spre avizare la ABA Argeș-Vedea în cadrul documentației pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor". Pentru executarea investițiilor propuse "[...] se va solicita aviz de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmite conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, de un proiectant certificat conform legislației în vigoare" (Cf. Aviz de gospodărire a apelor nr. 191/02.07.2024),
- obținerea autorizațiilor de construire este condiționată de încheierea contractelor pentru supravegherea arheologică în timpul execuției lucrărilor (cf. Aviz Ministerul Culturii - D.J.C. Argeș nr. 119 PUZ/08.12.2023),
- este necesară obținerea Avizului de Amplasament din partea CNTEE Transelectrica SA-STT Pitești, terenul reglementat fiind amplasat în zona de protecție și de siguranță a LEA 220kV Arefu - Bradu;

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 construcție (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. 64 din 05.04.2023 emis de **Primăria municipiului Curtea de Argeș**.

Arhitect - Șef^{*)}

arh. Andreea Cosmina 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.**

1) Numele și prenumele solicitantului:

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

2) Adresa solicitantului:

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) 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 semna de arhitectul-șef sau, «pentru arhitectul-șef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

FIȘĂ RESPONSABILITĂȚI

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

ELIBERAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect - șef

Nr. 11657 din 14.01.20

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: **"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE "**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament:

Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirei", Jud. Argeș, număr cadastral 89254

ELABORATOR DOCUMENTAȚIE PUZ: S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L.

Proiectant specialitatea urbanism/ șef proiect/ coordonator documentație:
urbanist diplomat Adela Georgeta GHEORGHITĂ

COLABORATORI/ SUBCONTRACTANȚI:

✓ **STUDIU TOPOGRAFIC:** P.F.A. DUMITRESCU RADU - IOAN
ing. Radu - Ioan DUMITRESCU

✓ **STUDIU GEOTEHNIC:** S.C. GEOSERVICE SRL
ing. geolog Cristin FIANU

SPECIALIȘTI PĂRȚI DIN DOCUMENTAȚIE

✓ **DRUMURI:** G7 - ing. Mihail TEODORESCU

✓ **ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ** G1 - ing. Alexandra RAUȚĂ

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

introducere în intravilan și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției

"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN

PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA

CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii",

judetul Argeș, nr.cad. 89254



P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**
Beneficiar: **COȘA ADRIAN FRANCISC**
Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

FOAIE DE CAPĂT

**Denumirea obiectivului de investiții: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU
VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE "**

Amplasamentul obiectivului și adresa :

Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", județul Argeș, nr. cad. 89254

Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORATOR

SC ATELIERUL DE URBANISM SRL

**Specialist cu drept de
semnătură RUR:**

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ

Beneficiarul lucrării :

COȘA ADRIAN FRANCISC

Data:

2024



CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII. MASURI ÎN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire lucrare:

Introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

PROIECTANT GENERAL/ ȘEF PROIECT: SC ATELIERUL DE URBANISM SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR:

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ

COLABORATORI/ SPECIALIȘTI:

studiu topografic: ing. Radu Ioan DUMITRESCU

studiu geotehnic: S.C. GEOSERV FICS SRL

ing. echipare tehnico-edilitară: ing. Alexandra RĂUȚĂ

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 64/05.04.2023 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul Planului Urbanistic Zonal este **introducerea în intravilan, parcelare și reglementare urbanistică** pentru suprafața terenului identificat cu nr.cad.89254 situată parțial în intravilan conform extras CF nr. 89254 ce a generat Planul Urbanistic Zonal, ce are o suprafață de 8274,00mp și **stabilirea condițiilor, atât de construire pentru loturile propuse prin parcelare, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare funcționării ansamblului.**

Limita de studiu, la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investițiile propuse, este: **la Nord** de limita nordică a străzii Groape, identificată cu nr.cad.80803 și 80791, **la Vest** de teren proprietate privată, necadastrat, **la Sud** de limita sudică a terenurilor proprietate privată, identificate cu numerele cadastrale 83069, 89254, **la Vest** de limita vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 89254 și limita estică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 83040.

Funcțiunile cuprinse în zona de studiu conform planșelor sunt terenuri agricole, căi de



comunicare rutieră și locuire cu anexe gospodărești, locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2).

Proprietarul terenului COȘA ADRIAN FRANCISC dorește introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp, și lotizarea acestuia în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă, inclusiv zona regularizată a văii pârâului, cu o suprafață însumată de 759,74mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

Prin Planul Urbanistic Zonal, se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Introducerea în intravilan și stabilirea condițiilor de construire pentru suprafața de teren situată în prezent în extravilan, categoria de folosință fâneată, de 7411,00mp, a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc.;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Zonele care creează servituți datorită rețelelor tehnico-edilitare ce traversează terenul studiat;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.



Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Planului Urbanistic Zonal:

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Regulamentul General de Urbanism;
- Certificatul de urbanism nr. 64/05.04.2023;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Vizita în teren.

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism și, ulterior prin Avizul de oportunitate, obținute și care au stat la baza Planului urbanistic zonal

Avizele necesare Planului urbanistic zonal au fost stabilite prin stabilite prin Avizul de oportunitate, atașat prezentei documentații sunt:

- Aviz Agenția pentru protecția Mediului
- Aviz I.S.U – aviz amplasament în interiorul parcelei și asigurare acces pentru intervenții
- Aviz S.C. AQUATERM AG'98 S.A.
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz alimentare cu gaze naturale
- M.Ap.N – inclusiv punct de vedere U.M. 01042
- S.R.I
- M.A.I.
- A.N.I.F.
- O.S.P.A
- O.C.P.I
- M.A.D.R.
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Argeș
- Aviz Direcția pentru Cultură Argeș
- Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Argeș
- Aviz Arhitect Șef Municipiul Curtea de Argeș
- Ridicare topografică vizată OCPI – faza PUZ
- Studiu geotehnic verificat
- Studiu inundabilitate



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Orașul Curtea de Argeș este localizat în partea de nord-vest a județului, în depresiunea intracolinară a bazinului superior al râului Argeș, la o altitudine de 450m deasupra nivelului mării, și este înconjurat de dealurile și Muscelele Argeșului de la poalele Munților Făgăraș. Suprafața orașului este de aproximativ 75 km². Este străbătut de șoseaua națională DN7C, care leagă Piteștiul de Sibiu prin Munții Făgăraș, situat la o distanță de 38 km de municipiul Pitești. La Curtea de Argeș, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN73C, care duce spre est la Câmpulung (49 km) și spre vest la Râmnicu Vâlcea (36 km). Din nordul orașului, din DN7C se ramifică șoseaua județeană DJ703H, care duce spre nord-vest la Valea Danului, Șuici și Sălătrucu. În sud, din DN73C se ramifică șoseaua județeană DJ704H, care duce spre sud la Băiculești și Merișani (unde se termină în DN7C). Orașul are și o gară, capătul căii ferate Pitești-Curtea de Argeș. Amplasarea în imediata vecinătate a municipiului Pitești, în zona periurbană, a creat o presiune foarte mare a dezvoltării și datorită faptului că celelalte comune din periurbanul municipiului sunt aproape de saturație. Presiunea de dezvoltare se observă, în mod expres, a funcțiunilor de locuire și servicii, comerț și agrement, în cea mai mare parte a cetățenilor din municipiul Pitești și nu numai.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat identificat cu numărul cadastral 89254 are ca vecinătăți:

- Nord: proprietăți private identificate cu nr. cad. 84114, 81094, 88838, 88950, 88820 și circulație carosabilă publică, stada Groape – nr. cad. 80791;
- Est: Circulație carosabilă publică – necadastrat și proprietăți private necadastrate;
- Vest: pârâu - necadastrat;
- Sud: proprietăți private necadastrate și pârâu - necadastrat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Curtea de Argeș este amplasat în marea unitate de relief numită Piemontul Getic, care continuă Muscelele Argeșului, mai precis în partea nordică a Piemonturilor Căndești și Cotmeana, la zona lor de contact având un relief de coaste, predominând dealurile subcarpatice străbătute de valea râului Argeș și a pârurilor Doamnei, Frasinului, Șipotului, Iașului, Danului, Sasului și altele.

Vatra orașului este dominată de înălțimi reduse, cum sunt culmea Chicurii (altitudine maximă 658 m) și Valea Sasului (altitudine maximă 625m) la est și Culmea Tămașului cu altitudinea de 606 m la vest.

Localitatea s-a dezvoltat pe terasa pe care Argeșul a creat-o la baza dealurilor. Terasa este divizată în platforme de torenți care coboară de pe muscele.

Altitudinile extreme sunt cuprinse între 400 metri în Lunca Argeșului și 771 metri pe dealul Râpa cu Brazi. Cadrul natural beneficiază de prezența zonei montane la numai 28 kilometri de Municipiu.



2.4. CIRCULAȚIA

În interiorul lotului studiat lipsește orice organizare a circulației. Este liber de construcții. Accesul auto și pietonal pentru viitoarele loturi propuse prin P.U.Z. și pentru dezmembrare, ulterior aprobare P.U.Z., se va face printr-un drum cu un profil total de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 89254 intabulat în CF 89254 în suprafață totală de 8274,00mp, nu este ocupat de construcții. Acesta este situat parțial în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, str. Groape. Din suprafața totală a terenului, 863,00 mp situați în intravilan și 7411,00mp situați în extravilan. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 89254.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea lui COȘA ADRIAN FRANCISC conform Actului de Donație autentificat cu nr. 950/24.03.2022 la BNP Granciu Aurel.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

Pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat

CANALIZARE MENAJERĂ

În zona amplasamentului studiat există rețea pentru evacuarea apelor menajere uzate în sistem centralizat.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Prin Planul urbanistic zonal se va studia și realizarea încălzirii prin centrală termică pe gaz sau electrică și posibilitatea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale.



2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul studiat nu prezintă fenomene fizico-geologice active în perimetrul studiat sau în vecinătatea acestuia. De asemenea, nu au fost identificate situații de poluare a factorilor de mediu: apă, aer, sol.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregeste și îmbunătățește fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă și atragerii populație tinere în mediul rural.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic și studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizării investiției propuse.

Studiul topografic arată că terenul nu prezintă declivitate, este aproape plan. Există o declivitate între cota drumului de acces și limita de proprietate. Această declivitate va fi studiată și rezolvată prin sistematizarea verticală, într-o fază ulterioară Planului urbanistic zonal.

Studiul geotehnic. Având în vedere morfologia terenului, alcătuirea litologică și caracteristicile fizico-mecanice ale rocilor din zona amplasamentului, se apreciază ca terenul este stabil. În concluzie, terenul poate fi folosit pentru scopul propus, dacă se respectă recomandările studiului geotehnic:

- fundarea construcțiilor se face numai prin încastrarea elementelor sale în roca primară, evitându-se orice amplasare pe umplutură;
- adâncimea optimă de fundare va fi aleasă de către proiectant, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcției.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ

Terenul studiat nefiind o zonă reglementată prin PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, reglementările acestuia, ce au definit și reglementat țesutul construit al Municipiului, în prezent nemaifiind în valabilitate conform Legii 350/2001, este necesară reglementarea prin Plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice, inclusiv stabilirea zonei funcționale, necesare autorizării lucrărilor de construire pentru faza ulterioară, după aprobarea Planului urbanistic zonal.

Conform Avizului de Oportunitate emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr.11 din 04.08.2023, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 82147, este situat parțial în intravilan. Suprafața situată în prezent în intravilan se încadrează în UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE VALEA IAȘULUI subzona Lmr(a+b) – zona de locuințe



mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2). Subzonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic, mediu și mare de înălțime.

Tipurile de subzone care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt – Lm(a+b) – locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2); Lma – locuințe existente în blocuri P+3-P+4; Lmra – locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime P, P+M, D+P, P+1, accidental P+2; Dsa – unități cu destinație specială; Gca – gospodărie comunală existentă, Pm(a+b)- mică producție existent și propusă, Isa – instituții și servicii publice existente;

Funcțiunea dominantă a zonei : locuire. Funcțiunea predominantă o reprezintă locuințele cu regim mic, mediu și mare de înălțime, amplasate în subzone.

Funcțiuni complementare admise se referă la: Spații prestări servicii, mică producție și comerț, funcțiuni complementare locuirii; Subzona de locuințe "Groapele", având în vedere poziția sa într-o zonă pomicolă și de pășuni se recomandă pentru asociații/ferme zoo-pomicole cu prelucrarea produselor pe plan local. În zona fostului sector zootehnic al CAP - ului au fost amenajate spații de producție mică și prestări servicii necesare funcționării zonei. Zona este definită ca zonă de locuințe regim mic de înălțime – Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism stabiliți pentru zona exclusiv rezidențială, POT max=35%.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare a mediului înconjurător, fiind vorba de o funcțiune de locuire așa cum sunt toate construcțiile din zonă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Loturile propuse vor avea asigurat accesul auto și cel pietonal prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale propuse în interiorul terenului studiat ce va deservi fiecare lot în parte, din str. Groape identificată cu nr. cad. 80791.

Strada propusă din interior a fost dimensionată astfel încât să răspundă reglementărilor în vigoare cu câte o bandă de sens cu lățimea de 3,00 m, total 6,00 m carosabil și câte un trotuar de 1,00 m de-o parte și alta străzii propuse. Astfel, vor avea un profil total de 8,00 m (vezi secțiune transversală – planșa U03).

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL

Prin Planul urbanistic zonal se va analiza și stabili condițiile de construibilitate și reglementărilor pentru schimbarea zonei funcționale, parcelare și reglementarea urbanistică a terenului ce face obiectul de studiu.



Se propune introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp, parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale, drum de acces în interiorul lotului, realizarea și amenajarea accesului în interiorul ansamblului, realizarea extinderii și traseele rețelelor pentru echipare tehnico-edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de construibilitate (autorizare) pentru loturile nou create, ulterior aprobării P.U.Z. pentru terenul identificat cu numărul cadastral 89254.

Se propune dezmembrarea terenului ce face obiectul de studiu situat parțial în intravilan, identificat cu numărul cadastral 89254, ce are o suprafață de 8274,00mp, în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă, inclusiv zona regularizată a văii pârâului, cu o suprafață însumată de 759,74mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

Totodată se dorește regularizarea cursului de apă a pârâului Valea lui Alb ce traversează terenul ce face obiectul de studiu.

Ulterior aprobare PUZ, în baza legislației în vigoare și în urma operațiunii cadastrale, suprafața circulațiilor din interiorul ansamblului va fi cedată domeniului public.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, **se propun mai multe subzone funcționale:**

- L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)
- SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)
- Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se măsoară/ stabilesc/ calculează și oferă o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse în teritoriul reglementat prin PUZ. Bilanțul teritorial poate fi calculat și pentru zona studiată, zona la care se raportează terenul reglementat și, după caz, realizează reglementări pentru terenurile din vecinătate prin funcțiunea propusă, după caz.

În prezenta documentație, bilanțul teritorial nu creează reglementări pentru terenurile cuprinse în zona studiată și a fost calculat pentru terenurile reglementate prin PUZ (nr. cad. 89254), exclusiv suprafața situată în intravilan.



BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ pt. suprafața terenului ce face obiectul de studiu prezentei documentații:

EXISTENT			PROPUȘ			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața m ²	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă	Zone/ spații/ construcții propuse		
					Suprafața (m ²)	Procent (%)
Nr. cad. 89254	Intravilan, Cf. extras CF nr.89254	FĂNEAȚĂ	L – zona pentru locuințe individuale	Suprafața parcelor destinate locuirii	5805,96	70,17
			Ccr – Zona circulațiilor propușe în interiorul ansamblului	Suprafața circulațiilor propușe (carosabile, pionale)	1708,30	20,64
	Extravilan, Cf. extras CF nr. 89254	FĂNEAȚĂ	SP – Zona Spații verzi propușe în interiorul ansamblului pt. folosință comună	Suprafața spațiilor verzi propușe	759,74	9,19
TOTAL	8274,00 m²				8274,00 m²	100

INDICATORI URBANISTICI. REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce face obiectul de studiu.

Terenul ce face obiectul de studiu identificat cu numărul cadastral 89254 are o suprafață totală din acte de 8274,00mp.

INDICATORII URBANISTICI MAXIM PROPUȘI

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	H _{max} la cornișă
Locuire = max 35,00 %; Sp=max. – nu este cazul	Locuire = max 0,9; Sp=max. nu este cazul	Locuire - P+1E - max.7,00m; Sp -P- max.3,00m



REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse sunt:

L - Zona pentru locuințe individuale

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 6,00 m, față drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;

- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

SP - Zona spațiilor verzi

Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr – Zona căilor de comunicație rutieră

Condițiile de construibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

3.6. DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat având o lungime de aprox. 200m, iar, ulterior, loturile propuse vor fi racordate la rețea prin branșamente.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Evacuarea apelor uzate menajere, se va realiza prin intermediul unui bazin vidanjabil amplasat pe fiecare lot rezultat în urma parcelării destinate funcțiunii de locuire.

3.6.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.



3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat având o lungime de aprox. 200m, iar, ulterior, loturile propuse vor fi racordate la rețea prin branșamente individuale.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat având o lungime de aprox. 200m, iar, ulterior, loturile propuse vor fi racordate la rețea prin branșamente individuale.

3.6.7. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Pe terenul studiat beneficiarul intenționează să realizeze o lotizare pentru locuințe individuale. Fiecare locuință se va alimenta cu energie termică pentru încălzire și cu apă caldă de consum, în sistem centralizat - dintr-o sursă termică proprie ce se poate echipa cu:

- un cazan mural funcționând cu gaze naturale;
- o pompă de căldură;
- o microcentrală electrică.

Pe acoperișul fiecărei locuințe se pot monta panouri solare pentru prepararea apei calde menajere.

Spațiile interioare ale fiecărei locuințe se vor ventila natural -prin intermediul ferestrelor și ușilor exterioare sau mecanic prin instalații de ventilație cu recuperare a căldurii.

Sistemul constructiv al fiecărei locuințe va fi în așa fel ales, încât elementele de închidere exterioară să asigure protecția termică a construcției în conf. cu normativul **Mc 01/2022**.

Amenajările exterioare ale construcțiilor.

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va îngerba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunea propusă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Realizarea investiției va accentua caracterul de dezvoltare a zonei și a orașului.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. și foarte puțin monoxid de carbon.

Spațiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea urbană și refacerea peisagistică a terenului.



Datorită măsurilor constructive prevăzute, precum și faptului că vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu se apreciază că posibilitatea de poluare a apei, aerului și solului este nulă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările aferente rețelelor de utilități publice – respectiv racordarea la utilități pe căile de circulație, din interiorul terenului acolo unde este cazul, realizarea construcțiilor propuse și amenajărilor exterioare a terenului.

Toate costurile generate de soluția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică (*accesurile pe terenul studiat, branșamente, căi de circulație*) vor fi suportate de Beneficiar.



4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se dorește încurajarea dezvoltării zonei. Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

Categoriile principale de intervenție:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc. pentru terenul situat în intravilan;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent și a zonelor funcționale.

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul comisiei CTATU, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Curtea de Argeș.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă se respectă distanțele stabilite prin Regulamentul local aferent PUZ, în conformitate cu legislația în vigoare, ținându-se cont de toate restricțiile date de avizatori și cu funcțiunea propusă.

Întocmit

urb. mast. Sebastian STOICA

șef proiect/coordonator urbanism

urb. dpl. Ad

orgeta GHEORGHIȚĂ



**PLANUL DE ACȚIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE
PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL AL COMUNII CURTEA DE ARGEȘ, JUDEȚEAN ARGEȘ**

NR. CRT.	DENUMIRE ETAPĂ/ OBIECTIV/ OPERAȚIUNE CADASTRALĂ/ INVESTIȚIE PROPUȘĂ PRIN PUZ	IMPLEMENTARE ETAPĂ/ OBIECTIV/ OPERAȚIUNE CADASTRALĂ	RESPONSABIL
1.	Aprobarea Planului urbanistic zonal	45 zile de la emiterea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Curtea de Argeș	Primăria Municipiului Curtea de Argeș Fonduri private
2.	Întocmirea documentației pentru dezmembrarea cf. PUZ aprobat, depunere și soluționare	30 zile	Beneficiarul/ Proiectantul lucrării/ cadastrist Fonduri private
3.	Executarea lucrărilor de trasare a loturilor și, respectiv a drumului, cf. PUZ aprobat și schița cadastrală cu dezmembrarea	10 zile	Beneficiarul/ Cadastrist Fonduri private
4.	Întocmirea documentației pentru obținerea autorizației de construire pentru realizarea drumului de acces din interiorul ansamblului/ "schimbarea categoriei de folosință în drum", în baza Autorizației de construire, inclusiv amenajarea racordului cu strada Groape, aflat în domeniul public al UAT Curtea de Argeș cf. HCL 136/08.11.2023	60 zile	Beneficiarul/ Proiectant Fonduri private
5.	Obținerea autorizațiilor și realizarea extinderii rețelelor edilitare, necesare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu	60 zile	Beneficiarul/ Executanții de specialitate Fonduri private

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
FONDURI ALOCATE/ 1-301
RESPONSABIL
Nr. 1165/ 14.01.2025
.....

* Implementarea investițiilor prezentate în Planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse prin PUZ, se aplică după emiterea Hotărârii de aprobare a PUZ, emisă de Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș.



P.U.Z. pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
 "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

Beneficiar: S.B.R. INFOMECHANICAL S.R.L.
 Stăniș, pct. "Obște", județul Argeș, nr.cad.82265

VIZĂ Amplasament: Comuna Tâghești sat Valea Stăniș
 Anexă la Aviz Arhitectural

energie electrică, alimentare cu gaze naturale) pe drumul propus și dezmembrat

6.	Executarea lucrărilor pentru extinderea rețelelor în ampriza drumului existent, propus pentru modernizare cf. PUG aprobat, inclusiv pe traseul din interiorului ansamblului	90 zile	Beneficiarul/ Executanții de specialitate Fonduri private
7.	Recepția, intabularea și preluarea rețelelor executate de administratorii rețelelor din Municipiu	30 zile	Primăria Municipiului Curtea de Argeș Beneficiarul
8.	Amenajarea drumului propus prin PUZ, inclusiv a zonei de spațiu verde și intabularea acestora	30 zile	Beneficiarul
9.	Amenajarea peisagistică și dotarea cu mobilier urban a spațiului verde comun cf. PUZ	180 zile	Beneficiarul Fonduri private
10.	Vânzarea loturilor și întocmire documentații obținere Autorizații pentru construire în baza reglementărilor stabilite prin PUZ	-	Beneficiarul/ Viitori proprietari a loturilor rezultate Fonduri private

Perioada totală pentru implementarea investițiilor/ obiectivelor/ construcțiilor propuse prin P.U.Z. propusă prin **planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal** este de aproximativ 12 luni.

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Curtea de Argeș.

urb. dpl. Adel



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

introducere în intravilan și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției

**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN
PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

*Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii",
județul Argeș, nr. cad. 89254*



P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mini", jud. Argeș, nr. cad. 89254

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Zone și subzone funcționale

L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz arhitectural

Nr. 01.1657 din 14.01.2015

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și construire a construcțiilor în cadrul zonei studiate prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism, denumit prescurtat RLU aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă baza în aplicarea P.U.Z., el stabilind și detaliind reglementările P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al zonei ce face obiectul de studiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă în baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul Local al Primăriei Municipiului Curtea de Argeș, împreună cu partea desenată (planșa de reglementări urbanistice) care face parte integrantă din documentație.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La autorizarea executării lucrărilor de construcții vor fi respectate toate prevederile legislației specifice în vigoare și ale Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism a prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/ 2008 – Codul silvic, actualizată, cu modificările și completările ulterioare.



1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu reglementat prin PUZ.

Teritoriul studiat prin Planul urbanistic zonal, stabilit prin **Avizul de oportunitate** la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la **Nord** de limita nordică a străzii Groape, identificată cu nr.cad.80803 și 80791, la **Vest** de teren proprietate privată, necadastrat, la **Sud** de limita sudică a terenurilor proprietate privată, identificate cu numerele cadastrale 83069, 89254, la **Vest** de limita vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 89254 și limita estică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 83040.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru **introducerea în intravilan, parcelare și reglementare urbanistică** pentru suprafața terenului identificat cu nr.cad.89254 situată parțial în intravilan conform extras CF nr. 89254 ce a generat Planul Urbanistic Zonal, ce are o suprafață de 8274,00mp și **stabilirea condițiilor, atât de construire pentru loturile propuse prin parcelare, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare**, necesare funcționării ansamblului.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică, astfel că intervenția în zona nu afectează patrimoniul natural și construit. Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității fiind o zonă dezvoltată pentru servicii, depozitare și producție nepoluantă.



2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se vor analiza și prezenta într-o documentație ulterioară tehnică (DTAC). Clădirile se încadrează în zona, prin amplasarea lor, nu contravin interesului public ci din contra se mobilează și se raspunde astfel necesităților din zona studiată. Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare, detalii asupra materialelor și modului de alcatuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Este obligatoriu a se respecta/ asigura condiții optime pentru stingerea incendiilor conform legislației de specialitate din domeniu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea condițiilor din avizele obținute:

Conform avizului emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 58994-320.257.175/09.10.2024

1. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022.

2. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022 prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.

3. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0.2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0.5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din



P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII

DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc.)

4. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de gaze naturale, stațiilor de reglare sau reglare - măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE - 2018 aprobate prin ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și Ordinului MEC nr. 47/2003.

5. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție. Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

6. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM) se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune. Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații.

7. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

8. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

9. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.

10. Pentru execuția de branșament/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emiteră a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor / sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Conform avizului emis de S.C. AQUATERM AG'98 S.A. nr. 3808/14.09.2023

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

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

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VEDEA ȘI PARCELARE ȘI DEZMEMBRARE

Nr. 01/11657 din 14.01.2025

ANEXA-301

1. Rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă

În această zonă, paralelă cu drumul public – Str. Groape, care urcă spre cartierul Groape, în latura de sud este pozată îngropat, o conductă de PEHD DN 110 mm, care traversează valea în cauză, tot îngropată, în vederea asigurării cu apă potabilă a întregului cartier Groape.

Conducta menționată este alimentată din rețeaua de distribuție, din strada Cuza Vodă. La această etapă, proprietarul parcelei în discuție solicită un branșament de alimentare cu apă de maxim DN 25 mm, cu contorizare la limita de proprietate cu domeniul public, cu montarea unui contor de apă rece DN 20 mm, numai în scopul nevoilor igienico-sanitare.

După calificarea condițiilor de parcelare și dezmembrare, regularizare albie, etc., dezvoltatorul imobiliar v-a solicita și clarifica în condițiile legislației aplicabile momentului, modalitatea de branșare a noului cartier de locuințe, prin majorarea secțiunii conductei de aducțiune din strada Cuza Vodă până la punctul de branșare sau realizarea unei aducțiuni separate cu branșament din strada Cuza Vodă.

2. Rețea publică de canalizare menajeră

La acest moment, în vecinătatea amplasamentului în discuție nu există posibilitatea de racordare la canalizare publică menajeră, fiind necesară echiparea realizată în sistem individual.

Conform avizului emis de AVIZ M.Ap.N nr. DT/13473

- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație
- Neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Conform avizului emis de ABA Argeș Vedea nr. 191/02.07.2024.

Date hidrologice:

Lucrările care se vor executa pe acest teren au fost încadrate din punct de vedere al importanței privind apărarea împotriva inundațiilor în clasa a IV – a în conformitate cu

prevederile STAT 4273/83 și conform STAS 4068/87 acestea trebuie să se dimensioneze/verifice la debitul cu probabilitatea de depășire 5%.

Terenul se învecinează pe toată partea sudică și sud vestică a acestuia cu un curs de apă necadastrat numit Valea lui Alb, care se află în administrarea UAT Curtea de Argeș, (conform adresei nr. 12491/26.04.2024 emisă de Primăria Mun. Curtea de Argeș)

Conform adresei ABAAV nr. 1542/2024, extrasul din Planul de apărare al Mun. Curtea de Argeș, evidențiază că până în prezent nu s-au identificat obiective aflate în zona de risc la inundații în vecinătatea pr. Valea lui Alb.

Prin acest proiect, pentru amplasarea lucrărilor în zona limitrofă văii locale, se propun lucrări de regularizare ale cursului de apă în scopul realizării în condiții de siguranță a lucrărilor propuse în documentație (acces, infrastructură rutieră și pietonală pe malul văii)

Studiul de verificare a capacității de tranzitare pentru Q1% și datele tehnico - constructive ale lucrărilor de regularizare ale albiei se vor stabili ulterior la faza DACT și de proiectare și vor fi prezentate spre avizare la ABA Argeș - **Vedea în cadrul documentației pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor.** Zona reglementată, cât și cea studiată, se află în afara ariilor naturale protejate.

Rețele hidroedilitare existente

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

Avizul se emite cu următoarele condiții:

Pentru executarea acestei investiții se va solicita aviz de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmite conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, de un proiectant certificat conform legislației în vigoare.

Avizul nr. 119/2023, emis de Direcția Județeană pentru Cultură - **Aviz favorabil cu supraveghere arheologică**

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse sunt:

L - Zona pentru locuințe individuale

Lotul minim constructibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

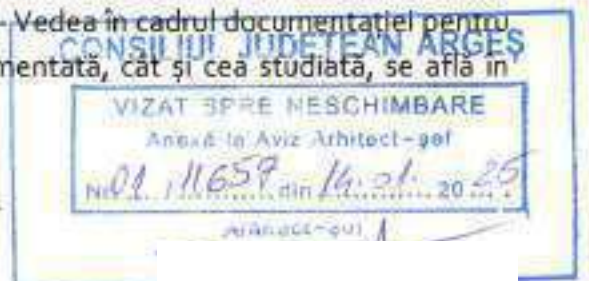
- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 6,00 m, față drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;

- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

SP - Zona spațiilor verzi

Lotul minim constructibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.



Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc. nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr – Zona căilor de comunicație rutieră

Condițiile de constructibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal. Este interzisă parcarea autovehiculelor pe zona drumului din care se realizează accesul pe loturile propuse prin documentație.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul pe terenul reglementat se poate realiza din strada Groape, iar pentru loturile propuse prin parcelare, accesul auto și cel pietonal prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale propuse în interiorul terenului studiat ce va deservi fiecare lot în parte, din str. Groape identificată cu nr. cad. 80791.

Strada propusă din interior a fost dimensionată astfel încât să răspundă reglementărilor în vigoare cu câte o bandă de sens cu lățimea de 3,00 m, total 6,00 m carosabil și câte un trotuar de 1,00 m de-o parte și alta străzii propuse. Astfel, vor avea un profil total de 8,00 m (vezi secțiune transversală – planșa U03).

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ

Construcțiile propuse vor fi racordate, obligatoriu, la toate utilitățile existente în zona studiată, iar pentru cele care nu sunt, racordul se va face în sistem individual pentru a funcționa la standarde optime, fie prin racord la rețeaua publică, fie prin asigurarea din surse proprii.

În zona terenului studiat există alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

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

Terenul ce face obiectul de reglementare al PUZ, are suprafața totală de 8 274,00 m² și este situat în extravilanul și intravilanul comunei Municipiului Curtea de Argeș, cf. extras CF.

Terenul propus pentru reglementare are o formă neregulată, dar care permite dezmembrarea în urma parcelării, în loturi destinate vânzării, cu îndeplinirea tuturor condițiilor obligatoriu de îndeplinit cf. art. 30, alin. (1) și (2) din HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi propuse pentru amenajare în zona studiată sunt de tip vegetație de protecție, de talie medie și mică, dispusă perimetral și amenajate peisagistic în interiorul parcelei.

De asemenea, se vor amenaja și spații verzi de tip scuar, gazon și se vor folosi dale înierbate pentru aleile de acces. Acestea au rol de îmbunătățirea calității aerului în zonă,

atenuarea zgomotului generat de traficul de pe drumul național și de protecție față de obiectivele care impun protecție sau zonă de siguranță.

Procentul de spații verzi cu destinație publică și de folosință celor din zonă este minim obligatoriu este de 5%.



3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp, și lotizarea acestuia în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă, inclusiv zona regularizată a văii pârâului, cu o suprafață însumată de 759,74mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

Ulterior aprobare PUZ, în baza legislației în vigoare și în urma operațiunii cadastrale, suprafața circulațiilor din interiorul ansamblului va fi cedată domeniului public, inclusiv a suprafeței de spații verzi propuse pentru folosința comună și publică.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, se propun mai multe subzone funcționale:

- L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)
- SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)
- Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)
- SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)
- Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR DEȚEAN ARGEȘ FUNCȚIONALE PROPUSE

Utilizări admise

L:

- locuințe unifamiliale dispuse izolat pe lot;
- garaje;
- panouri fotovoltaice (amplasate pe acoperiș și/ sau teren);

Ccr:

- străzi carosabile;
- alei pietonale și trotuare;
- semnalizare rutieră;
- panouri publicitare cf. legislației de specialitate.

SP:

- Mobiler urban;
- Loc de joacă pentru copii;
- Alei;

Utilizări admise cu condiționări

L:

- rețele edilitare necesare funcționării investiției propuse, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și, ulterior, DTAC;

SP, Ccr:

- împrejmuirea terenului în baza A.C. și conform propunerilor;
- rețele edilitare necesare funcționării investiției propuse, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și, ulterior, DTAC.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚELE FAȚA DE LIMITELE PARCELEI

L:

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 6,00 m, față drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;
- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.



SP:

Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr: nu este cazul.



4.4. CIRCULAȚII, ACESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccr: Condițiile de construibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

4.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

L:

Regimul maxim de înălțime propus este P+1. Rh_{max} la cornișă = 7,00 m.

SP:

Regimul maxim de înălțime propus este P. Rh_{max} la cornișă = 3,00 m.

Ccr: – nu este cazul.

4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L:

- autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se vor folosi materiale durabile și care, prin tehnologia de fabricare și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- volumetria de exterior va fi una echilibrată;
- acoperișul se va executa în sistem terasă;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

4.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L: Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate prin racord la rețele edilitare existente în zona amplasamentului studiat.

Evacuarea gunoiului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platformă de gunoi preluate de firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare cu apă a orașului, existentă pe strada Groape, prin grija beneficiarului pe drumul propus și în baza avizelor și proiectelor de specialitate.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în bazine vidanjabile, individuale, propuse pentru fiecare lot în parte.

Alimentare cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare, joasă tensiune, existentă pe strada Groape, prin grija beneficiarului pe drumul propus și în baza avizelor și proiectelor de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare, joasă presiune, existentă pe strada Groape, prin grija beneficiarului pe drumul propus și în baza avizelor și proiectelor de specialitate.

Alimentarea cu energie termică e va realiza prin centrale individuale alimentate cu gaze naturale și/ sau energie alternativă/ verde – pompe căldură.

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

Anexă la Aviz Arhitect-gaf

Nr. DA. 1.11657 din 14.01.2025

Arhitect - gaf

4.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI.

Amenajările exterioare ale construcțiilor

L: Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu panta descendentă către exterior (minim 5%), iar limita terenului studiat va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înnierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor realiza trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea accesului și circulației în interiorul parcelei și, a accesului la garaj.

Împrejmuirea terenului va fi realizată perimetral cu înălțimea maximă de 2,00 m.

4.9. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMIȘI.

L: Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)

P.O.T. maxim admis = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim admis = 0,9

SP: nu este cazul

Ccr: nu este cazul.

DISPOZIȚII FINALE

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor urmări articolele cuprinse în prezentul regulament și solicita avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesare a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.



Categoriile principale de intervenție:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Introducerea în intravilan și stabilirea condițiilor de construire pentru suprafața de teren situată în prezent în extravilan, categoria de folosință fânață, de 7411,00mp, a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc.;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Zonele care creează servituți datorită rețelelor tehnico-edilitare ce traversează terenul studiat;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Curtea de Argeș și cu respectarea tuturor condițiilor din Avizele obținute pentru prezenta documentație.

Prezentul regulament este parte integrantă din prezenta documentație și conține regulile de construire ale funcțiunii propuse prin documentație.

Întocmit

urb. mast. Sebastian STOICA

șef proiect/ coordonator urbanism

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"



↑ INCADRARE ÎN ZONA EXTRAS ORTOFOTOPLAN

↑ INCADRARE geoportala.ncpi imobile eTerra



LEGENDĂ:
 - TERENUL CE FACE OBIECTUL DE STUDIU Nr.cad.89254
 - ZONĂ DE SIGURANȚĂ UNITĂȚI SPECIALE (200m)

 s.c. ATELIERUL DE URBANISM srl 13/973/2021, CUI 45400856 Inic, jdd. Argeș, TEL. 0753 328 797 orbdes@atierulurbanism.ro		Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"	Proiect nr.: CPS22/ 2023
Denumire: Nume și Prenume Șef proiect: Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ Proiectat: Sebastian STOICA Desenat: Sebastian STOICA	Semnatura: [Signature] Scara: 1:5000 Data: 2024	Beneficiar / Adresă amplasament: COȘA ADRIAN FRANCISC Municipiul Curtea de Argeș, Groape, pct. "Poiana Mirii", județul Argeș, nr.cad.89254	Faza: P.U.Z.
Denumire planșă: PLAN DE ÎNCADRARE geoportala.ncpi imobile eTerra/ ORTOFOTOPLAN			Planșa nr.: U.01

PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică
 în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

LEGENDĂ
LIMITE:

- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
- Limită intravilan propus prin P.U.Z.
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Construcții existente
- Zonă pentru locuire individuală și funcțiuni complementare
- Terenuri agricole
- Vegetație arborescentă spontană/vegetație pe lângă cursurile de apă
- Albie pârâu
- Pârâu valea lui Alb
- Arbore specie NUC, protejat conform legii

CIRCULAȚII:

- Circulație carosabilă publică
- Circulație pietonală existentă

ECHIPARE EDILITARĂ:

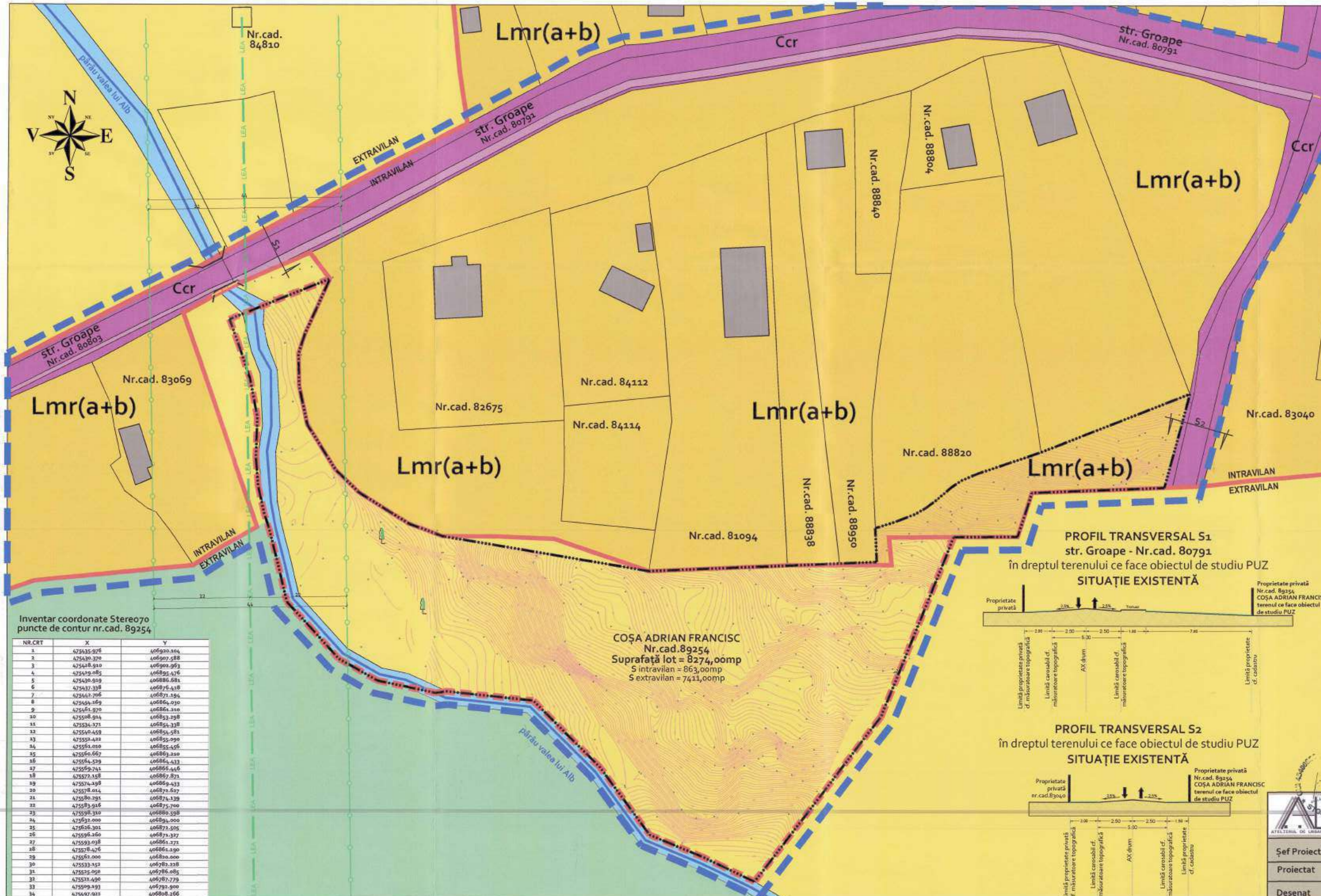
- Stâlp electricitate
- LEA 220Kv
- Rețea de gaze

ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- Limită zonă protecție LEA 220KV

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexă la Aviz Arhitect-gest
 Nr. 01.1.11657 din 14.01.2025

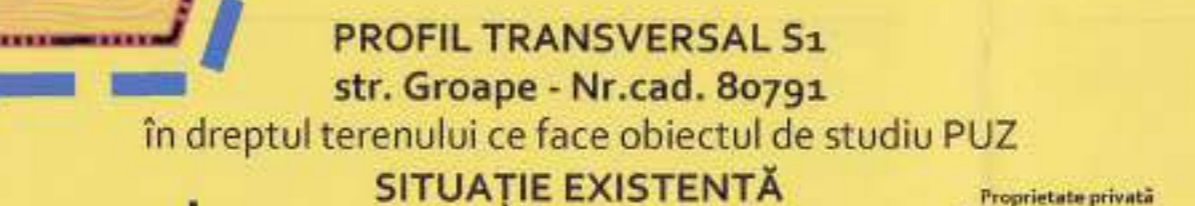
Prin Avizul de Oportunitate, emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 11/04.08.2023, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 82147, este situat parțial în intravilan. Suprafața situată în prezent în intravilan se încadrează în UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE VALEA IAȘULUI subzona Lmr(a+b) – zona de locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndeșire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2). Subzonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic, mediu și mare de înălțime.



Inventar coordonate Stereo70 puncte de contur nr.cad. 89254

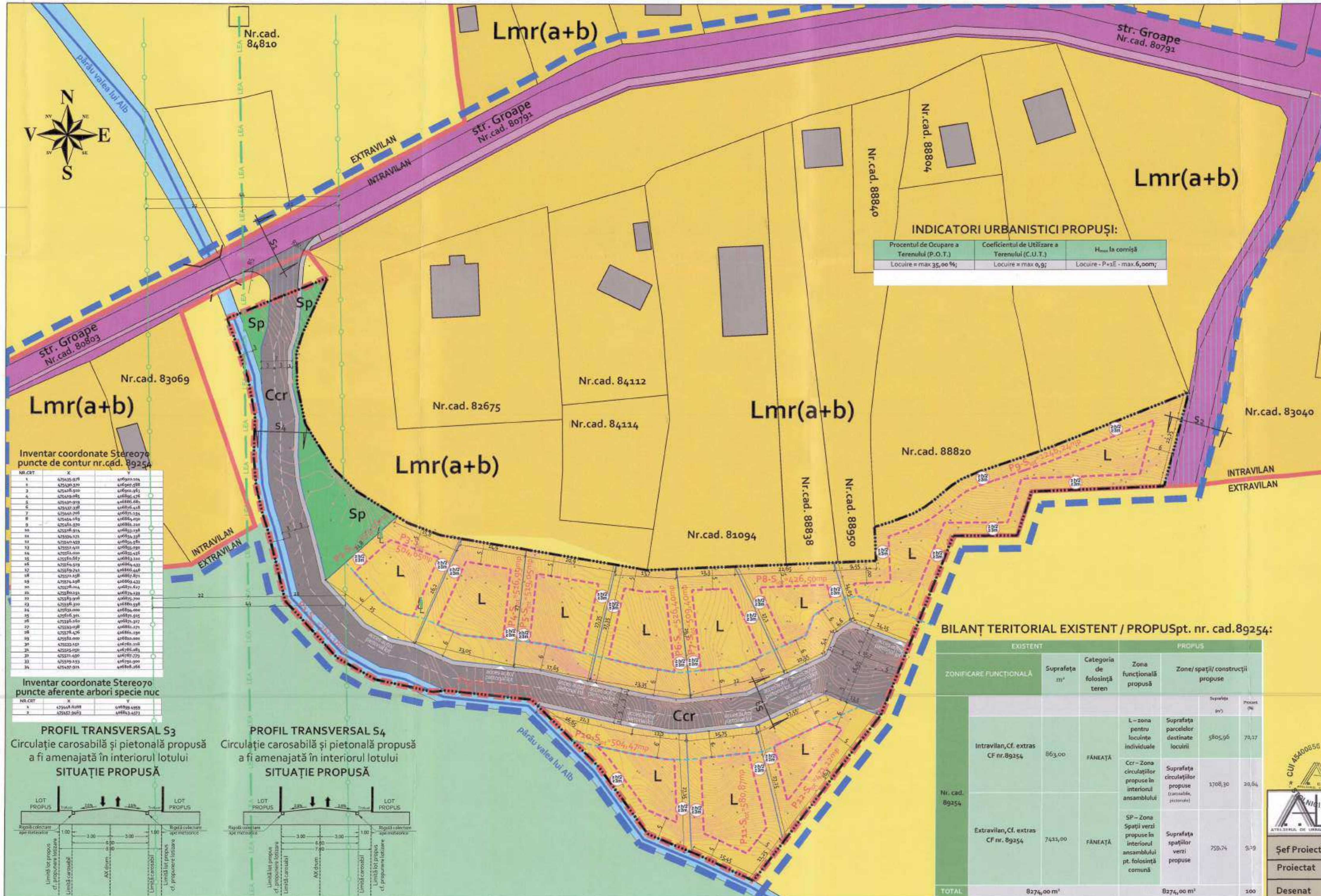
NR.CRT	X	Y
1	475535.976	406920.104
2	475430.370	406907.888
3	475448.910	406909.993
4	475459.085	406899.476
5	475430.019	406886.581
6	475437.338	406876.418
7	475442.706	406871.194
8	475454.169	406864.030
9	475451.970	406861.110
10	475508.914	406853.298
11	475534.373	406854.338
12	475540.459	406854.581
13	475591.412	406855.090
14	475551.080	406855.456
15	475556.667	406861.210
16	475564.429	406864.413
17	475559.741	406866.446
18	475572.158	406867.871
19	475574.498	406869.433
20	475578.014	406871.627
21	475580.291	406874.139
22	475583.916	406875.700
23	475595.110	406879.228
24	475592.000	406891.000
25	475636.301	406871.506
26	475596.260	406871.327
27	475593.018	406861.371
28	475570.476	406861.190
29	475552.000	406860.000
30	475533.152	406782.328
31	475625.050	406786.085
32	475521.490	406787.779
33	475509.193	406792.900
34	475487.913	406808.266

COȘA ADRIAN FRANCISC
 Nr.cad.89254
 Suprafață lot = 8274,00mp
 S intravilan = 863,00mp
 S extravilan = 7411,00mp



Șef Proiect	urb.dpl.	Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"	Proiect nr.: CPS22/ 2023
	urb. mast.			
Proiectat	urb. mast.	Sebastian STOICA	Beneficiar / Adresa amplasament: COȘA ADRIAN FRANCISC Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pt. "Piața Mării", jud. Argeș, nr. cad. 89254	Faza: P.U.Z.
	urb. mast.	Sebastian STOICA		
Desenat	urb. mast.	Sebastian STOICA	Denumire planșă: ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE DISFUNCȚIONALITĂȚI	Planșa nr.: U 02
	urb. mast.	Sebastian STOICA		
S.C. ATELIERUL DE URBANISM SRI SRI PLANCI SRI com. Stolnici, jud. Argeș, tel. 0753.118.797 www.atelieruldeurbanism.ro			Scara: 1:500	Data: 2024

PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică
 în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**



INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coefficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	H _{max} la comișă
Locuire = max 35,00 %;	Locuire = max 0,9;	Locuire - P+3E - max.6,00m;

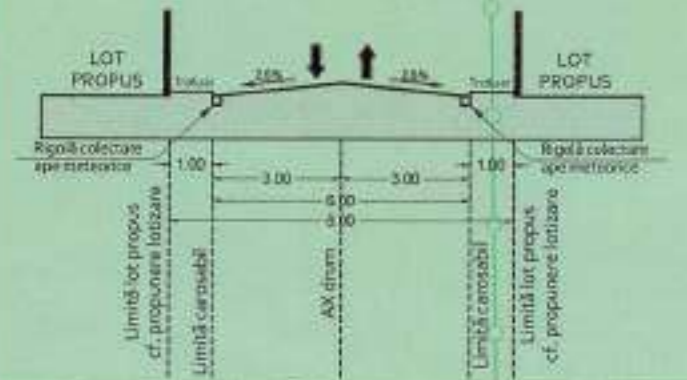
Inventar coordonate Stereov70 puncte de contur nr.cad. 89254

NR.CRT	X	Y
1	479425,978	409600,204
2	479430,370	409600,208
3	479435,000	409600,265
4	479438,085	409600,475
5	479439,310	409600,480
6	479440,200	409600,418
7	479440,700	409600,234
8	479441,150	409600,200
9	479441,300	409600,210
10	479441,315	409600,210
11	479441,320	409600,210
12	479441,325	409600,210
13	479441,330	409600,210
14	479441,335	409600,210
15	479441,340	409600,210
16	479441,345	409600,210
17	479441,350	409600,210
18	479441,355	409600,210
19	479441,360	409600,210
20	479441,365	409600,210
21	479441,370	409600,210
22	479441,375	409600,210
23	479441,380	409600,210
24	479441,385	409600,210
25	479441,390	409600,210
26	479441,395	409600,210
27	479441,400	409600,210
28	479441,405	409600,210
29	479441,410	409600,210
30	479441,415	409600,210
31	479441,420	409600,210
32	479441,425	409600,210
33	479441,430	409600,210
34	479441,435	409600,210

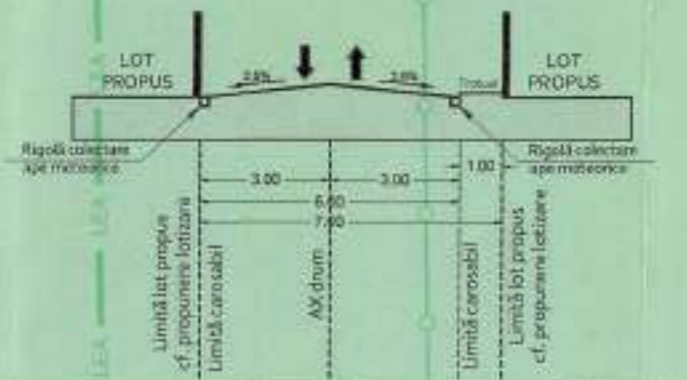
Inventar coordonate Stereov70 puncte aferente arbori specie nuc

NR.CRT	X	Y
1	479448,408	409600,408
2	479457,900	409600,400

PROFIL TRANSVERSAL S3
 Circulație carosabilă și pietonală propusă
 a fi amenajată în interiorul lotului
SITUAȚIE PROPUȘĂ



PROFIL TRANSVERSAL S4
 Circulație carosabilă și pietonală propusă
 a fi amenajată în interiorul lotului
SITUAȚIE PROPUȘĂ



BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ Pt. nr. cad.89254:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața m ²	Categorie de folosință teren	Zona funcțională propusă	Zona/spații construcții propuse	
				Suprafața (m ²)	Procent (%)
Intravilan, Cf. extras CF nr.89254	863,00	FĂNEAȚĂ	L - zona pentru locuințe individuale Ccr - Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului	Suprafața parcelelor destinate locuinții 5805,96	79,17
Extravilan, Cf. extras CF nr. 89254	7411,00	FĂNEAȚĂ	SP - Zona spații verzi propuse în interiorul ansamblului pt. folosință comună	Suprafața circulațiilor propuse (carosabilă, pietonală) 1708,30	20,54
TOTAL	8274,00 m²			7504,24	9,09

LEGENDĂ LIMITE:

- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
- Limită intravilan propus prin P.U.Z.
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- Limită edificabil maxim propus
- Aliniere propusă pentru edificabilul maxim propus
- Retrageri laterale: minim h/2, nu mai puțin de 3m

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Construcții existente
- Zonă pentru locuire individuală și funcțiuni complementare
- Terenuri agricole
- Spații verzi propuse pentru loisir/ folosință comună
- Vegetație arborescentă spontană/vegetație pe lângă cursurile de apă
- Albie pârâu
- Pârâu v.alea lui Alb
- Arbore specie NUC, protejată conform legii nr. 116/2011 art. 14, al. 2, lit. b



CIRCULAȚII:

- Circulație carosabilă publică
- Circulație pietonală existentă
- Circulație carosabilă și pietonală privată, drum propus pentru accesul către loturile propuse
- Circulație pietonală propusă
- Drum situat în domeniul public al UAT Curtea de Argeș cf. HCL nr. 136/2023

ECHIPARE EDILITARĂ:

- Stâlp electricitate
- LEA 220Kv
- Rețea de gaze

ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- Limită zonă protecție LEA 220KV

Coordonator drumuri specialist cu drept de semnătură RUR
 - G7: ing. Mihail TEODORESCU

<p>ATELIERUL DE URBANISM srl J3/2973/2023, CUI 45400856 com. Stolnici, jud. Argeș, tel. 0733 118 797 atelierul@urb.ro</p>	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"	Proiect nr.: CP522/2023
	Beneficiar / Adresă amplasament: COȘA ADRIAN FRANCISC Municipiul Curtea de Argeș, Str. Groape, pct. "Poiana Mii", Județul Argeș, Nr. cad. 89254	Faza: P.U.Z.
Șef Proiect: urb. dipl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ	Scara: 1:500	Planșa nr.: U 03
Proiectat: urb. mast. Sebastian STOICA	Data: 2024	Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
Desenat: urb. mast. Sebastian STOICA		

PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică
 în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**



- LEGENDĂ**
LIMITE:
- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
 - - - Limită intravilan propus prin P.U.Z.
 - - - Limita teritoriului studiat
 - - - Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
 - - - Limită edificabil maxim propus

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- Construcții existente
 - Construcții propuse cu funcțiune de locuințe unifamiliale
 - Spații verzi propuse în interiorul loturilor propuse
 - Spații verzi propuse pentru loisir/ folosință comună
 - Albie pârâu
 - Pârâu valea lui Alb
 - Arbore specie NUC, protejat conform legii

- CIRCULAȚII:**
- Circulație carosabilă publică
 - Circulație pietonală existentă
 - Circulație carosabilă și pietonală privată, drum propus pentru accesul către loturile propuse

ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:
 Limită zonă protecție LEA 220kV

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ:

- | EXISTENT: | PROPOS: |
|--|---|
| LEA 220kV | Extindere rețea alim. energie electrică, joasă tensiune (~300m) |
| Linie electrică aeriană joasă tensiune | Bransament propus pt. alimentare cu energie electrică |
| | Tablou electric propus |
| | Extindere rețea alimentare cu apă (~200m) |
| | Bransament propus pt. alimentare cu apă |
| | Cămin de apă propus pt. bransament |
| | Bazin vidanabil propus a fi amenajat în interiorul lotului |
| | Conductă canalizare propusă, montată în interiorul lotului |
| | Extindere rețea alimentare cu gaze naturale (~200m) |
| | Bransament propus pt. alimentare cu gaze naturale |
| | Post reglare/ măsurare, propus |

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexă la Aviz Arhitect-gof
 Nr. 01.10657/14.01.2025

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coefficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	H _{max} la comișă
Locuire = max 35,00%;	Locuire = max 0,9;	Locuire - P+2E - max. 7,00m;

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPOS pt. nr. cad. 89254:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața m ²	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă	Zona/ spații/ construcții propuse	
				Suprafața m ²	Procent (%)
Intravilan, Cf. extras CF nr. 89254	863,00	FANEATĂ	L - zona pentru locuințe individuale	Suprafața parcelelor destinate locuirii	5805,96 / 79,17
Nr. cad. 89254			Ccr - Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului	Suprafața circulațiilor propuse (carosabilă, pietonală)	1708,30 / 20,64
Extravilan, Cf. extras CF nr. 89254	7411,00	FANEATĂ	SP - Zona Spații verzi propuse în interiorul ansamblului pt. folosință comună	Suprafața spațiilor verzi propuse	759,74 / 9,19
TOTAL	8274,00 m²			8274,00 m²	100

ATELIERUL DE URBANISM s.r.l. 13/2973/2021, CUI 45400856 com. Stolnici, Jud. Argeș, tel. 0753 118 797 urbdesign2020@gmail.com

Șef Proiect: urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ
 Proiectat: urb. mest. Sebastian STOICA
 Desenat: urb. mest. Sebastian STOICA

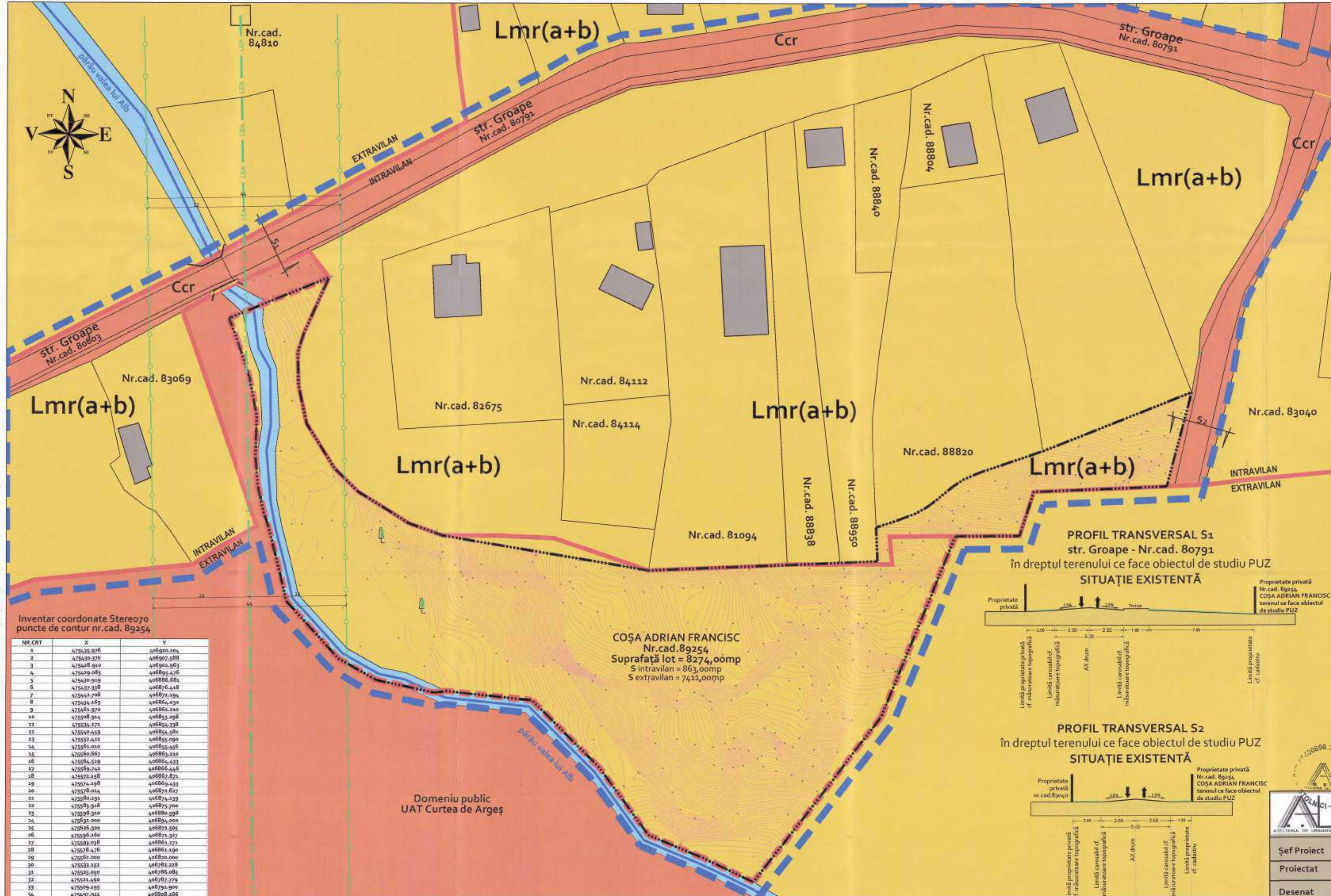
Beneficiar / Adresă amplasament: COȘA ADRIAN FRANCIȘC Municipiul Cănele de Argeș, str. Groape, pt. Posavani, Județul Argeș, Nr. cad. 89254

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

Proiect nr.: CPS22/2023
 P.U.Z.
 Planșa nr.: U 04

Scara: 1:500
 Data: 2024
 Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică
 în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**



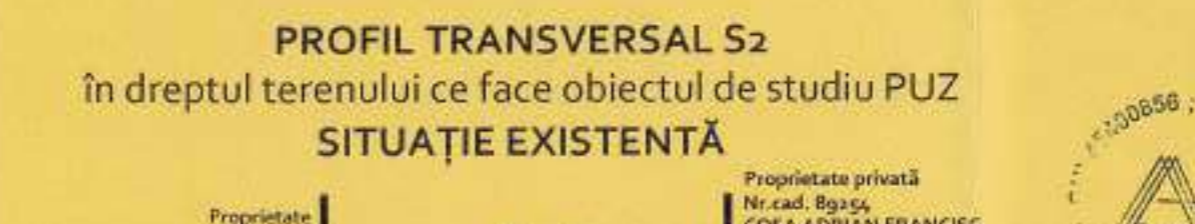
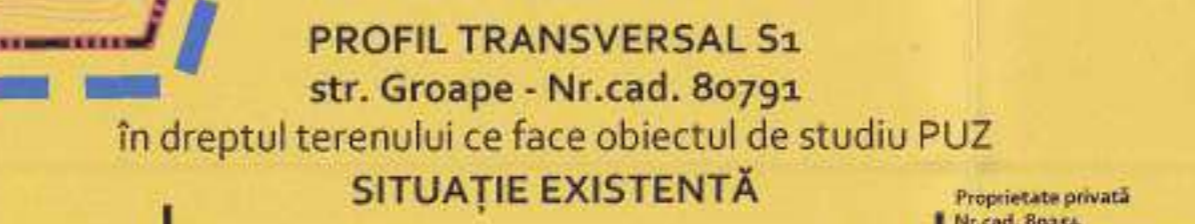
- LEGENDĂ LIMITE:**
- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
 - Limită intravilan propus prin P.U.Z.
 - Limita teritoriului studiat
 - Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- Construcții existente
 - Albie pârâu
 - Pârâu valea lui Alb
 - Arbore specie NUC, protejat conform legii
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:**
- Proprietate publică de interes local
 - Proprietate privată a persoanelor fizice și/ sau juridice
- ECHIPARE EDILITARĂ:**
- Stâlp electricitate
 - LEA 220Kv
 - Rețea de gaze
- ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:**
- Limită zonă protecție LEA 220KV

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la Aviz Arhitect-gep
 Nr. 11657 din 14.01.2024

Inventar coordonate Stereo70 puncte de contur nr.cad. 89254

NR.CRT	X	Y
1	475435.976	406930.104
2	475430.370	406907.588
3	475428.910	406902.963
4	475429.085	406892.176
5	475420.919	406884.681
6	475437.338	406876.418
7	475442.706	406871.194
8	475454.169	406864.030
9	475461.970	406861.210
10	475468.914	406853.298
11	475534.173	406851.338
12	475540.459	406851.581
13	475557.422	406855.099
14	475571.010	406855.455
15	475580.667	406859.210
16	475584.529	406864.433
17	475589.741	406866.446
18	475572.118	406867.871
19	475574.198	406869.433
20	475578.014	406872.637
21	475580.293	406874.139
22	475583.916	406875.706
23	475598.310	406880.599
24	475592.000	406894.000
25	475586.300	406872.595
26	475596.160	406871.327
27	475593.038	406861.271
28	475578.476	406861.190
29	475562.000	406830.000
30	475533.152	406782.228
31	475525.050	406786.085
32	475521.490	406787.779
33	475509.193	406792.900
34	475497.923	406808.166

COȘA ADRIAN FRANCISC
 Nr.cad. 89254
 Suprafață lot = 8274,00mp
 S intravilan = 863,00mp
 S extravilan = 7411,00mp



Prin Avizul de Oportunitate, emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 11/04.08.2023, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 82147, este situat parțial în intravilan. Suprafața situată în prezent în intravilan se încadrează în UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE VALEA IAȘULUI subzona Lmr(a+b) – zona de locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2). Subzonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic, mediu și mare de înălțime.

Șef Proiect	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ	Scara:	1:500	Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"	Proiect nr.:	CP522/2023
Proiectat	urb. mast. Sebastian STOICA	Beneficiar / Adresa amplasament:	COȘA ADRIAN FRANCISC Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Polarul"	Data:	2024	Faza:	P.U.Z.
Desenat	urb. mast. Sebastian STOICA	Denumire planșă:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR	Planșa nr.:	U 05		



APATERRA CONSULTING SRL
CUI 43904121, J3/641/12.03.2021
Punct de lucru: Pitești, B-dul Republicii nr. 64, jud. Argeș
Email : apaterraconsulting@yahoo.com ;
Tel : 0735233028

**DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA
AVIZULUI DE GOSPODARIRE A APELOR**

pentru

**„Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)– ”DEZMEMBRARE ȘI
PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ”**
in mun.Curtea de Argeș , Judetul Argeș

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Elaborator documentatie:

APATERRA CONSULTING SRL

Ing. Cecilia Suciș



– iunie 2024 –



R O M Ă N I A
MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR
COMISIA DE ATESTARE

În conformitate cu prevederile Legii apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și ale Ordinului ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1287/2021 pentru aprobarea *Regulamentului privind organizarea activității de atestare a instituțiilor publice sau private specializate în elaborarea documentațiilor pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor, a studiilor hidrologice, hidrogeologice, de gospodărire a apelor și de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, emite prezentul*

CERTIFICAT DE ATESTARE Nr. 72

| PENTRU

Instituția publică/privată **APATERRA CONSULTING S.R.L.** înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului al al Județului Argeș, cu nr. J3/641/2021, având C.U.I. 43904121, cu sediul în județul Argeș, Municipiul Pitești, str. Vasile Alecsandri, nr. 5, bloc 64A, scara A, etaj 2, ap. 9, ce îndeplinește condițiile prevăzute în Regulamentul privind organizarea activității de atestare a instituțiilor publice sau private specializate în elaborarea documentațiilor pentru fundamentarea solicitării avizului de gospodărire a apelor și a autorizației de gospodărire a apelor, a studiilor hidrologice, hidrogeologice, de gospodărire a apelor și de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, aprobat prin Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 1287/2021 și are competența tehnică și profesională de a efectua lucrări în următoarele domenii:

C) întocmirea studiilor de gospodărire a apelor;

D) elaborarea documentațiilor pentru obținerea avizului/autorizației de gospodărire a apelor pentru:

- D1 - construcții și amenajări hidroenergetice, hidroenergetice, hidromeliorații, depozite de deșeurii menajere sau industriale (inclusiv lucrări de închidere) și lucrări de traversare cursuri de apă: baraje, acumulări permanente sau nepermanente, derivații hidrotehnice; centrale hidroenergetice, folosințe hidromecanice, amenajări pentru navigație; lucrări de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: îndiguiri, apărări și consolidări de maluri și sibiți, rectificări și reprofilări de albie, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corecții de torenți, descăări și asanări, alte lucrări de apărare; depozite de deșeurii menajere și industriale; izari de decantare, balde de sterili, zguri și cenuși, șlamuri, nămoluri și altele asemenea; lucrări de închidere a minelor și carierelor, a depozitelor menajere și industriale și de reconstrucție ecologică a zonelor afectate; lucrări, construcții și instalații care se execută pe malul mării (inclusiv lucrări pentru consolidarea falezelor, protecția și reabilitarea plajelor), pe fundul apelor maritime; traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc;
- D2 - sisteme hidroedilitare: alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole; lucrări de canalizare și evacuare a apelor uzate, stații și instalații de prelucrare a calității apelor;
- D3 - exploatarea de agregate minerale: amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile sau malurilor cursurilor de apă, lacurilor și din terase: balastiere, cariere, etc;

D5 - planuri de amenajare a teritoriului, planuri de urbanism general, zonal și de detaliu;

D7 - site tipuri de lucrări care se construiesc pe ape sau care au legătură cu apele.

Prezentul certificat a fost emis la data de 13.12.2021 având valabilitatea de 3 (trei) ani până la data de 13.12.2024.

Actea poate fi retras în condițiile prevăzute la art. 20 și art. 21 din regulament.



Certificatul a fost emis în două exemplare, egal valabile

Exemplarul nr. 1 din 2

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- CAP.I DATE GENERALE
- CAP.II PREZENTAREA ZONEI
- CAP.III LUCRARILE PROPUSE DE DEZVOLTARE URBANISTICA
- CAP.IV ECHIPAREA EDILITARA
 - 4.1. Alimentarea cu apa
 - 4.2. Evacuarea apelor
 - 4.3. Canalizarea pluviala
 - 4.4. Alimentarea cu energie electrica si gaze naturale
- CAP.V PROTECTIA MEDIULUI

B. PIESE SCRISE-ANEXE

- Certificat atestare SC APATERRA CONSULTING SRL
- Certificat de urbanism;
- Acte proprietate
- Regulament local de urbanism;

C. PIESE DESENATE

- Plan de amplasare in zona
- Planuri reglementari urbanistice (mobilare informativa)
- Plansa zonificare si echipare edilitara



MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea obtinerii avizului de gospodarire a apelor „Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)– ”DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE” in mun.Curtea de Arges , Judetul Arges

Documentatia s-a intocmit in conformitate cu Anexa 2 la Ordinul nr.828/04.07.2019 privind aprobarea Procedurii si competentelor de emitere, modificare si retragere a avizului de gospodarire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apa, a Normativului de continut al documentatiei tehnice supuse avizarii, precum si a Continutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apa.

1.1 Date de identificare

Denumirea lucrării: „Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)– ”DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ” in mun.Curtea de Arges , Judetul Arges

Beneficiar: COSA FRANCISC ADRIAN, domiciliul/sediul în județul ARGES, municipiul/orașul/comuna CURTEA DE ARGES, cod postal 115300, str. BANU MARACINE bl. 2, sc. B et. 2, ap. 27, tel.0771476039, email: acosa63@yahoo.com

Amplasament obiectiv: Mun.Curtea de Argeș, str. Groape, pct."Poiana Mirii", jud.Argeș, nr.cad.89254

Proiectant general: SC ATELIERUL DE URBANISM SRL Pitesti, SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR:urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITĂ

ELABORARE DOCUMENTATIE : APATERRA CONSULTING SRL , J3/641/2021, CUI : 43904121, certificat de atestare emis de MMAP cu nr. 72 (C, D1, D2, D3, D5, D7)

/13.12.2021 valabil 3 ani, B-dul Republicii, nr. 64, tel: 0735233028, email:

apaterraconsulting@yahoo.com, in colaborare cu SC APATERRA GREEN SRL , CUI 48356895

- Bazinul Hidrografic Arges, cod cadastral X-1.000.00.00.00.0



- Curs de apă: vale locală necadastrată Vale lui Alb afluent de stânga al pr. Valea Iasului.
- Obiectivul este situat în zona aferentă corpului de apă subteran freatic ROAG08, caracterizat conform Ordinului nr. 621/2014 privind aprobarea valorilor de prag pentru corpurile de apă subterane din România.

1.2 Obiectul P.U.Z.

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 64/05.04.2023 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul Planului Urbanistic Zonal este introducerea în intravilan, parcelare și reglementare urbanistică pentru suprafața terenului identificat cu nr.cad.89254 situată parțial în intravilan conform extras CF nr. 89254 ce a generat Planul Urbanistic Zonal, ce are o suprafață de 8274,00mp și stabilirea condițiilor, atât de construire pentru loturile propuse prin parcelare, cât și de realizarea echipării tehnico-edilitare, necesare funcționării ansamblului.

1.3.Necesitatea și Oportunitatea investiției

Proprietarul terenului COȘA ADRIAN FRANCISC dorește introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00 mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp, și lotizarea acestuia în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă și regularizarea văii locale cu o suprafață însumată de 759,74mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

Prin Planul Urbanistic Zonal, se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Introducerea în intravilan și stabilirea condițiilor de construire pentru suprafața de teren situată în prezent în extravilan, categoria de folosință fâneată, de 7411,00mp, a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc.;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;



- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Zonele care creează servituți datorită rețelelor tehnico-edilitare ce traversează terenul studiat;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregeste și îmbunătățește fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă și atragerii populație tinere în mediul rural.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

1.4. Amplasament

Terenul este situat în estul municipiului Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254, teren parțial intravilan și majoritar extravilan, la distanța de cca. 1,7 km de r. Argeș și beneficiază de acces rutier din str. Groape.

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 89254 intabulat în CF 89254 în suprafață totală de 8274,00mp, nu este ocupat de construcții.

Acesta este situat parțial în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, str. Groape.

Din suprafața totală a terenului, o zonă de 863,00 mp este situată în intravilan și restul de 7411,00mp sunt situați în extravilan.

Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 89254.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea lui COȘA ADRIAN FRANCISC conform Actului de Donație autentificat cu nr. 950/24.03.2022 la BNP Granciu Aurel.



VECINATĂTILE AMPLASAMENTULUI :

Conform avizului de oportunitate, terenul studiat identificat cu numărul cadastral 89254 are ca vecinătăți:

- Vest și Sud Vest: Domeniu public UAT Curtea de Argeș-Paraul Valea lui Alb
- Nord: Domeniu public UAT Curtea de Argeș CF80791 Strada Groape, din care se realizează accesul pe lot; Proprietate privată persoană fizică; Proprietate privată persoană fizică Str. Groape Nr. 6; proprietate privată persoană fizică CF 81094 Str. Groape Nr. 12; proprietate privată CF 88838 și CF 88950; proprietate privată CF 88820 Str. Groape Nr. 14B, Curtea de Argeș, Argeș, proprietate privată Str. Groape Nr. 14, Curtea de Argeș, Argeș;
- Est și Sud Est: proprietate privată, Str. Groape nr. 16.

ACCESE :

În interiorul lotului studiat lipsește orice organizare a circulației. Este liber de construcții.
Accesul auto și pietonal pentru viitoarele loturi propuse prin P.U.Z. și pentru dezmembrare, ulterior aprobare P.U.Z., se va face printr-un drum cu un profil total de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

REGIM ECONOMIC:

Folosința actuală : fâneată 863mp(intravilan), fâneată 7411 mp(extravilan), suprafața totală imobil 8214mp, conform documentație cadastrală anexă.

Destinația stabilită prin P.U.G. , U.T.R. • 4 ZONA DE LOCUINȚE VALEA IASULUI și extravilan- pentru terenurile situate în extravilan nu sunt reglementări urbanistice

Coordonatele STEREO 70 ale terenului care face obiectul PUZ (conform plan de delimitare teren)sunt:



NR.CRT	X	Y
1	475435.976	406920.104
2	475430.370	406907.588
3	475428.910	406902.963
4	475429.085	406895.476
5	475430.919	406886.681
6	475437.338	406876.418
7	475442.706	406871.194
8	475454.169	406864.030
9	475461.970	406861.210
10	475508.914	406853.298
11	475534.171	406854.338
12	475540.459	406854.581
13	475552.422	406855.090
14	475561.010	406855.456
15	475560.667	406863.210
16	475564.529	406864.433
17	475569.741	406866.446
18	475572.158	406867.871
19	475574.198	406869.433
20	475578.014	406872.627
21	475580.291	406874.139
22	475583.916	406875.700
23	475598.310	406880.598
24	475632.000	406894.000
25	475626.301	406872.505
26	475596.260	406871.327
27	475593.038	406861.271
28	475578.476	406861.190
29	475562.000	406820.000
30	475533.152	406782.228
31	475525.050	406786.085
32	475521.490	406787.779
33	475509.193	406792.900
34	475497.921	406808.266

A.N. APELE ROMÂNIE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
ARGES VEDEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

1.5. Clasa de importanță

Viitoarea zonă de dezvoltare se încadrează, din punct de vedere al importanței privind apararea împotriva inundațiilor și în conformitate cu prevederile STAS 4273/1983, în clasa a IV-a de importanță.

Pentru obiectivele încadrate în clasa IV de importanță, STAS 4068/2 – 87 (pentru stabilirea condițiilor normale de exploatare a construcțiilor ce pot fi afectate de regimul apelor mari), prevede dimensionarea lucrărilor și analiza inundabilității la debitul de calcul cu probabilitatea anuală de depășire de 5%.

În conformitate cu HG 846/2010 - "Strategia națională de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung" analiza inundabilității se face la debite având probabilitatea anuală de depășire de 1%.

Conform hartilor de hazard și risc la inundații de pe site-ul www.inundatii.ro, terenul analizat se află la distanța de:

- La cca. 1,6 km est de r. Argeș
- La 300 m sud de pr. Valea Iasului

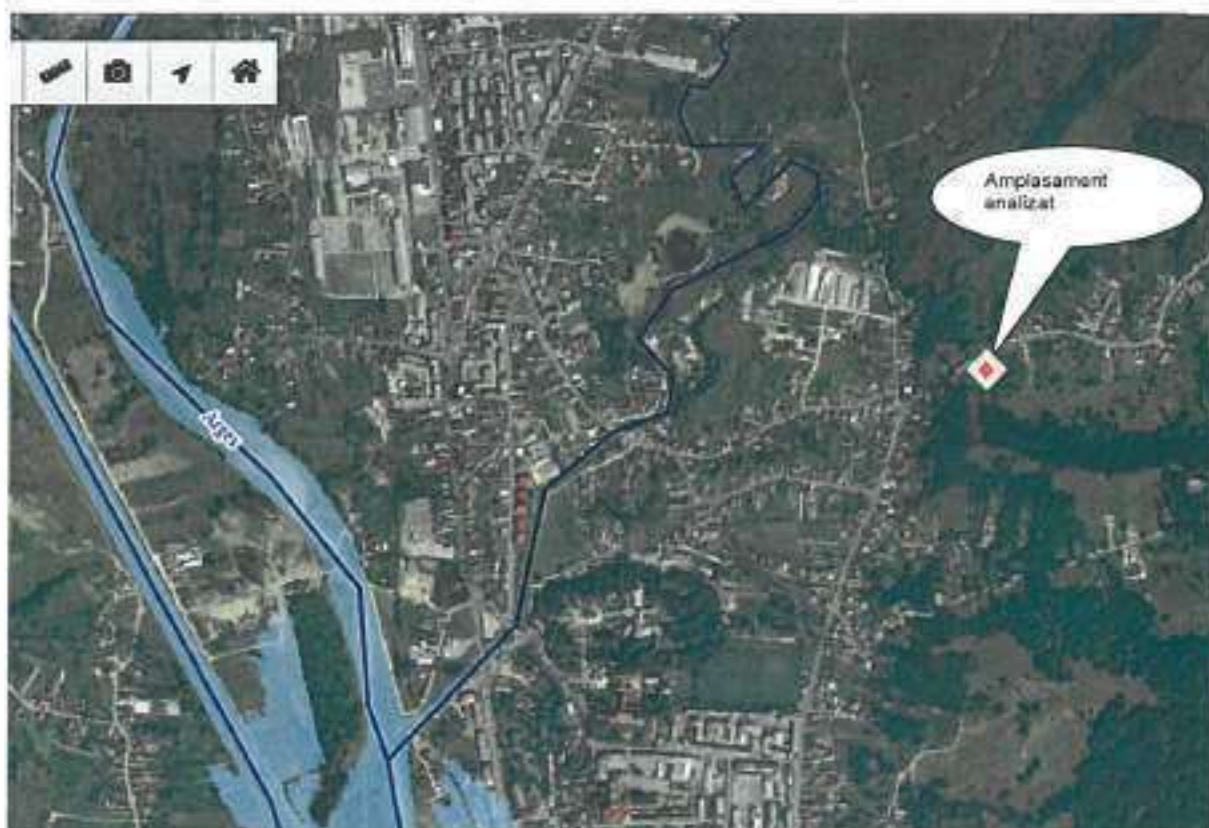
Terenul se învecinează pe toată partea sudică și sud-vestică a acestuia cu un curs de apă necadastrat numit Valea lui Alb, care se află în administrarea UAT Curtea de Argeș (conform adresei nr. 12491/26.04.2024 emisă de Primăria mun. Curtea de Argeș).

Conform adresei ABAAV nr. 1542/2024, extrasul din Planul de apărare al mun. Curtea de Argeș, evidențiază că până în prezent nu s-au identificat obiective aflate în zona de risc la inundații în vecinătatea pr. Valea lui Alb.

Prin acest proiect, pentru amplasarea lucrărilor în zona limitrofă văii locale, se propun lucrări de regularizare ale cursului de apă în scopul realizării în condiții de siguranță a lucrărilor propuse în documentație (acces, infrastructura rutieră și pietonală pe malul văii, etc).

Studiul de verificare a capacității de tranzitare pentru Q1% și datele tehnico-construcțive ale lucrărilor de regularizare ale albiei se vor stabili ulterior la faza DTAC și de proiectare și vor fi prezentate spre avizare la ABA Argeș Vedea în cadrul documentației pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor.





1.6. Surse de documentare

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziție următoarele:

- Certificat de Urbanism nr. 64/05.04.2023 eliberat de Comuna Crevedia;
- Dovada actelor de proprietate;
- Memoriul de prezentare întocmit de SC ATELIERUL DE URBANISM SRL Pitesti
- adresa nr.12491/26.04.2024 emisa de Primaria mun. Curtea de Argeș
- adresa ABA Argeș Vedea nr. 1542/2024

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA ZONEI

Orașul Curtea de Argeș este localizat în partea de nord-vest a județului, în depresiunea intracolinară a bazinului superior al râului Argeș, la o altitudine de 450m deasupra nivelului mării, și este înconjurat de dealurile și Muscelele Argeșului de la poalele Munților Făgăraș. Suprafața orașului este de aproximativ 75 km². Este străbătut de șoseaua națională DN7C, care leagă Piteștiul de Sibiu prin Munții Făgăraș, situat la o distanță de 38 km de municipiul Pitești. La Curtea de Argeș, acest drum se intersectează



cu șoseaua națională DN73C, care duce spre est la Câmpulung (49 km) și spre vest la Râmnicu Vâlcea (36 km). Din nordul orașului, din DN7C se ramifică șoseaua județeană DJ703H, care duce spre nord-vest la Valea Danului, Suici și Sălătrucu. În sud, din DN73C se ramifică șoseaua județeană DJ704H, care duce spre sud la Băiculești și Merișani (unde se termină în DN7C). Orașul are și o gară, capătul căii ferate Pitești–Curtea de Argeș. Amplasarea în imediata vecinătate a municipiului Pitești, în zona periurbană, a creat o presiune foarte mare a dezvoltării și datorită faptului că celelalte comune din periurbanul municipiului sunt aproape de saturație. Presiunea de dezvoltare se observă, în mod expres, a funcțiunilor de locuire și servicii, comerț și agrement, în cea mai mare parte a cetățenilor din municipiul Pitești și nu numai. Municipiul Curtea de Argeș este amplasat în marea unitate de relief numită Piemontul Getic, care continuă Muscelele Argeșului, mai precis în partea nordică a Piemonturilor Căndești și Cotmeana, la zona lor de contact având un relief de coaste, predominând dealurile subcarpatice străbătute de valea râului Argeș și a pârilor Doamnei, Frasinului, Șipotului, Iașului, Danului, Sasului și altele. Vatra orașului este dominată de înălțimi reduse, cum sunt culmea Chicurii (altitudine maximă 658 m) și Valea Sasului (altitudine maximă 625m) la est și Culmea Tămașului cu altitudinea de 606 m la vest. Localitatea s-a dezvoltat pe terasa pe care Argeșul a creat-o la baza dealurilor. Terasa este divizată în platforme de torenți care coboară de pe muscele. Altitudinile extreme sunt cuprinse între 400 metri în Lunca Argeșului și 771 metri pe dealul Râpa cu Brazi. Cadrul natural beneficiază de prezența zonei montane la numai 28 kilometri de oras.

Reteaua hidrografică de pe teritoriul mun. Curtea de Argeș aparține bazinului hidrografic Argeș -Vedea cu afluentul sau principal raul Argeș.

În zona limitrofa terenului analizat nu există cursuri de apă cadastrate, există o vale locală necadastrată numită Valea lui Alb, acestea aflându-se la limita sudică și sud-vestică a terenului.

Arii protejate

Zona reglementată, cât și cea studiată, se află în afara ariilor naturale protejate.

CAPITOLUL 3. LUCRARILE PROPUSE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00 mp) parte a terenului în suprafața totală de 8274 mp ce face obiectul de studiu, parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale, drum de acces în

interiorul lotului, realizarea și amenajarea accesului în interiorul ansamblului, realizarea extinderii și traseele rețelelor pentru echipare tehnico-edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de construibilitate (autorizare) pentru loturile nou create, ulterior aprobării P.U.Z. pentru terenul identificat cu numărul cadastral 89254.

Se propun următoarele:

- dezmembrarea terenului ce face obiectul de studiu identificat cu NC 89254, ce are o suprafață de 8274,00mp, în 13 loturi, din care:
 - 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp
 - 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă cu o suprafață însumată de 759,74mp
 - un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.
- regularizarea cursului de apă necadastrat Valea lui Alb ce traversează terenul ce face obiectul de studiu, pentru realizarea în condiții de siguranță a lucrărilor propuse în documentație (accesuri, infrastructura rutieră și pietonală, etc)

Ulterior aprobare PUZ, în baza legislației în vigoare și în urma operațiunii cadastrale, suprafața circulațiilor din interiorul ansamblului va fi cedată domeniului public.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ pt. suprafața terenului ce face obiectul de studiu prezentei documentații:

		EXISTENT		PROPUȘ			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața m²	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă	Zone/ spații/ construcții propuse		
					Suprafața (mp)	Procent (%)	
Nr. cad. 89254	Intravilan, Cf. extras CF nr. 89254	863,00	FĂNEAȚĂ	L – zona pentru locuințe individuale	Suprafața parcelelor destinate locuirii	5805,96	70,17
				Cer – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului	Suprafața circulațiilor propuse (carosabil, pietonale)	1708,30	20,64
	Extravilan, Cf. extras CF nr. 89254	7411,00	FĂNEAȚĂ	SP – Zona Spații verzi propuse în interiorul ansamblului pt. folosință comună	Suprafața spațiilor verzi propuse	759,74	9,19
TOTAL		8274,00 m²					100

8274,00 m²
N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
ARGEȘ VEDEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

INDICATORI URBANISTICI. REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce face obiectul de studiu.

INDICATORII URBANISTICI MAXIM PROPUȘI

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.) Locuire = max 35,00 %; Sp=max.10%

Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.) Locuire = max 0,9; Sp=max.0,20;

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Loturile propuse vor avea asigurat accesul auto și cel pietonal prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale propuse în interiorul terenului studiat ce va deservi fiecare lot în parte, din str. Groape identificată cu nr. cad. 80791.

Drumul de acces (L=193m) va fi realizat în incinta terenului proprietate, traseul fiind atât în incinta terenului cât și în lungul malului drept al văii locale. Strada propusă în interior a fost dimensionată astfel încât să răspundă reglementărilor în vigoare cu câte o bandă de sens cu lățimea de 3,00 m, total 6,00 m carosabil și câte un trotuar de 1,00 m de-o parte și alta străzii propuse.

Amenajările exterioare ale construcțiilor.

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunea propusă.

CAPITOLUL 4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat.

În zona nu există rețea de canalizare menajeră în sistem centralizat.

Pentru asigurarea echipării edilitare în cadrul obiectivului se propun următoarele:

4.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, după extinderea rețelelor pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat pe o distanță de aprox. 200m.

4.2. Canalizarea și evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate menajere, se va realiza prin intermediul unui bazin vidanjabil amplasat pe fiecare lot rezultat în urma parcelării destinate funcțiunii de locuire.

4.3 Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă și valea locală.

4.4. Alimentarea cu energie electrică și gaze naturale

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de energie electrică a Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, după extinderea rețelelor pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat pe o distanță de aprox. 200m.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale a Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, după extinderea rețelelor pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat pe o distanță de aprox. 200m.

CAPITOLUL 5. PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea investiției va accentua caracterul de dezvoltare a zonei și a orașului.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. și foarte puțin monoxide de carbon.

Spațiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea urbană și refacerea peisagistică a terenului.

Datorită măsurilor constructive prevăzute, precum și faptului că vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu se apreciază că posibilitatea de poluare a apei, aerului și solului este nulă.

Intocmit,
Ing. Cecilia Suciu



ROMÂNIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGES

Directia Arhitect Sef
NR.15747 / 04.08.2023

Aprobat
Primar,
ING.CONSTANTIN PANTURESCU

Că urmare a cererii adresate de **Adrian Francisc Cosa** cu domiciliul/sediul în județul ARGES,

IE,

adresele nr.18566 din 16.06.2023, nr.20445 din 28.07.2023 și nr. 23406 din 31.07.2023,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și
completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 11 din 04.08.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN si REGLEMENTARI
URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU
VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE"

cu respectarea următoarelor conditii:

Se avizează oportunitatea înlocuirii documentației PUZ – INTRODUCERE IN INTRAVILAN a suprafeței de
7411,00mp și REGLEMENTARI URBANISTICE aferente imobilului în ansamblu pentru "DEZMEMBRARE
SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE", generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Groape, punct „Poiana Mirii”,
teren parțial intravilan, majoritar extravilan, în proprietatea privată a beneficiarului documentației de urbanism
Adrian Francisc Cosa, în scopul introducerii imobilului în totalitate în intravilanul municipiului Curtea de Argeș
și stabilirii reglementărilor urbanistice pentru zonele funcționale propuse: L-zona pentru locuințe
individuale (izolate pe lot), SP-zona spațiilor verzi - pentru folosința comună (loisir, parc), Ccr-Zona circulațiilor

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de
8274,00mp, conform documentației cadastrale, în prezent liber de construcții, este situat majoritar în
extravilanul municipiului Curtea de Argeș, parțial în intravilanul acestuia conform extras CF a municipiului
Curtea de Argeș nr. 89254.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Vest și Sud Vest: Domeniu public UAT Curtea de Argeș-Paraul Valea lui Alb,
- Nord: Domeniu public UAT Curtea de Argeș CF80791 Strada Groape, din care se realizează accesul pe
lot. Proprietate privată persoană fizică. Proprietate privată persoană fizică Str. Groape Nr. 6; proprietate privată
persoană fizică CF 81094 Str. Groape Nr. 12; proprietate privată CF 88838 și CF 88950; proprietate privată
CF 88820 Str. Groape Nr. 14B, Curtea de Argeș, Argeș; proprietate privată Str. Groape Nr. 14, Curtea de
Argeș, Argeș;
- Est și Sud Est: proprietate privată Str. Groape nr. 16.

Conform reglementărilor urbanistice aprobate ale documentației PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2014 sau
au definit și reglementat terenul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în valabilitate conform Legii



350/2001, republicata cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, suprafața de teren în cauză este situată majoritar în extravilanul municipiului Curtea de Argeș, respectiv suprafața de 7411,00mp, restul suprafeței parte a imobilului, de 863,00mp fiind teren intravilan, suprafața de teren aferentă fiind situată în țesut urban preexistent destinat funcțiunii de locuire în cadrul U.T.R. 4 Zona de Locuințe Valea Iasului, definită de subzona Lm de locuire existentă de mică înălțime cu caracter rural. Teren liber de construcții.

Accesul la parcelă se realizează din domeniul public, din Str. Groape, prin zona de teren necadastral neevidențiat în Inventarul Domeniului Public, pentru care se fac demersurile necesare conform adresa 20445/28.07.2023, având în vedere accesul similar al proprietăților învecinate pe latura de Nord a imobilului, poziționate la Sud de Str. Groape.

Se admite introducerea în intravilan a suprafeței de 7411,00mp și reglementarea urbanistică a parcelei în cauză, în suprafața totală de 8274,00mp, în vederea realizării de construcții, având în vedere că solicitarea se încadrează în specificul zonei și în funcțiunea dominantă caracteristică a țesutului în care este încadrată, respectiv zona de locuire individuală de mică înălțime.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentația de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCPI/OCPI, terenul fiind parțial intravilan, parțial extravilan conform Extras de carte Funciara pentru Informare Nr. cerere 7984 din 22.03.2023, și este situat în zona estică a municipiului parțial în cadrul UTR 4 – **ZONA DE LOCUINȚE VALEA IASULUI**, și majoritar adiacent acestuia. Zona predominantă în această unitate teritorială de referință, o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, cu inserții compacte de subzone de depozitare și instituții și servicii, și locuire în clădiri tip condominiu.

Tipurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt -Lm (a+b) – locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P,P+M, D+P,P+1,P+2); LMa-locuințe existente în blocuri P+3-P+4; Lmra-locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime P,P+M, D+P,P+1, accidental P+2); DSA-unități cu destinație specială; GCA-gospodărie comună existentă, Pm(a+b)-mică producție existentă și propusă, ISA-instituții și servicii publice existente.

Funcțiunea dominantă a zonei : locuirea. Funcțiunea predominantă o reprezintă locuințele cu regim mic, mediu și mare de înălțime, amplasate în subzone. Funcțiuni complementare admise se referă la: Spații prestări servicii, mică producție și comerț, funcțiuni complementare locuiri; Subzona de locuințe "Groapele", având în vedere poziția sa într-o zonă pomicolă și de pășuni se recomandă pentru asociații/ferme zoo-pomicole cu prelucrarea produselor pe plan local. În zona fostului sector zootehnic al CAP-ului au fost amenajate spații de producție mică și prestări servicii necesare funcționării zonei. Zona este definită ca zona de locuințe regim mic de înălțime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabilit pentru zona exclusiv rezidențială, POT max= 35 %.

Funcțiunea studiată/propusă –locuire (funcțiune dominată) - se dorește reglementarea urbanistică pe parcela studiată, și introducerea în intravilan în ansamblu a acesteia. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu următoarele **zone funcționale: zona de locuire L – subzona Lm-pentru locuințe cu regim mic de înălțime P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M**, cu funcțiunile complementare admise aferente, **zona Cailor de comunicație Cc; zona SP-spații verzi.**

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". **Astfel, se va opera dezmembrarea imobilului în acord cu zonele și subzonele funcționale propuse. Se va reglementa accesul din Domeniul Public-drumuri publice al fiecărei parcele, prin instituirea de servituti corespunzătoare.**



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

Pentru locuinte cu regim mic de inaltime situate in subzona exclusiv rezidentiala Lm- POT maxim 35 % , CUT maxim 0,9. Pentru zona SP- POT maxim 10 % , CUT maxim 0,2. Acesti indicatori nu pot fi depasiti printr-un PUZ ulterior.

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

Inaltime maxim 6m la cornisa pentru locuinte si 2,50m pentru anexe gospodaresti.

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

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

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

Conform anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului. caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență.

Se va avea în vedere ca autorizarea executiei constructiilor pe terenurile care în prezent nu au acces direct la Domeniul Public, va fi conditionata de autorizarea si realizarea, anterior sau concomitent, a drumurilor de acces si a rețelelor edilitare. În Planul de actiune privind implementarea investitiilor propuse prin PUZ se vor prezenta etapele realizarii investitiilor si partile responsabile de implementare, inclusiv operatiunile urbanistice, cadastrale si jrdice necesare pentru punerea în aplicare a prevederilor Planului.

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislatiei, între care minimum 5% spatii de utilitate publica. Înălțimea maximă a constructiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei.

Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de constructiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoriri conform OMS nr 119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii;

Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor urbanistice în vigoare privind numărul acestora. Astfel se impune realizarea împrejuririi în așa fel încât să fie prevăzută o alveola în zona de acces auto pe parcela, pentru stationarea sau oprirea autovehiculelor.

Privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, este obligatoriu a păstra servitutea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate). Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Se va mai ține cont de asigurarea respectării normelor de însorire iluminat natural, asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților (în cazul în care locuința se învecinează cu surse de poluare, constructii cu riscuri tehnologice, unitati de alimentatie publica, etc). Se admite ca distanța minimă între constructiile de pe aceeași parcela, jumătatea înalțimii constructiei celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Retrageria față de limitele laterale va fi de minimum 3,00m, iar față de limita posterioara de 5,00m.

Nu este permisă retragerea constructiilor de la alinimentul propus prin PUZ.

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de energie electrică și apă. În zona există echipare tehnico-edilitară, respectiv apă, gaze și energie electrică, locuințele de pe loturile vecine, precum și din zona, fiind deja racordate la rețelele existente

În conformitate cu adresa nr. 23406 din 31.07.2023, referitor punct de vedere al posibilității racordării la sistemul centralizat de apă și canalizare, în ceea ce privește canalizarea publică menajeră, echiparea se va realiza în sistem individual, cu respectarea tuturor cerințelor legislației și tehnice în materie. În privința alimentării cu apă se va solicita și clarifica în condițiile legislației aplicabile momentului modalitatea de bransare a noului cartier de locuințe, prin majorarea secțiunii conductei de aducțiune din Str. Cuza Voda până la punctul de bransare sau realizarea unei aducțiuni separate cu bransament din Str. Cuza Voda. Beneficiarii se obligă să realizeze racordurile necesare, inclusiv infrastructura aferentă, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică în conformitate cu condițiile impuse de vizitate carosabile.



vor solicita la faza PUZ si ulterior DTAC. In situatia in care nu se poate realiza racordarea la reseaua de canalizare publica, se va realiza echiparea in sistem individual.

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

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

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

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la teren se face din Str. Groape, prin drum acces propus, care va respecta prevederile aplicabile pentru drumuri de folosinta locala, cu doua sensuri. Aprobarea documentatiei PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu si Consiliul Local de a realiza investitii in infrastructura rutiera, acestea realizandu-se strict in conformitate cu planurile de investitii aprobate.

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

Aviz Mediu

Aviz ISU – aviz amplasare in interiorul parcelei si asigurarea acces pt interventii (Anexa nr.7 OMAI 129/2016)

Aviz S.C. AQUATERM AG'98 S.A.

Aviz alimentare cu energie electrica

Aviz alimentare cu gaze naturale

M.Ap.N-inclusiv Punct de vedere U.M.01042

S.R.I.

M.A.I

A.N.I.F

O.S.P.A

O.C.P.I

M.A.D.R

Aviz Directia pentru Agricultura Judeteană Arges

Aviz Directia pentru Cultura Arges

Aviz Arhitect Sef Consiliul Judetean Arges

Aviz Arhitect Sef Municipiul Curtea de Arges

Studii de specialitate

Ridicare topo vizata OCPI-faza PUZ

Studiul geotehnic verificat

Studiu inundabilitate

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

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

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

Initiatorul va duce la indeplinire obligatiile ce ii revin conform Documentului de Planificare Nr. 15825/06.06.2023.

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



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

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. 12 din 01.02.2023, emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

Achitat taxa de 150 lei, conform OP nr.77, referința tranzacție 016ETRZ231880308 din 07.07.2023

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

Arhitect - Șef,
Arch. ALEXANDRA LAZĂRESCU



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ / ORTOFOTOPLAN
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE"



		Denumire proiect: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE"		Proiect nr.: CPS22/2022	
CUI 46 C.A.C. ATELIERUL DE URBANISM srl Str. Pitești 10, Jud. Argeș, tel. 0753 128 797 urbdesign2020@gmail.com		Beneficiar / Adresă beneficiar: COȘA ADROAN FRANCISC Municipiul Curtea de Argeș, Groape, pct. "Poiana Mirei", județul Argeș, nr. cad. 89254		Faza: C.U. certificat de urbanism	
Denumire Șef proiect	Nume și Prenume Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ	Semnatura 	Scara 1:5000	Data 2023	Denumire planșă PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ / ORTOFOTOPLAN
Proiectat Desenat	urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ urb. mast. Sebastian STOICA	Semnatura 	Date 2023		Planșă nr. 1 U03

VIZAT SPRE NESCIMBARE



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 9673 din 05.04.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 64 din 05.04.2023

**În scopul: DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Ca urmare a Cererii adresate de **COSA ADRIAN FRANCISC** cu domiciliul/sediul în județul **ARGES**, municipiul **Curtea de Argeș**, strada **.....**

....., înregistrată la nr. **9673** din **25.03.2023**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal 115300, str. **GROAPE**, nr. -, pct. "**Poiana Mirii**", bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN CADASTRAL NR. **EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 89254**,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. Regimul juridic:

.....



Terenul se afla partial in intravilanul si majoritar in extravilanul municipiului si apartine solicitantului, conform Act notarial nr. 950 din 24.03.2022 emis de Granciu Aurel, drept de proprietate, bun propriu, dobandit prin Conventie, forma de proprietate privata. Imobilul nu este grevat de sarcini.

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 7984 din 22.03.2023 Primaria Municipiului Curtea de Arges nu isi asuma raspunderea pentru eventualele litigii, existente sau viitoare, generate de existenta altor documente decat cele impuse prin prevederile legale, pe care solicitantul nu te-a prezentat.

Imobilul nu se afla in zona de protectie monument istoric.

2.Regimul economic:

Folosinta actuala : faneata 863mp(intravilan), faneata 7411mp(extravilan), suprafata totala imobil 8214mp, conform documentatie cadastrala anexa.

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

IASULUI si extravilan- pentru terenurile situate in extravilan nu sunt reglementari urbanistice

Imobilul se afla in zona de impozitare D, cu taxa de 2135,52 lei/ha si zona B cu taxa de 6525,97 lei/ha .

Pentru portiunea de teren din intravilan:

Funciunea dominanta a zonei este locuirea

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

Funciuni complementare admise ale zonei. Spatii prestari servicii, mica productie si comert, functiuni complementare locuini

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

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

Utilizare functionala

Locuinte cu functiunile complementare acestora.

Utilizari permise cu conditii

Nu este cazul .

Interdictii temporare

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

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

Ca exceptie, interdictia temporara nu se aplica, cu conditia incadrarii in prevederile Legii 350/2001, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), si/sau in prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 11¹.

Interdictii permanente



Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

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

3.Regimul tehnic:

Pentru portiunea de teren din intravilan:

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

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

C.U.T. max. admis : conform cu Art.31 din RGU, fara a depasi 0,9

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

-in vederea realizarii investitiei propuse este necesara introducerea in intravilan a terenului conform art. 47¹ alin. (1), cu elaborarea unei documentatii de urbanism tip PUZ.

-in vederea realizarii parcelarii este necesara elaborarea unei documentatii de urbanism tip PUZ conform Art. 47 alin (3) lit e),

-in coroborare cu art. 32,

Este necesara intocmirea unei documentatii tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de Urbanism Local aferent, documentatie ce va fi supusa analizei si aprobarii Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges, in baza Avizului de

Oportunitate obtinut in baza unui studiu de initiere a documentatiei de urbanism solicitata, conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32, alin(3) si alin (4).

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

In conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin hotararea 525/1996:

Orientarea fata de punctele cardinale.

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

Amplasarea fata de drumurile publice.

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 18 din RGU.

Amplasarea fata de aliniament

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

Amplasarea in interiorul parcelei.

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

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

Accese carosabile

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

4.11 - Constructii de locuinte

4.11.1. - Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături);

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

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

Accese pietonale

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

Răcordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 27 din RGU

Realizarea de rețele edilitare

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 28 din RGU

Conform Hotararii nr. 714 din 26 mai 2022 privind aprobarea Criteriilor pentru autorizarea, constructia, inscreirea/inregistrarea, controlul, exploatarea si intretinerea sistemelor

individuale adecvate de colectare si epurare a apelor uzate-Anexa Cap. I, Art. 1 alin. (2) :

Prin exceptie de la alin. (1), pentru utilizatorii persoane fizice sau juridice, inclusiv cei care

au sisteme proprii de alimentare cu apă, pot fi autorizate sistemele individuale adecvate

până la punerea în funcțiune a sistemelor publice de canalizare nou-infiintate, la care au

obligatia de a se racorda în termen de cel mult un an de la punerea în funcțiune a acestora.

Sistemele individuale adecvate, indiferent de modul de epurare a apelor uzate, vor fi

autorizate prin autorizatia de construire emisa de autoritatea competenta, cu respectarea

prevederilor art. 3 alin. (1) din legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de

constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU.

Parcelarea

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 30 din RGU

Înălțimea construcțiilor.

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

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va ține seama de următoarele recomandari:

-noile constructii sau cele existente trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei

si a se armonizeze cu constructiile inconjuratoare

-culorile vor fi deschise si pastelate, nu se admite folosirea a mai mult de doua culori pe fatada.

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

Parcaje

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea art. 33 din RGU

Spatii verzi si plantate

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea art. 34 din RGU si Anexa 6 la RGU

Împrejmuiri(ale loturilor rezultate)

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea art. 35 din RGU

Reglementari aferente pentru porțiunea de teren din extravilan:

Se va verifica distanta de 2400 m de la limita de proprietate a unitatii cu Destinatie Speciala situata pe Str. Paltinis nr. 45 si nr. 50 (doua incinte aferente Cazarma 2633), respectiv raza acestora de protectie, in vederea stabilirii pozitiei imobilului in raport cu aceasta.

În conformitate cu legea 18/1991 si legea 50/1991 pe terenurile agricole din extravilan se pot autoriza numai constructiile care servesc activitatilor agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si a utilajelor agricole), fara a primi o delimitare ca trup al localitatii.

Conform Lege 50/1991 Anexa Nr. 2:

4. Anexe gospodărești ale exploataților agricole

Construcțiile situate în zone izolate în extravilan - menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

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

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

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

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

Utilitățile se vor introduce prin grijă și pe cheltuiala beneficiarului/investitorului.

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

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

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

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

Accesul se face din strada Groape

4.Regimul de actualizare/modificare documentații de urbanism:

Autorizarea lucrărilor de construcție și realizarea operațiunilor notariale și cadastrale se poate realiza doar în cazul aprobării în condițiile art. 32, alin. (1), lit. (c), art. 47 alin (1) lit e) și a art. 47¹ alin (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat și finanțat prin grija investitorului, numai în baza unui Aviz de Oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de Primarul localității, precum și în baza avizelor și/sau acordurilor pentru faza PUZ. Avizele și acordurile aferente PUZ se vor transmite prin Avizul de Oportunitate. Pentru eliberarea documentației necesare emiterii autorizației de construcție se va solicita un nou Certificat de urbanism, ulterior aprobării PUZ.

În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012. - Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construcție.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~intreprinde~~ **DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE- inclusiv elborare PUZ**

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



4. Obligatii ale titularului Certificatului de Urbanism:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECTIA MEDIULUI STABILEȘTE EFECTUAREA EVALUĂRII IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ȘI SAU A EVALUĂRII ADECVATE, SOLICITANTUL ARE OBLIGAȚIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂȚII

ROMÂNIA
A.N. APELE
DE APĂ
BARE

ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE CU PRIVIRE LA MENȚINEREA CERERII PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII.

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

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

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

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

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D. P.U.Z

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

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

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> canalizare |
| <input type="checkbox"/> gaze naturale | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică |
| <input type="checkbox"/> telefonie | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică |
| <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> transport urban |

* **Alte avize/acorduri :**

d.2) **avize și acorduri privind:**

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

Adeverința Rol Agricol cu privire la neincadrarea suprafeței extravilane în suprafețele de pajisti permanente (pasuni și fanete asimilat) declarate la data de 1 ianuarie 2007, înregistrate ca atare în Registrul agricol la data intrării în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajisților permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APA
ARGHES VEDEA
VIZAT SPRE NEȘOVIȚA

Aviz Oportunitate (prin continutul caruia se vor transmite toate avizele si studiile necesare la faza PUZ):

M.Ap.N	O.S.P.A.	Aviz	Directia
S.R.I.	O.C.P.I.	pentru	Agricultura
M.A.I.		Judeteana	Arges-
A.N.I.F		M.A.D.R	

Aviz geotehnic preliminar pentru faza PUZ

Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ.

Raportul Informarii si Consultarii Publicului.

Hotarare de aprobare in Consiliul Local a documentatiei PUZ.

Plansa de reglementari urbanistice vizata spre neschimbaro.

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

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

Ridicare topografica vizata O.C.P.I.(curbe nivel)

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

g)**Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)**

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

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

PRIMAR
ING.CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
ISABEL JANINA ZARIOIU

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Editat,verificat,
Ing. LIVIU ENACHE

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



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR 12491 / 26.04.2024

Catre: Dl. Adrian Francis Cosa

In atentie: Urb. Adela Georgeta Gheorghita
S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L. Com. Stolnici, Jud. Arges

Spre stiinta: Agentia pentru Protectia Mediului Arges

Avand in vedere adresa dumneavoastra inregistrata la institutia noastra cu nr. 12491 in data 25.04.2024, cu privire la solicitarile din adresa avand nr. 2546/03.04.2024 –completari pentru emitere aviz de mediu pentru P.U.Z., emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Arges, cu referire la aspecte legate de documentatia Plan Urbanistic Zonala elaborata in vederea realizarii investitiei "DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE" pentru imobilul situat in Str. Groape, Punct "Poiana Mirii", FN, Nr. Cad/Nr. CF 89254, emitem urmatorul punct de vedere:

-Paraul Valea lui Alb care margineste intreaga latura vestica/sudica a terenului din mun. Curtea de Arges, Str. Groape, identificat prin nr.cad/nr. CF 89254 este in administrarea Unitatii Administrativ Teritoriale Municipiul Curtea de Arges.

-Regularizarea cursului de apa "Valea lui Alb", cu referire strict la lucrarile de consolidare a malului invecinat imobilului, necesare pentru realizarea in conditii de siguranta a elementelor propuse prin documentatie, respectiv accesuri, infrastructura rutiera si pietonala, spatii verzi, se vor face in conformitate cu respectarea coordonatelor cadastrale existente, potrivit P.V.de punere in posesie nr:8/19.09.2019, respectiv in interiorul limitelor de proprietate ale imobilului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, si conform Autorizatiei de construire pentru amenajare teren si construire drum de acces si alte amanejari asemenea, procedura de autorizare fiind posibil a fi demarata ulterior aprobarii documentatiei, cu respectarea normelor si normativelor aplicabile pentru realizarea de constructii, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executiei de lucrari de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

S-a eliberat prezenta spre a servi institutiilor interesate.

PRIMAR,
ING. CONSTANTIN PANTURESCU



ARHITECT SBF,
ARH. ALEXANDRA IAZARESCU

Red. 2 Ex.



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
„APELE ROMÂNE”
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
ARGEȘ-VEDEA



Către: **Domnul Adrian – Francisc COȘA**

E-mail:



Ref.: *Solicitare zonă de inundabilitate*

Având în vedere adresa dumneavoastră înregistrată la ABA Argeș Veșea cu nr. 1542 / 29.01.2024, referitoare la inundabilitatea imobilului identificat prin Planul cadastral anexat, vă comunicăm următoarele:

- Coordonatele STEREO 70 ale imobilului identificat conform Planului de amplasament – *municipiul Curtea de Argeș, Str. Groapa, Taria 67, Punct Poiana Mirei, județ Argeș* nu se află în apropierea vreunui curs de râu cadastral (din administrarea Apelor Române) și nici în zona de inundabilitate;



Fig. 1: *Coordonate STEREO 70 - ortofotoplan*

- Conform Planului local de apărare împotriva inundațiilor al CLSU Curtea de Argeș, imobilul identificat – *municipiul Curtea de Argeș, Str. Groapa, Taria 67, Punct Poiana Mirei, județ Argeș* se află în vecinătatea cursului de râu necadastral (din administrarea primăriei) *Valea lui Alb (afluent stânga pr. Valea Iașului)*, nefiind identificate obiective aflate în zona de risc la inundații.

Adresa de corespondență
Calea Câmpului, nr. 6-8, D.F. 110147 Pitești, jud. Argeș
Tel: +4 0248 223 419 | +4 0248 218 260
Fax: +4 0248 220 678 | +4 0248 213 540
Email: dispecer@daas.ro

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.08.2008
Cod IBAN: RO793 1362 0480 0229 1401 3903

Pagina 1 din 2

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
ARGEȘ-VEDEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



Fig. 2: Coordonate STEREO 70 – cursuri de râu necadastrate



Fig. 3: Extras Plan Local de Apărare Împotriva Inundațiilor

Vă mulțumim pentru colaborare

Cu respect,

Director

Bogdan –

AVID

Director Tehnic al a ISNGA și Investiții

Bogdan - Florian GORUNESCU

Șef Serviciu Situații de Urgență

Cristian BĂRBĂU

A.N. APELE ROMÂNE
 ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
 ARGES VEDEA
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

DUPLICAT

CONTRACT DE DONATIE

6,
2,
1,
2,
2A
de
VP
n,
de
lat
tul
na
VP
ru
ri,

proprietatea mea si a mandantei mele:-----

1. teren in suprafata de **760 mp** (saptesutesaizecimp) fanete, situat in *punctul "Busaga"* din extravilanul municipiului Curtea de Arges, T54, P1309, judetul Arges, cu vecinii: Drum acces, Neagoe Constantin si drum acces, **avand nr. cadastral 89253, fiind inscris in CF 89253 a localitatii Curtea de Arges**, sub nr. 3162/22.02.2022 de BCPI Curtea de Arges;-----

2. teren in suprafata de **8.274 mp** (optmiidouasutesaptezecisipatrup) din care: 863 mp faneata- intravilan si 7.411 mp fanete-extravilan, situat in *punctul "Poiana Mirii"* din intravilanul/extravilanul municipiului Curtea de Arges, strada Groape, tarla 67, judetul Arges, cu vecinii: Mun. Curtea de Arges, Basangeac Camelia Elena, Brezan -Serban Ion si Brezan- Serban Ionela Alina-NC 81094, Stancu Adriana si Stancu Florin-NC 88838, Dinu Cristina-NC 88950, Stancescu Anisoara, Jidovu Viorica, drum acces, Sichitiu Ion si Paraul Valea lui Alb, **avand nr. cadastral 89254 fiind inscris in CF 89254 a localitatii Curtea de Arges**, sub nr. 3199/22.02.2022 de BCPI Curtea de Arges;-----

3. teren in suprafata de **3.966 mp** (treimiinouasutesaizecisisasemp) fanete, situat in *punctul "Busaga"* din extravilanul municipiului Curtea de Arges, T54, P1309, P1289, P1303, P1304, judetul Arges, cu vecinii: Ocolul Silvic Curtea de Arges, Andrei Aurelia, drum acces si Buzoescu Vasile, Buzoescu Nicolae si Florin Raican, **avand nr. cadastral 89255, fiind inscris in CF 89255 a localitatii Curtea de Arges**, sub nr. 3160/22.02.2022 de BCPI Curtea de Arges;-----

Evaluam accasta donatie la suma de 32.041 lei (treizecisidouamiipatru zecisiunulei), conform Legii 372/2007 de modificare si completare a Legii 571/2003 privind Codul Fiscal.-----

Terenurile pe care le donam numitului **COȘA ADRIAN-FRANCISC**, sunt potrivit art. 340 lit. a Cod Civil bunuri proprii ale donatarului.-----

IAN. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
ARGEȘ VEDEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



C
i
C
i
F
C
l
r
l

Terenurile ce se doneaza nu sunt grevate de sarcini sau servituti si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, conform Extraselor de carte funciara nr. 5593/23.03.2022, nr. 5597/23.03.2022 si nr. 5605/23.03.2022 eliberate de OCPI Arges-Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Curtea de Arges si declaram ca se afla in circuitul civil.

In temeiul art. 1017 CCiv, in executarea donatiei, noi, donatoarele raspundem numai pentru dol sau culpa grava.

In privinta evictiunii, conform art. 1018 CCiv, noi, donatoarele raspundem de drept pentru evictiunea ce decurge din fapta noastra ori dintr-o imprejurare care afecteaza dreptul transmis, imprejurare pe care am cunoscut-o si nu am comunicat-o donatarului la incheierea contractului, iar in privinta viciilor ascunse, conform art. 1019 alin. 2 CCiv, noi, donatoarele raspundem de drept pentru viciile ascunse pe care le-am cunoscut si nu le-am adus la cunostinta donatarului la incheierea contractului.

Noi, donatoarele, declaram pe propria raspundere, cunoscand dispozitiile art. 326 din Codul Penal privind falsul in declaratii, ca nu suntem in niciuna din situatiile prevazute de Noul Cod Civil, care atrag incapacitatea de a dona si nici in starea de insolvabilitate prevazuta de art. 12 alin 2 Cod Civil.

Declaram ca ni s-au adus la cunostinta drepturile prevazute de art. 30 din **Legea nr. 17/2000** privind asistenta sociala a persoanelor varstnice republicata.

Subsemnatul **COȘA ADRIAN-FRANCISC**, declar ca accept donatia facuta prin acest act, de catre donatoarele: **DUMITRESCU FLOAREA si PETICA CARMEN, prin mandatarul sau, COȘA ADRIAN-FRANCISC.**

Cunosc situatia juridica si de fapt a terenului, astfel cum a fost prezentata mai sus, stiu ca nu are sarcini sau servituti, conform Extraselor de carte funciara 5593/23.03.2022, nr. 5597/23.03.2022 si nr. 5605/23.03.2022 eliberate de OCPI Arges-Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Curtea de Arges si declar ca se afla in circuitul civil.

Subsemnatul **COȘA ADRIAN-FRANCISC** declar ca **sunt casatorit cu, COȘA DELIA-CARMEN**, cu CNP 2631024033074, sub regimul comunitatii legale, iar potrivit art. 340 lit.a Cod Civil "nu sunt bunuri comune, ci **bunuri proprii**, bunurile dobandite prin donatie".

Terenurile sunt inscrise in evidentele fiscale situatie ce rezulta si din Certificatul de atestare fiscala nr. 6002/15.03.2022 eliberat de Primaria Municipiului Curtea de Arges, judetul Arges, donatarul avand obligatia ca in termen de 30 de zile de la data dobandirii dreptului de proprietate sa indeplineasca formalitatile necesare inregistrarii in evidentele fiscale.

AN APELE ROMANE
ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA
ARGES VEDEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Operatiunile de publicitate imobiliara se vor indeplini de catre notarul public, in conditiile art. 35 din Legea 7/1996, republicata.

Taxele necesare cu perfectarea prezentului contract au fost suportate de partile contractante.

Subsemnatele parti contractante declaram ca anterior semnarii actului am citit fiecare dintre noi continutul acestuia, constatand ca el corespunde vointei noastre si conditiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnam mai jos.

Tehnoredactat la biroul notarului public Granciu Aurel, astazi, data autentificarii, intr-un exemplar original care ramane in arhiva biroului notarial si sase duplicate, din care unul ramane in arhiva biroului notarial, unul pentru BCPI Curtea de Arges si patru exemplare au fost eliberate partilor.

DONATOARE.

DONATAR.

Romania

Uniunea Nationala a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial GRANCIU AUREL

Licenta de functionare nr. 3324/2907/20.12.2013

Sediul: Curtea de Arges, str. Negru Voda nr. 117, sc. C, judetul Arges

Telefon/fax 0248/729406

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 970

Anul 2022 luna 03 ziua 24

In fata mea, **GRANCIU AUREL**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

IANE
DE APA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Scutit de impozit.

Taxa ANCPI în suma de 1200 lei, cu chit nr. 0726440-21-42 / 2022.

Onorariu în suma de 850 lei, inclusiv TVA, cu chit. 0100338 / 2022.

NOTAR PUBLIC,

S.S. GRANCIU AUREL

Prezentul duplicat s-a întocmit în șase exemplare, de Granciu Aurel, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

**Notar public,
GRANCIU AUREL**

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
ARGEȘ VEDEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



10013421886

Incheiere Nr. 3199 / 22-02-2022



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

Dosarul nr. 3199 / 22-02-2022

INCHEIERE Nr. 3199

Registrator: IONUȚ ADRIAN PĂUN

Asistent: Maria Popa

Asupra cererii introduse de DUMITRESCU FLOAREA domiciliat în Loc. Curtea De Arges, Bdul Basarabilor, Nr. 80, Jud. Arges privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Actiune în Instanta nr.1774/07-08-2019 emis de Judecatoria Curtea de Arges;
- Act Administrativ nr.2444/25-01-2022 emis de Primaria Curtea de Arges;
- Act Administrativ nr.8/01-04-2021 emis de Primaria Curtea de Arges;
- Actiune în Instanta nr.1260/25-07-2017 emis de Tribunalul Arges;
- Act Notarial nr.14/25-01-2022 emis de BNP Granciu Aurel;
- Act Administrativ nr.1884/25-01-2022 emis de Primaria Curtea de Arges;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de 600 lei, cu documentul de plată:

- Dovada plată card online nr.1881/22-02-2022 în sumă de 600
- pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 89254
- imobil aflat sub incidența art. 3, alin. 1 din Legea 17/2014 asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 89254 UAT Curtea de Arges;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE - bun propriu , mod dobândire succesiune în cota de 3/4 asupra A.1 în favoarea PETICA CARMEN, sub B.2 din cartea funciara 89254 UAT Curtea de Arges;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE - bun propriu , mod dobândire succesiune în cota de 1/4 asupra A.1 în favoarea DUMITRESCU FLOAREA, sub B.1 din cartea funciara 89254 UAT Curtea de Arges;

Prezenta se va comunica părților:

DUMITRESCU FLOAREA
ARAPU CARMENCITA-MARIA
PETICA CARMEN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Curtea de Arges, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef.

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

28-02-2022

IONUȚ ADRIAN PĂUN

Maria Popa

Ionuț-

Digitally signed by
Ionuț-Adrian Paun
Date: 2022.02.28
13:47:08 +0200

Adrian Paun

Maria Popa

Digitally signed by Maria
Popa
Date: 2022.02.28
14:47:05 +0200

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

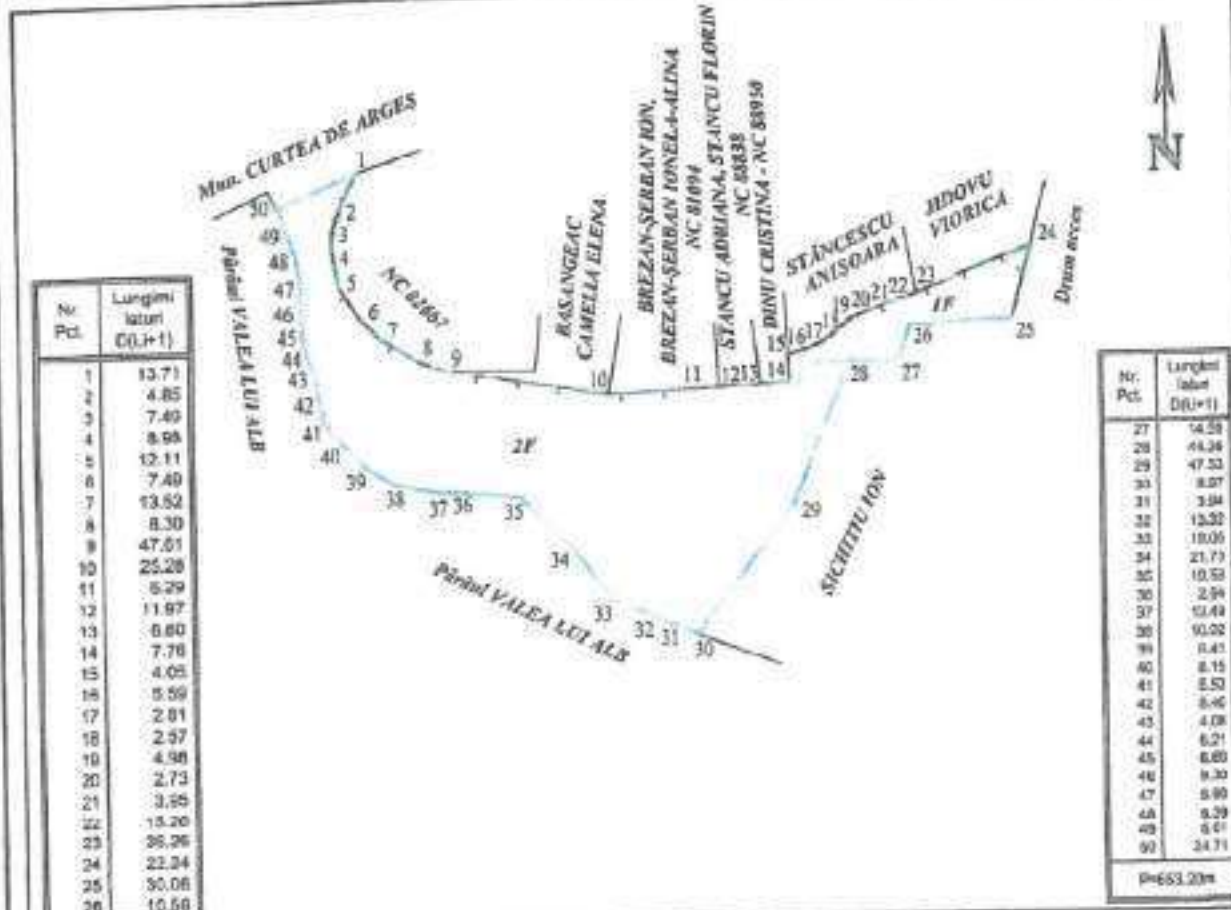
Anexa nr. 1.35

Scara 1:2000

Teren intravilan-extravilan.

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
81254	8274m ²	Mun. Curtea de Argeș, Str. Gruape, pct. "Poiana Mirii", T67, jud. Argeș.

Cartea Funciară nr.	UAT	CURTEA DE ARGES
---------------------	-----	-----------------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m ²)	Mențiuni
1	F	863	Teren delimitat cu gard din plasa și lemn pe laturile de N și E; se îngrijise la S și V.
2	F	7411	
Total		8274	

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinația	Suprafața construită la sol (m ²)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	

Suprafața măsurată = 8274m²
Suprafața din act = 8274m²

Executant: ARAPU CARMENCITA-MARIA
(nume, prenume)

Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

CARMENCITA-MARIA ARAPU

Digitally signed by CARMENCITA-MARIA ARAPU
Date: 2022.02.24 08:53:49 +02'00'

Semnătura și ștampila
Data: 22.02.2022

Inspector

Confirm introducerea mobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
1191 din data 22-02-2022

Diana-Mirabela
Grecu-Vrabie

Ștampila RCPI



PROCES-VERBAL DE PUNERE ÎN POSESIE

Nr. 8 / 19.09.2019

Punerea in posesie s-a efectuat in baza sentintei Tribunalului Aeges, Sectia Civila Nr.1774/25.06.2014 si a schitei cadastrale executate de persoana autorizata:

A. Suprafata primita in extravilan

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Nr. topografic		Suprafata		Vecinatati				Obs.
		Tarla (solă)	Parcela	ha	mp	Nord	Est	Sud	Vest	
1	Fanete (1F)	67		0	7411	Domeniu public Radu Vasile Basangeac Camelia Brezan Serban Stancu Adrian Dinu Cristina Rest proprietate (2F)	Sichitiu Ion	Paraul Valea lui Alb	Paraul Valea lui Alb	
TOTAL					7411					

B. Suprafata primita in intravilan

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Nr. topografic		Suprafata		Vecinatati				Obs.
		Tarla (solă)	Parcela	ha	mp	Nord	Est	Sud	Vest	
1	Fanete (2F)	67		0	863	Stancescu Anisoara Jidovu Vloriga	Dram acces	Rest prop. (1F) Sichitiu Ion	Dinu Cristina	
TOTAL					863					

TOTAL GENERAL (A+B): 0 ha 8274 mp
Fanete 0 ha 7411 mp extravilan
Fanete 0 ha 863 mp intravilan

Primar,
PANTURESCU CONSTANTIN

Specialist in masuratori topografice,
STAN RADU-MIHAI

Secretar,
RADU CHIRCA

Proprietar (Imputernicit),
COSA P. ADRIAN FRANCISC

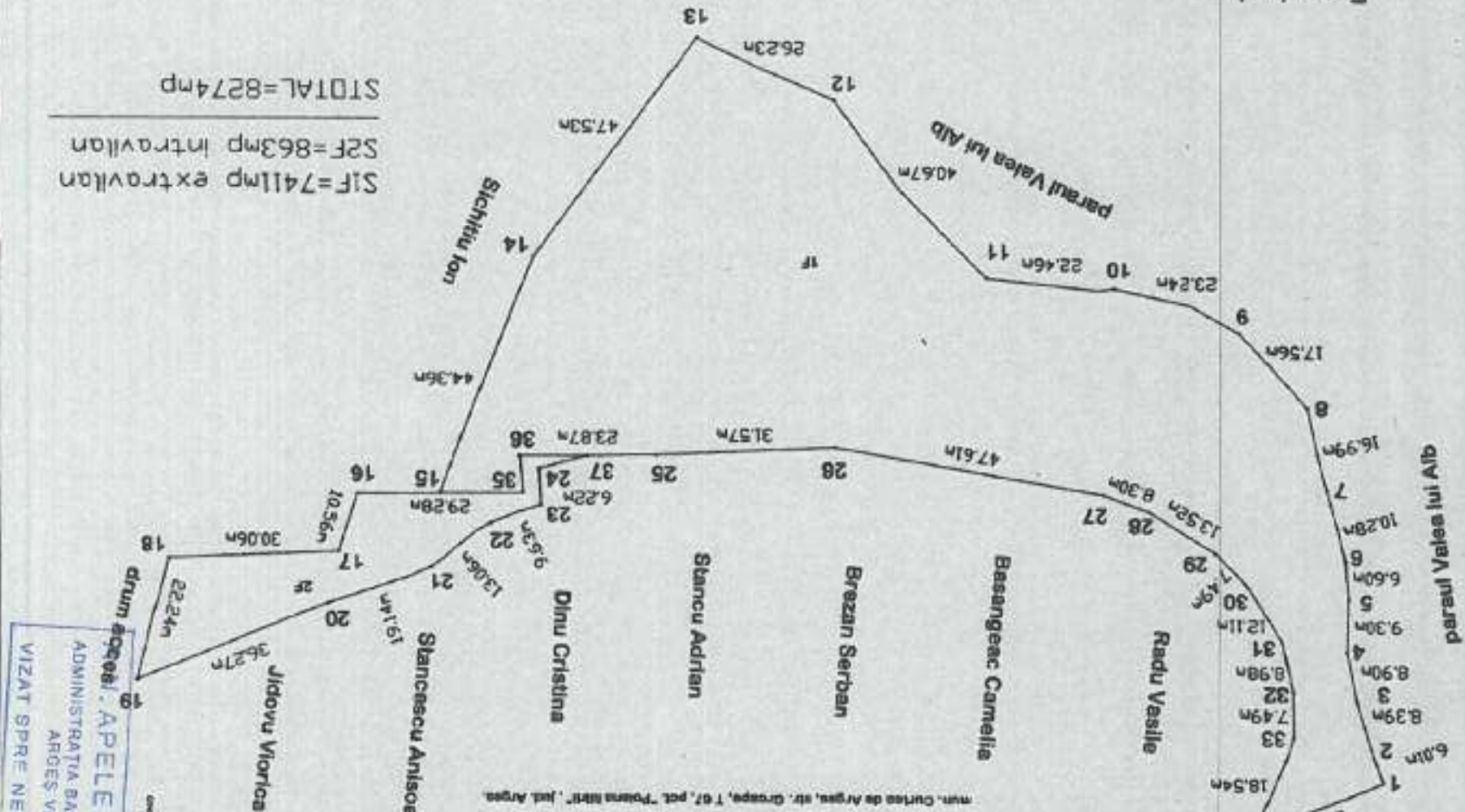
ROMANE
VALA DE APA
EA
VEZAT SPRE NESCHIMBARE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:1000

Adresa imobilului:

mun. Curtea de Argeș, str. Groape, T. 67, pct. "Poiana Bistră", jud. Argeș.



Executant:
Stan Radu-Mihal

SIF=741mp extravilan
S2F=863mp intravilan
STOTAL=8274mp

ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA
ARDEȘ-VEDEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

introducere în intravilan și reglementare urbanistică
în vederea realizării investiției

**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN
PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

*Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii",
județul Argeș, nr.cad. 89254*

A.N. APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
ARGEȘ VEDEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Zone și subzone funcționale
L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)
SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)
Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)
SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)
Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului





P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Palana Miori", jud. Argeș, nr. cad. B9254

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și construire a construcțiilor în cadrul zonei studiate prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism, denumit prescurtat RLU aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă baza în aplicarea P.U.Z., el stabilind și detaliind reglementările P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitiază și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al zonei ce face obiectul de studiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă în baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul Local al Primăriei Municipiului Curtea de Argeș, împreună cu partea desenată (planșa de reglementări urbanistice) care face parte integrantă din documentație.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La autorizarea executării lucrărilor de construcții vor fi respectate toate prevederile legislației specifice în vigoare și ale Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism a prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Regulament local de urbanism





P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Pivara Mini", jud. Argeș, nr. cad. 89254

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/ 2008 – Codul silvic, actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu reglementat prin PUZ.

Teritoriul studiat prin Planul urbanistic zonal, stabilit prin **Avizul de oportunitate** la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la **Nord** de limita nordică a străzii Groape, identificată cu nr.cad.80803 și 80792, la **Vest** de teren proprietate privată, necadastrat, la **Sud** de limita sudică a terenurilor proprietate privată, identificate cu numerele cadastrale 83069, 89254, la **Vest** de limita vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 89254 și limita estică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 83040.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru **introducerea în intravilan, parcelare și reglementare urbanistică** pentru suprafața terenului identificat cu nr.cad.89254 situată parțial în intravilan conform extras CF nr. 89254 ce a generat Planul Urbanistic Zonal, ce are o suprafață de 8274,00mp și **stabilirea condițiilor, atât de construire pentru loturile propuse prin parcelare, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare**, necesare funcționării ansamblului.

Regulament local de urbanism

A.N. APELE ROMÂNIE
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ DE APĂ
ARGEȘ VEDEA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE



P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mării", jud. Argeș, nr. cad. 89254

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică, astfel că intervenția în zona nu afectează patrimoniul natural și construit. Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității fiind o zonă dezvoltată pentru servicii, depozitare și producție nepoluantă.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Viiitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se vor analiza și prezenta într-o documentație ulterioară tehnică (DTAC). Clădirile se încadrează în zona, prin amplasarea lor, nu contravin interesului public ci din contra se mobilează și se raspunde astfel necesităților din zona studiată. Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare, detalii asupra materialelor și modului de alcatuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Este obligatoriu a se respecta/ asigura condiții optime pentru stingerea incendiilor conform legislației de specialitate din domeniu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Conform avizului emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 37807-319-101.109/28.09.2023

1. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

2. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022 prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.

3. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, brașamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de brașament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a brașamentelor



P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirei", jud. Argeș, nr. cad. 89254

scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc.)

4. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de gaze naturale, stațiilor de reglare sau reglare - măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018 aprobate prin ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și Ordinului MEC nr. 47/2003.

5. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție. Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

6. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM) se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune. Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații.

7. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

8. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

9. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.

10. Pentru execuția de branșament/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor / sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare



P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mini", jud. Argeș, nr. cad. 89254

emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Conform avizului emis de S.C. AQUATERM AG'98 S.A. nr. 3808/14.09.2023

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

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

- protecția rețelelor de apă în timpul lucrărilor de excavație sau de altă natură;

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

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

1. Rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă

În această zonă, paralelă cu drumul public – Str. Groape, care urcă spre cartierul Groape, în latura de sud este pozată îngropat, o conductă de PEHD DN 110 mm, care traversează valea în cauză, tot îngropată, în vederea asigurării cu apă potabilă a întregului cartier Groape.

Conducta menționată este alimentată din rețeaua de distribuție, din strada Cuza Vodă. La această etapă, proprietarul parcelei în discuție solicită un branșament de alimentare cu apă de maxim DN 25 mm, cu contorizare la limita de proprietate cu domeniul public, cu montarea unui contor de apă rece DN 20 mm, numai în scopul nevoilor igienico-sanitare.

După calificarea condițiilor de parcelare și dezmembrare, regularizare albie, etc., dezvoltatorul imobiliar va solicita și clarifica în condițiile legislației aplicabile momentului, modalitatea de branșare a noului cartier de locuințe, prin majorarea secțiunii conductei de aducțiune din strada Cuza Vodă până la punctul de branșare sau realizarea unei aducțiuni separate cu branșament din strada Cuza Vodă.

2. Rețea publică de canalizare menajeră

La acest moment, în vecinătatea amplasamentului în discuție nu există posibilitatea de racordare la canalizare publică menajeră, fiind necesară echiparea realizată în sistem individual.

Conform avizului emis de AVIZ M.Ap.N nr. DT/13473

- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație

- Neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.





P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mîri", Jud. Argeș, nr. cad. B9254

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse sunt:

L - Zona pentru locuințe individuale

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

Pentru loturile de colț se poate admite reglementarea amplasării la minim 3,00m față de limita cu drumul perpendicular pe cel din care se face accesul, cu anumite condiții: accesul nu va fi permis din acest drum și loturile nu se vor dezmembra ulterior;

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 6,00 m, față drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;

- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

SP - Zona spațiilor verzi

Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr – Zona căilor de comunicație rutieră

Condițiile de constructibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul pe terenul reglementat se poate realiza din strada Groape, iar pentru loturile propuse prin parcelare, accesul auto și cel pietonal prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale propuse în interiorul terenului studiat ce va deservi fiecare lot în parte, din str. Groape identificată cu nr. cad. B0791.

Strada propusă din interior a fost dimensionată astfel încât să răspundă reglementărilor în vigoare cu câte o bandă de sens cu lățimea de 3,00 m, total 6,00 m carosabil și câte un trotuar de 1,00 m de-o parte și alta străzii propuse. Astfel, vor avea un profil total de 8,00 m (vezi secțiune transversală – planșa U03).





P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mini", jud. Argeș, nr. cad. B9254

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ

Construcțiile propuse vor fi racordate, obligatoriu, la toate utilitățile existente în zona studiată, iar pentru cele care nu sunt, racordul se va face în sistem individual pentru a funcționa la standarde optime, fie prin racord la rețeaua publică, fie prin asigurarea din surse proprii.

În zona terenului studiat există alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

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

Terenul ce face obiectul de reglementare al PUZ, are suprafața totală de 8 274,00 m² și este situat în extravilanul și intravilanul comunei Municipiului Curtea de Argeș, cf. extras CF.

Terenul propus pentru reglementare are o formă neregulată, dar care permite dezmembrarea în urma parcelării, în loturi destinate vânzării, cu îndeplinirea tuturor condițiilor obligatoriu de îndeplinit cf. art. 30, alin. (1) și (2) din HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi propuse pentru amenajare în zona studiată sunt de tip vegetație de protecție, de talie medie și mică, dispusă perimetral și amenajate peisagistic în interiorul parcelei.

De asemenea, se vor amenaja și spații verzi de tip scuar, gazon și se vor folosi dale înierbate pentru aleile de acces. Acestea au rol de îmbunătățirea calității aerului în zonă, atenuarea zgomotului generat de traficul de pe drumul național și de protecție față de obiectivele care impun protecție sau zonă de siguranță.

Procentul de spații verzi cu destinație publică și de folosința celor din zonă este minim obligatoriu este de 5%.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp, și lotizarea acestuia în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă, inclusiv zona regularizată a văii pârâului, cu o suprafață însumată de 759,74mp, iar un lot destinat circulațiilor carsabile și pietonale din interiorul ansamblului, având





P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Miori", Jud. Argeș, nr. cad. 89254

o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

Ulterior aprobare PUZ, în baza legislației în vigoare și în urma operațiunii cadastrale, suprafața circulațiilor din interiorul ansamblului va fi cedată domeniului public, inclusiv a suprafeței de spații verzi propuse pentru folosința comună și publică.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, se propun mai multe subzone funcționale:

L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE

Utilizări admise

L:

- locuințe unifamiliale dispuse izolat pe lot sau în regim cuplat (gemene);

Ccr:

- străzi carosabile;

- alei pietonale și trotuare;

- semnalizare rutieră;

- panouri publicitare cf. legislației de specialitate.

SP:

- Mobilier urban;





P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirei", jud. Argeș, nr. cad. B9254

- Loc de joacă pentru copii;
- Alei;

Utilizări admise cu condiționări

L:

- rețele edilitare necesare funcționării investiției propuse, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și, ulterior, DTAC;

SP, Ccr:

- împrejmuirea terenului în baza A.C. și conform propunerilor;
- rețele edilitare necesare funcționării investiției propuse, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și, ulterior, DTAC.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚELE FAȚA DE LIMITELE PARCELEI

L:

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

Pentru loturile de colț se poate admite reglementarea amplasării la minim 3,00m față de limita cu drumul perpendicular pe cel din care se face accesul, cu anumite condiții: accesul nu va fi permis din acest drum și loturile nu se vor dezmembra ulterior;

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 6,00 m, față de drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;

- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

SP:

Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr: nu este cazul.

4.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccr:





P.U.Z. pentru introducerea în studiu și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirei", jud. Argeș, nr. cad. 89256

Condițiile de construibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

4.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

L:

Regimul maxim de înălțime propus este P+1. Rh_{max} la cornișă = 7,00 m.

SP:

Regimul maxim de înălțime propus este P. Rh_{max} la cornișă = 3,00 m.

Ccr: – nu este cazul.

4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L:

- autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se vor folosi materiale durabile și care, prin tehnologia de fabricare și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- volumetria de exterior va fi una echilibrată;
- acoperișul se va executa în sistem terasă;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

4.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L:

Vittoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate prin racord la rețele edilitare existente în zona amplasamentului studiat.

Evacuarea gunoierului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platformă de gunoi preluate de firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

4.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI.

Amenajările exterioare ale construcțiilor

L:

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita terenului studiat va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de



P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Muri, Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Miori", jud. Argeș, nr. cad. B9254

construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor realiza trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea accesului și circulației în interiorul parcelei și, a accesului la garaj.

Împrejmuirea terenului va fi realizată perimetral cu înălțimea maximă de 2,00 m.

4.9. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMIȘI.

L: Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)

P.O.T. maxim admis = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim admis = 0,9

SP: Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)

P.O.T. maxim admis = 10%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim admis = 0,2

DISPOZIȚII FINALE

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor urmări articolele cuprinse în prezentul regulament și solicita avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.

Categoriile principale de intervenție:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Introducerea în intravilan și stabilirea condițiilor de construire pentru suprafața de teren situată în prezent în extravilan, categoria de folosință făneată, de 7411,00mp, a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc.;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;



P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, p.C. "Poiana Mirei", jud. Argeș, nr. cad. 89254

- Zonele care creează servituți datorită rețelelor tehnico-edilitare ce traversează terenul studiat;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Curtea de Argeș.

Prezentul regulament este parte integrantă din prezenta documentație și conține regulile de construire ale funcțiunii propuse prin documentație.

Întocmit

urb. mast. Sebastian STOICA

șef proiect/ coordonator urbanism

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ





AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. 191 / 02.07.2024

Privind: Elaborare P.U.Z. - „Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale” în mun. Curtea de Argeș, jud. Argeș

1. DATE GENERALE

Bazin hidrografic : Argeș
Judet : Argeș
Pârâu/cod cadastral : Argeș X-1.000.00.00.0
Localitatea : Curtea de Argeș
Clasa de importanță : a-IV-a

Beneficiar: COȘA FRANCISC ADRIAN, mun. Curtea de Argeș,

Elaborator documentație tehnică: APATERRA CONSULTING S.R.L, Pitești, certificat de atestare nr.72 (C, D, D1, D2, D3, D5, D7), 13.12.2021 emis de M.M.A.P., valabil până la data de 13.12.2024.
Conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, anexa 1, art. 9, pct (6), răspunderea privind corectitudinea datelor înscrise în documentație, revine proiectantului documentației tehnice de fundamentare.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA LUCRĂRII

Proprietarul terenului dorește introducerea în intravilan a suprafeței de 7411,00 mp de teren, în prezent situată în extravilan, din totalul suprafeței de 8274,00 mp, în vederea lotizării acestuia, pentru construire locuințe.

3. ELEMENTE DE COORDONARE ȘI DE COOPERARE

a) Amplasare

Terenul este situat în mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. Polana Mirii, jud. Argeș nr. cad. 89254, se află la 1,7 km de râul Argeș și beneficiază de acces rutier din str. Groape.

Terenul are următoarele vecinătăți

- Vest și sud vest, domeniul public UAT Curtea de Argeș
- Nord, domeniul public Curtea de Argeș, str. Groape și proprietăți particulare
- Est și sud est, proprietate particulară și str. Groape nr. 16.

Coordonatele STEREO '70, ale terenului analizat sunt următoarele:

Nr	X	Y	Nr	X	Y	Nr	X	Y
1	475 435.976	406 920.104	13	475 552.422	406 855.090	24	475 632.000	406 894.000
2	475 430.370	406 907.588	14	475 561.010	406 855.456	25	475 626.301	406 872.505

Adresa de corespondență:

Calea Câmpulung, nr. 6-8, C.P. 110147, Pitești, jud. Argeș

Tel: +4 0248 223449 | +4 0248 218250

Fax: +4 0248 220878 | +4 0248 211549

Email: registratura_obaav@daav.rowater.ro

Cod Fiscal : RO 24427093 / 05.09.2008
Cod IBAN : RO 93 TREZ 0465 0220 1X01 3903

3	475 428.910	406 902.963	15	475 560.667	406 863.210	26	475 596.260	406 871.327
4	475 429.085	406 895.476	16	475 564.529	406 864.433	27	475 593.038	406 861.271
5	475 430.919	406 886.681	17	475 569.741	406 866.446	28	475 578.476	406 861.190
6	475 437.338	406 876.418	18	475 572.158	406 867.871	29	475 562.000	406 820.000
7	475 442.706	406 871.194	19	475 574.198	406 869.433	30	475 533.152	406 782.228
8	475 454.169	406 864.030	20	475 578.014	406 872.627	31	475 525.050	406 786.085
9	475 461.970	406 861.210	21	475 580.291	406 874.139	32	475 521.490	406 787.779
10	475 508.914	406 853.298	22	475 583.916	406 875.700	33	475 509.193	406 792.900
11	475 534.171	406 854.338	23	475 598.310	406 880.598	34	475 497.921	406 808.266
12	475 540.459	406 854.581						

b) Date hidrologice:

Lucrările care se vor executa pe acest teren au fost încadrate din punct de vedere al importanței privind apărarea împotriva inundațiilor în clasa a IV-a în conformitate cu prevederile STAS 4273/83 și conform STAS 4068/87 acestea trebuie să se dimensioneze/verifice la debitul cu probabilitatea de depășire 5%.

Terenul se învecinează pe toată partea sudică și sud vestică a acestuia cu un curs de apă necadastrat numit Valea lui Alb, care se află în administrarea UAT Curtea de Argeș, (conform adresei nr. 12491/26.04.2024 emisă de Primăria mun. Curtea de Argeș)

Conform adresei ABAAV nr. 1542/2024, extrasul din Planul de apărare al mun. Curtea de Argeș, evidențiază că până în prezent nu s-au identificat obiective aflate în zona de risc la inundații în vecinătatea pr. Valea lui Alb.

Prin acest proiect, pentru amplasarea lucrărilor în zona limitrofă văii locale, se propun lucrări de regularizare ale cursului de apă în scopul realizării în condiții de siguranță a lucrărilor propuse în documentație (acces, infrastructură rutieră și pietonală pe malul văii)

Studiul de verificare a capacității de tranzitare pentru Q1% și datele tehnico-constructive ale lucrărilor de regularizare ale albiei se vor stabili ulterior la faza DACT și de proiectare și vor fi prezentate spre avizare la ABA Argeș - Vedea în cadrul documentației pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor. Zona reglementată, cât și cea studiată, se află în afara ariilor naturale protejate.

c) Rețele hidroedilitare existente

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

d) Acte de reglementare emise

Pentru realizarea investiției beneficiarul a obținut:

- Certificat de urbanism nr. 64/05.04.2023, emis de Primăria Oraș Curtea de Argeș, pentru Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale

- Avizul de oportunitate nr. 11/04.08.2023, emis de Primăria Oraș Curtea de Argeș, pentru Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale.

Urmare solicitării și documentației tehnice înalinate de COȘA FRANCISC ADRIAN, înregistrate la A.B.A. Argeș-Vedea cu nr. 13181/19.06.2024 și la Serv. AA cu nr. 3102/DGD/20.06.2024, prin care se solicită emiterea avizului de gospodărire a apelor pentru "Elaborare P.U.Z. - Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale.

În temeiul Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale Apele Române cu modificările și completările ulterioare și

a Ordinului ministrului apelor și pădurilor nr. 828/2019 privind procedura și competențele de emitere a avizelor de gospodărire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind: **ELABORARE P.U.Z. - „Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale” în mun. Curtea de Argeș, jud. Argeș**

care conform documentației cuprinde:

4. ORGANIZAREA ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Teritoriul studiat prin P.U.Z. stabilit prin Avizul de oportunitate la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la Nord de limita nordică a străzii Groape, identificată cu nr. cad 80803 și 80791, la Vest de teren proprietate privată, necadastrat, la Sud de limita sudică a terenurilor proprietate privată, identificate cu numerele cadastrale 83069, 89254, la Vest de limita vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr. cad 89254 și limita estică a terenului proprietate privată identificat cu nr. cad. 83040.

Limita reglementată prin PUZ, în care se va interveni pentru introducerea în intravilan, parcelare și reglementare urbanistică pentru suprafața terenului identificat cu nr. cad. 89254 situată parțial în intravilan conform extras CF NR. 89254 ce a generat PUZ ce are o suprafață de 8274,00 mp și stabilirea condițiilor, atât de construire pentru loturile propuse prin parcelare, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare funcționării ansamblului.

5. DOTĂRI HIDROEDILITARE PROPUSE

a. Alimentarea cu apă

Prin proiect se propune ca alimentarea cu apă a obiectivului să se facă din rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Curtea de Argeș existentă pe str. Groape.

b. Evacuarea apelor uzate și apelor pluviale

Apele uzate igienico-sanitare se vor colecta într-un bazin vidanjabil propus a se amplasa pe fiecare lot rezultat în urma parcelării destinate funcționării de locuire.

c. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurilor existente în zonă și valea locală.

6. AVIZUL SE EMITE CU URMATOARELE CONDIȚII:

6.1 Pentru executarea acestei investiții se va solicita aviz de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmite conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, de un proiectant certificat conform legislației în vigoare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii până la finalizarea tuturor demersurilor necesare aprobării PUZ-ului, dacă nu intervin modificări ale acestuia și nu mai mult de 2 ani.

Adresa de corespondență:
Calea Câmpulung, nr. 6-8, C.P. 110147, Pitești, jud. Argeș
Tel: +4 0248 223449 | +4 0248 218250
Fax: +4 0248 220878 | +4 0248 211549
Email: registratura.abaav@daav.rowater.ro

Cod Fiscal : RO 24427093 / 05.09.2008
Cod IBAN : RO 93 TREZ 0465 0220 1X01 3903

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz de gospodărire a apelor va fi sancționată conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 47, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și trebuie să asigure corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General.

În conformitate cu art. 32 (1) din Ordinul MAP 828/2019, avizul de gospodărire a apelor este aviz conform și trebuie respectat ca atare de către titularul de proiect, proiectant și constructor, la contractarea și execuția lucrărilor aferente proiectului.

Un exemplar din documentație, stampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

Prezentul act de reglementare a fost întocmit în 3 exemplare în original, a câte 4 pagini din care un exemplar rămâne la emitent, iar celelalte două sunt transmise după cum urmează;

- Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea - S.G.A. Argeș
- COȘA FRANCISC ADRIAN - beneficiar.

Cu respect,

DIRECTOR,
ing. Bogdan Angelin DAVID



DIRECTOR TEHNIC D.M.E.I.-R.A.,
dr. Ing. Adrian Ion MĂȘEȘCU

ȘEF SERV. AVIZE ȘI AUTORIZAȚII,
ing. Dan Gabriel DRĂGOI

Întocmit:
ing. Mirel Nicolae NEDELCU

ROMÂNIA



MINISTERUL CULTURII

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ
ARGEȘ

Nr. 662 din 08.12.2023

APROBAT,
Director executiv,
Cristian COCEA



AVIZ Nr. 119 PUZ

Către
Coșa Adrian Francisc
Str. Banu Mărăcine, bl. 2, sc. B, et. 2, ap. 27, mun. Curtea de Argeș

Aviz (Z) – 09.11.2023 – Municipiul Pitești, jud. Argeș

OBIECTIVUL: Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale.

ADRESA: Str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, nr. cad. 89254, mun. Curtea de Argeș, jud. Argeș.

PROIECT: Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale.

NR. PROIECT: CPS22/2022

FAZA: PUZ

PROIECTANT: SC Atelierul de Urbanism SRL

ELABORATOR: urb. dpl. Adela Georgeta Gheorghită

BENEFICIAR: Coșa Adrian Francisc

Documentația transmisă și înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Argeș, din 9 octombrie 2023, cuprinde:

- a) Piese scrise: certificat de urbanism nr. 64/05.04.2023, aviz de oportunitate nr. 11/04.08.2023, memoriu de prezentare, RLU aferent PUZ.
- b) Piese desenate: plan de încadrare, analiza situației existente disfuncționalități, reglementări urbanistice zonificare funcțională, reglementări urbanistice plan de situație.
- c) Alte documente: acte cadastrale

Documentația propune următoarele:

Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale.

Str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, nr. cad. 89254, mun. Curtea de Argeș, jud. Argeș.

În baza Legii nr. 422/2001, republicată, privind protejarea monumentelor istorice, în procesul verbal nr. 3 al ședinței CZMI nr. 13, se acordă

AVIZ FAVORABIL
Cu supraveghere arheologică

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. 64/05.04.2023, aviz de oportunitate nr. 11/04.08.2023, memoriu de prezentare, RLU aferent PUZ, plan de încadrare, analiza situației existente disfuncționalități, reglementări urbanistice zonificare funcțională, reglementări urbanistice plan de situație, 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.

Director executiv,
Cristian COCEA



Consilier superior,
Ștefan DĂNĂILĂ

Red.: N.S.

Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Valentina Ristea

COȘA ADRIAN FRANCISC

Str. Banu Mărăcine, Bl. 2, Sc. B, Et. 2, Ap.
27,
Mun. Curtea de Argeș, Județul Argeș,
Cod Poștal :

Nr/dată: 37807-319.101.109/28.09.2023

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 37807-319.101.109 din 25.09.2023, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ - „Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale – inclusiv elaborare PUZ”**- Mun. Curtea de Argeș, Str. Groape, Pct. Poiana Mirii sau identificat prin nr. cadastral 89254, Jud. Argeș, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:500 vizat de societatea noastră, **proiect nr. CPS₂₂/2023** elaborat de **ATELIERUL DE URBANISM SRL** completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

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

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

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

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

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

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

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

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

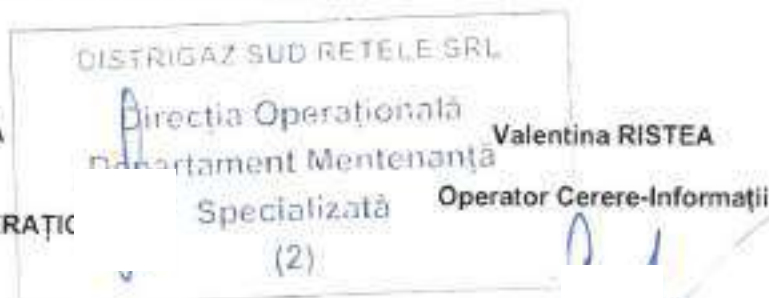
Cu mențiunile:

- Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.

2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștăfizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștăfizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0,9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații"
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu acestia și întocmite de proiectanți de specialitate.
12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**

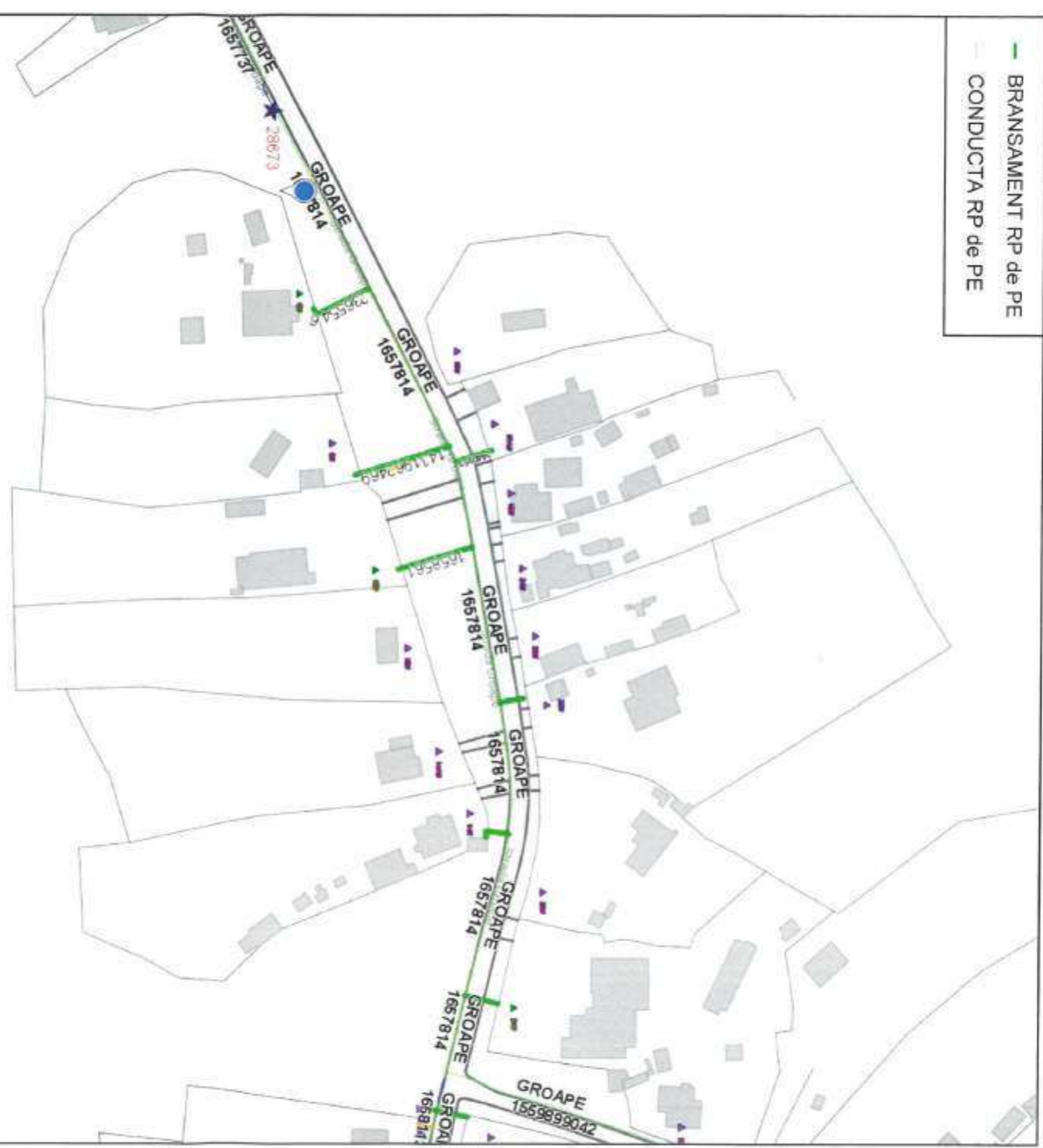
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 64 din 05.04.2023 eliberat de Primăria Municipiului Curtea de Argeș, Județul Argeș.**

Laila DUCOUSSO EL HIMA
ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚII



Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
Plan de situație scara 1:500 și plan GIS DGSR aferent.
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018.
Flyer DGSR
Factura nr. 1905232188

- BRANSAMENT RP de PE
- CONDUCTA RP de PE



DISTRICTUL SUD ESTE
 DIRECTIA OPERATIONALA
 Regional de Exploatare
 Klara Valeriana
 Nr. 37/2023
 Data: 28.08.2023
 Scara: 1:1500





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

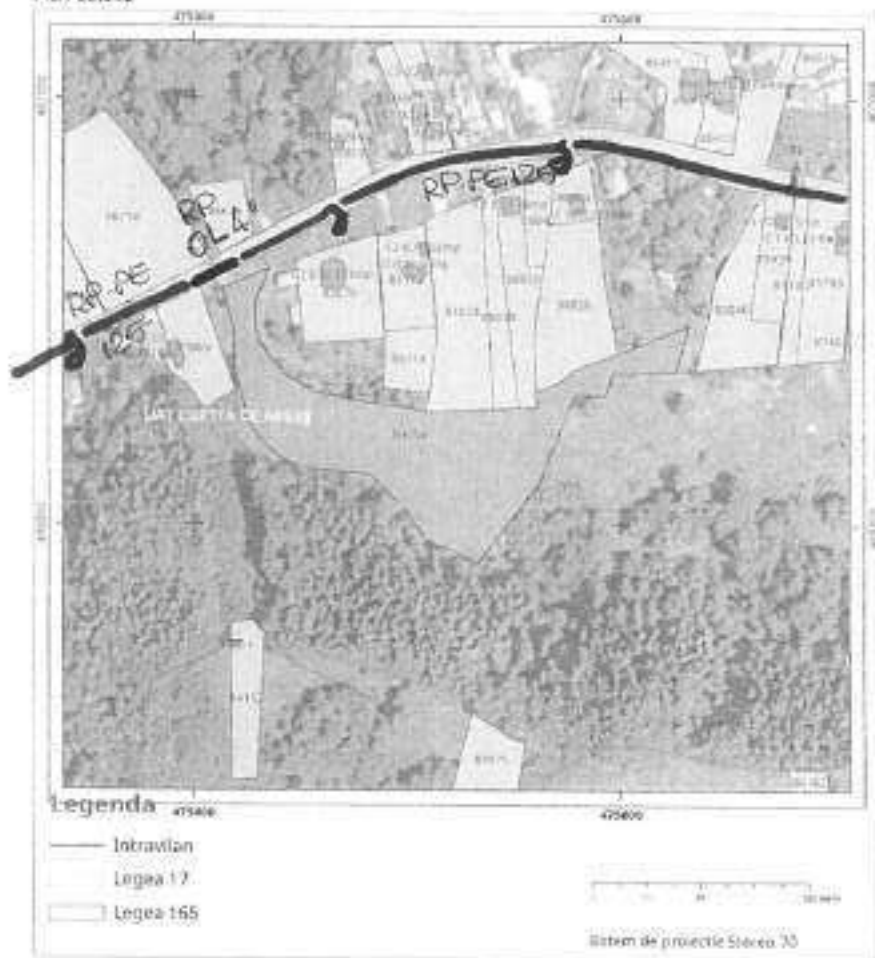


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE B0254, UAT Curtea de Argeș /
ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Groape

M. Cat. 1	888
Cat. 2	27
UPE	01
An. 1	2024

Teren: 8.274 mp
Teren: Partoi Intravilan
Categorie de folosință: Pășuni 0274mp
Plan detaliu



DISTRIGAZ SUD R. I. I.
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Valentin Florin Vasilech
ANEXA LA AVIZUL nr. 52994-320257175
Data: 09.10.2024

DGSR detine rețea de distribuție
gaze nat. în domeniul public, conform
plan însoțitor amplasamentului propriu



- BRANSAMENT RP de PE
- CONDUCTA RP de OL
- CONDUCTA RP de PE

GROAPE
1657814

	GIS-58994
	10/9/2024 1 : 1000

Directia Flux Gaz și Operațional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-rețele.ro
Interlocutor: Valentin Vasilache

58994-320.257.175/09.10.2024

COSA ADRIAN FRANCISC

Str. Banu Mărăcine, bl.2, sc.B, ap.27, loc.
Curtea De Argeș, jud. Argeș

Cod poștal

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 58994-320.257.175 din 07.10.2024, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ – dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale – loc. Curtea De Argeș, str. Groape, pct. Poiana Mirii, nc. 89254, județul Argeș**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:2000 vizat de societatea noastră, plan cadastral completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

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

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

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

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

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

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

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

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.dstrigazsud-retele.ro/casă-la-nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.dstrigazsud-retele.ro/casă-la-nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0,9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
11. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emiteră a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și

gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 64 din 05.04.2023 – valabil 24 luni, eliberat de Primăria Curtea De Argeș.

MARIAN CĂTĂLIN ILIE
Șef Departament,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL



Valentin Vasilache
Operator Cerere Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:2000, tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer, plan GIS-DGSR
Factura nr. ATP 1905436272

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



AVIZ de amplasare în parcelă

nr. 119 din 28.11.2023

Ca urmare a cererii înregistrată cu nr. 424253 din 23.11.2023, adresată de Coșa Adrian Francisc cu domiciliul în județul Argeș, mun. Curtea de Argeș, str. Banu Mărăcine, bl. 2, sc. B, et. 2, ap. 27, telefon 0753118797, 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 art. 24 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează amplasarea în parcelă pentru amenajarea:

**” Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de
locuințe individuale”**

amplasată în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. ”Poiana Mirii”, nr. cad. 89254

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestuia.

(î) INSPECTOR ȘEF

BEREVOESCU ALIN

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



NESECRET
Exemplar nr. 1/2
Nr. 424253
Pitești, 28.11.2023



Către,

Coșa Adrian Francisc

județul Argeș, mun. Curtea de Argeș, str. Banu Mărăcine, bl. 2, sc. B, et. 2, ap. 27
 telefon 0753118797

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Cpt. Puică Nicolae” al județului Argeș cu nr. 424253 din 23.11.2023 privind emiterea avizului de amplasare în parcelă pentru construcția/amenajarea **”Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale”**, amplasată în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. ”Poiana Mirii”, nr. cad. 89254 , vă informăm că în urma verificărilor de specialitate efectuate de cadre ale unității noastre a fost emis **avizul de amplasare în parcelă nr. 119 din 28.11.2023**

Pe această cale vă adresăm invitația de a ridica avizul menționat anterior și documentația aferentă de la sediul instituției noastre.

(î) INSPEC FOR SEF
Colone

BEREVOESCU ALIN

NESECRET

Adresa: Mun. Pitești, str. Traian, nr. 26, ARGEȘ
Tel. 0248 / 217 400 ; Fax. 0248 / 611 301, www.isuarges.ro

Datele cu caracter personal sunt prelucrate și protejate în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 679/2016

PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică
 în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

LEGENDĂ
LIMITE:

- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
- Limită intravilan propus prin P.U.Z.
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- Limită edificabil maxim propus
- Aliniere propusă pentru edificabilul maxim propus

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Construcții existente
- Lmr(a+b)** Zonă pentru locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2)
- Terenuri agricole
- Construcții propuse cu funcțiune de locuințe unifamiliale
- Spații verzi propuse în interiorul loturilor propuse
- Spații verzi propuse pentru loisir/ folosință comună
- Vegetație arborescentă spontană/vegetație pe lângă cursurile de apă
- Albie pârâu
- Pârâu valea lui Alb
- Arbore specie NUC, protejată conform legii

CIRCULAȚII:

- Circulație carosabilă publică
- Circulație pietonală existentă
- Circulație carosabilă și pietonală privată, drum propus pentru accesul către loturile propuse
- Circulație pietonală propusă
- Circulație carosabilă, pietonală și parcaje propuse a fi amenajate în interiorul lotului

ECHIPARE EDILITARĂ:

- Stâlp electricitate
- LEA 220Kv
- Rețea de gaze

ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- Limită zonă protecție LEA 220Kv

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

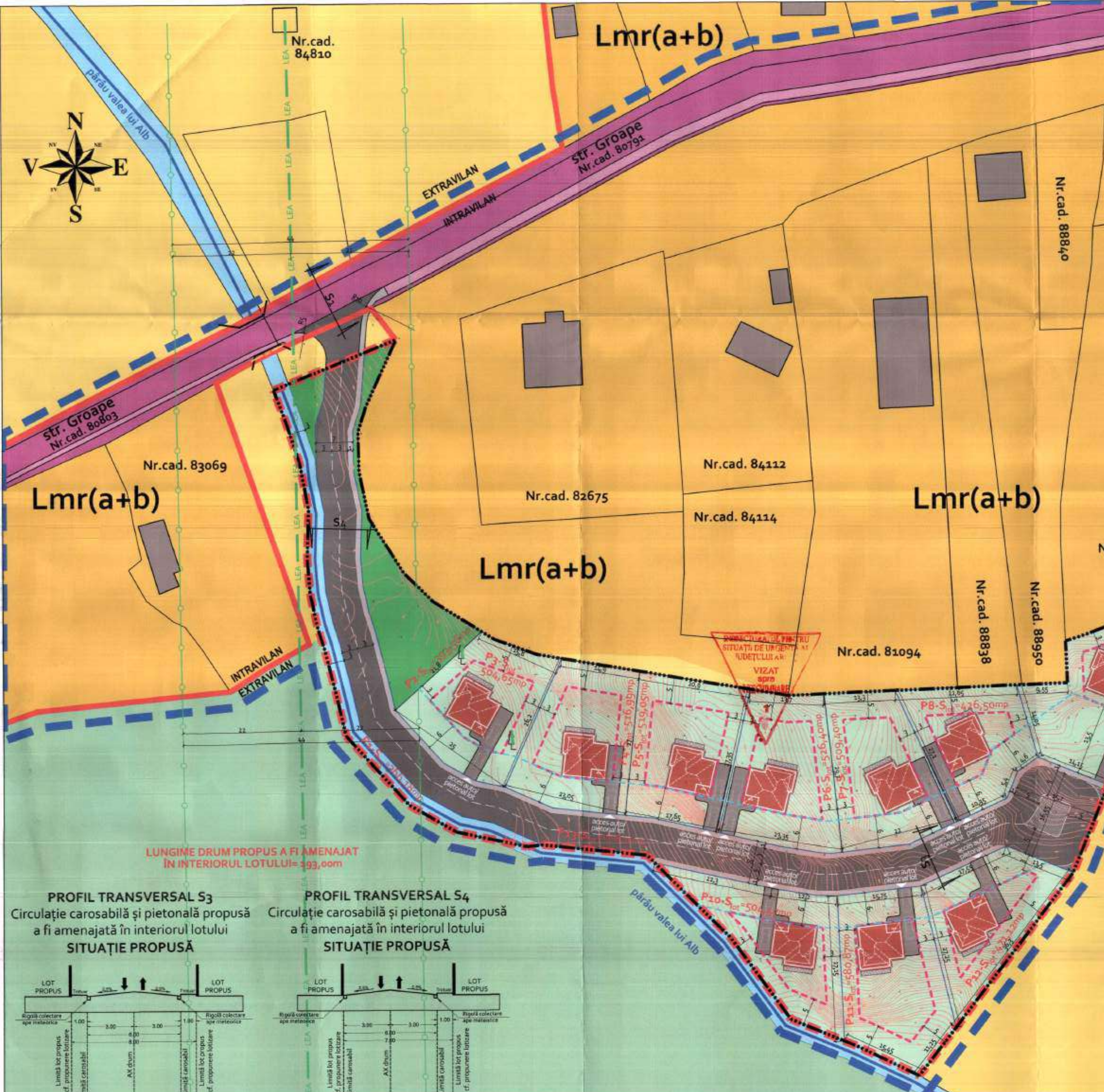
Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coefficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	H _{max} la cornișă
Locuire = max 35,00 %; Sp = max. 10%	Locuire = max 0,9; Sp = max. 0,20;	Locuire - P+1E - max. 6,00m; Sp - P- max. 3,00m

BILANȚ TERITORIAL - SUGESTIE DE MOBILARE

Zona funcțională propusă	Zone/ spații construcții propuse	Suprafața	Procent
L - zona pentru locuințe unifamiliale de tip izolat Lot studiat: P8 S _{sup} = 35,50mp	Suprafața construcțiilor propuse	35,50mp	38,28%
	Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje)	35,00mp	8,10%
SP - Zona Spații verzi pt. folosință comună Lot studiat: P2 S _{sup} = 35,50mp	Suprafața spațiilor verzi propuse	31,00mp	75,51%
	Suprafața circulațiilor pietonale	48,80mp	22,59%
	Suprafața spațiilor verzi propuse	32,40mp	84,59%

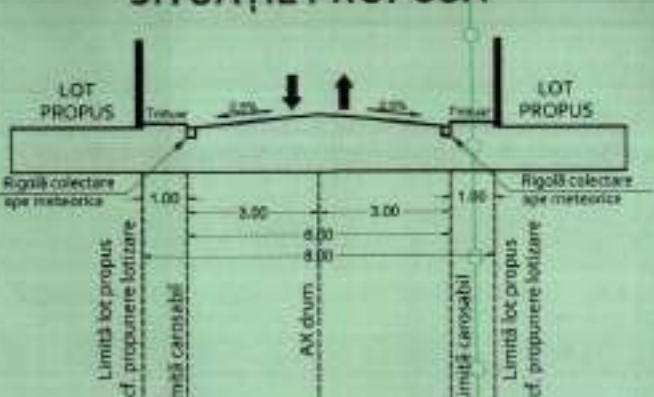
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘI pt. nr. cad. 89254:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘI			
	Suprafața m ²	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă	Zone/ spații construcții propuse		
Intravilan, Cf. extras CF nr. 89254	863,00	FĂNEAȚĂ	L - zona pentru locuințe individuale	Suprafața parcelor destinate locuirii	9805,96	79,17
				Suprafața circulațiilor propuse (carosabilă, pietonală)	1708,30	20,64
Extravilan, Cf. extras CF nr. 89254	7422,00	FĂNEAȚĂ	SP - Zona Spații verzi propuse în interiorul ansamblului pt. folosință comună	Suprafața spațiilor verzi propuse	759,74	9,19
				TOTAL	8274,00 m ²	8274,00 m ²

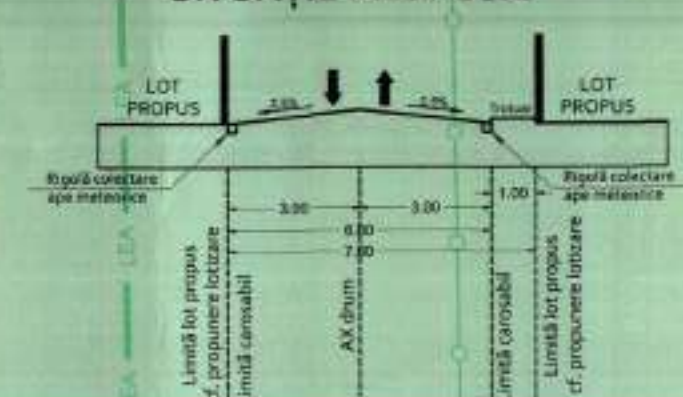


LUNGIME DRUM PROPUȘI A FI AMENAJAT ÎN INTERIORUL LOTULUI = 193,00m

PROFIL TRANSVERSAL S3
 Circulație carosabilă și pietonală propusă a fi amenajată în interiorul lotului
SITUAȚIE PROPUȘĂ



PROFIL TRANSVERSAL S4
 Circulație carosabilă și pietonală propusă a fi amenajată în interiorul lotului
SITUAȚIE PROPUȘĂ



Șef Proiect urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ	Proiectat urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ	Desenat urb. mast. Sebastian STOICA	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"		Proiect nr.: CPS22/2023
			Scara: 1:500	Beneficiar / Adresă amplasament: COȘA ADRIAN FRANCIS Municipiul Curtea de Argeș, Str. Groape, pct. "Poiana Măii", județul Argeș, Nr. cad. 89254	
			Data: 2023	Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE PLAN DE SITUAȚIE	Planșa nr.: Uo6



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
„APELE ROMÂNE”
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
ARGEȘ-VEDEA



Către: Domnul Adrian – Francisc COȘA
E-mail: acosa63@yahoo.com

Ref.: Solicitare zonă de inundabilitate

Având în vedere adresa dumneavoastră înregistrată la ABA Argeș Vedeia cu nr. 1542 / 29.01.2024, referitoare la inundabilitatea imobilului identificat prin Planul cadastral anexat, vă comunicăm următoarele:

- Coordonatele STEREO 70 ale imobilului identificat conform Planului de amplasament – *municipiul Curtea de Argeș, Str. Groapa, Tarla 67, Punct Poiana Mirii, județ Argeș* nu se află în apropierea vreunui curs de râu cadastral (din administrarea Apele Române) și nici în zona de inundabilitate ;



Fig. 1: Coordonate STEREO 70 - ortofotoplan

- Conform Planului local de apărare împotriva inundațiilor al CLSU Curtea de Argeș, imobilul identificat – *municipiul Curtea de Argeș, Str. Groapa, Tarla 67, Punct Poiana Mirii, județ Argeș* se află în vecinătatea cursului de râu necadastral (din administrarea primăriei) Valea lui Alb (afluent stânga pr. Valea Iașului), nefiind identificate obiective aflate în zona de risc la inundații;



Fig. 2: Coordonate STEREO 70 – cursuri de râu necadastrate

A	Cămin Drobeta	1985	Scara de pe scara	Planul la 1:50 planul de planul de	17	măscă																
---	------------------	------	----------------------	--	----	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fig. 3: Extras Plan Local de Apărare Împotriva Inundațiilor

Vă mulțumim pentru colaborare.

Cu respect,
 Director
 Bogdan - Angelin DAVID



Director Tehnic EM a ISNGA si Investitii
 Bogdan - Florian GORUNESCU

Șef Serviciu Situații de Urgență
 Cristian BARBU



Nr. 2858 / 17 / 10 / 2023

Către: Adrian Coșa FRANCISC
Referitor: Aviz tehnic ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depusă de dvs. și înregistrată la A.N.I.F. Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Argeș cu nr. 2858 din 13.10.2023, prin care solicitați avizul tehnic ANIF pentru elaborarea: **Plan urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan și reglementări urbanistice - în vederea realizării investiției: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**, pe suprafața de 8.274 mp, identificată cu nr. cadastral 89254, teren majoritar intravilan, parțial extravilan (de tip fâneață), situat în municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, punct "Poiana Mirii", județul Argeș, se constată că suprafața studiată nu este amenajată cu lucrări de îmbunătățiri funciare, aflate în administrare A.N.I.F., Filiala de Îmbunătățiri Funciare Argeș.

Față de cele de mai sus A.N.I.F., Filiala de Îmbunătățiri Funciare Argeș emite **Avizul tehnic favorabil pentru PUZ** privind introducerea în intravilan a suprafeței de 8.274 mp, în vederea obținerii aprobărilor legale, cu valabilitate 24 luni de la data emiterii.

Menționăm că, A.N.I.F. - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Argeș, nu își asumă răspunderea pentru eventualele litigii existente sau viitoare, generate de existența altor documente pe care solicitantul nu le-a prezentat în documentația depusă.

Cu stimă.

DIRECTOR FILIALĂ,
Manuel ZENOVIE





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 688 din 30.07.2024

Ca urmare a notificării adresate de Coșa Adrian Francisc, cu domiciliul în municipiul Curtea de Argeș, str. Banu Mărăcineni, bl. 2, sc. B, etaj 2, ap. 27, județul Argeș, privind planul P.U.Z.: „Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale” în municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, județul Argeș, înregistrată la APM Argeș cu nr. 22016/05.10.2023 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 arilor 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 arilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agencia pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 30.10.2023;
 - analizarea completărilor înregistrate la APM Argeș cu nr. 8357/01.04.2024, nr. 10557/26.04.2024, nr. 14871/02.07.2024;
 - 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.: „Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale” în municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, județul Argeș, titular Coșa Adrian Francisc 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 de locuințe individuale, după dezmembrarea și parcelarea terenului.

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 este identificat cu numărul cadastral 89254 intabulat în CF 89254 în suprafață totală de 8274,00 mp și nu este ocupat de construcții. Acesta este situat parțial în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, str. Groape. Din suprafața totală a terenului, 863,00 mp situați în intravilan și 7411,00 mp situați în extravilan. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 89254.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea lui COȘA ADRIAN FRANCISC conform Actului de Donație autentificat cu nr. 950/24.03.2022 la BNP Granciu Aurel.

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 respectă prevederile legale privind protecția acestuia;
- amplasarea viitoarelor construcții se va realiza în afara zonelor de siguranță a rețelelor edilitare.

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

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

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

b) natura cumulativă a efectelor:

Terenul studiat nefiind o zonă reglementată prin PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, reglementările acestuia, ce au definit și reglementat țesutul construit al municipiului, în prezent nemaifiind în valabilitate conform Legii 350/2001, este necesară reglementarea prin Plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice, inclusiv stabilirea zonei funcționale, necesare autorizării lucrărilor de construire pentru faza ulterioară, după aprobarea Planului urbanistic zonal.

Conform Avizului de Oportunitate emis de către primăria municipiului Curtea de Argeș cu nr.11 din 04.08.2023, terenul, identificat cu numărul cadastral 82147, este situat parțial în intravilan. Suprafața situată în prezent în intravilan se încadrează în UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE VALEA IAȘULUI subzona Lmr(a+b) - zona de locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2). Subzonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic, mediu și mare de înălțime.

Tipurile de subzone care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt - Lm(a+b) - locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2); Lma - locuințe existente în blocuri P+3-P+4; Lmr - locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime P, P+M, D+P, P+1, accidental P+2; Dsa - unități cu destinație specială; Gca - gospodărie comunală existentă, Pm(a+b) - mică producție existentă și propusă, Isa - instituții și servicii publice existente;

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire. Funcțiunea predominantă o reprezintă locuințele cu regim mic, mediu și mare de înălțime, amplasate în subzone.

Funcțiuni complementare admise se referă la: Spații prestări servicii, mică producție și comerț, funcțiuni complementare locuirii; Subzona de locuințe "Groapele", având în vedere poziția sa într-o zonă pomicolă și de pășuni se recomandă pentru asociații/ferme zoo-pomicole cu prelucrarea produselor pe plan local. În zona fostului sector zootehnic al CAP - ului au fost amenajate spații de producție mică și prestări servicii necesare funcționării zonei. Zona este definită ca zonă de locuințe regim mic de înălțime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru

Decizia etapei de încadrare nr. 488 din 30.07.2024

Titular: Coșa Adrian Francisc

Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, județul Argeș



aprobarea Regulamentului General de Urbanism stabiliți pentru zona exclusiv rezidențială, POT max=35%.

Terenul studiat identificat cu numărul cadastral 89254 are ca vecinătăți:

- Nord: proprietăți private identificate cu nr. cad. 84114, 81094, 88838, 88950, 88820 și circulație carosabilă publică, stada Groape - nr.cad.80791;
- Est: Circulație carosabilă publică - necadastrat și proprietăți private necadastrate;
- Vest: pârâu - necadastrat;
- Sud: proprietăți private necadastrate și pârâu - necadastrat.

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;

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPUS:

EXISTENT		PROPUS		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața	Categoria Zona	Zone/ spații/ construcții propuse	
	m ²	de folosință teren	funcțională propusă	
				Suprafața (m ²) Procent (%)
Nr. cad. 89254	Intravilan, Cf. extras CF nr.89254 863,00	FÂNEAȚĂ	L - zona pentru locuințe individuale	Suprafața parcelelor destinate locuirii 5835,29 70,52
	Ccr - Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului		Suprafața circulațiilor propuse (carosabile, pietonale) 1814,25 21,92	
	Extravilan, Cf. extras CF nr. 89254 7411,00	FÂNEAȚĂ	SP - Zona Spații verzi propuse în interiorul ansamblului pt. folosință comună	Suprafața spațiilor verzi propuse 624,46 7,56
TOTAL	8274,00 m²			8274,00 m² 100

INDICATORI URBANISTICI. REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce fac obiectul de studiu.

Decizia etapei de încadrare nr. 488 din 30.07.2024

Titular: Coșa Adrian Francisc

Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, Județul Argeș



Terenul identificat cu numărul cadastral 89254 are o suprafață totală din acte de 8274,00 mp.

INDICATORII URBANISTICI MAXIM PROPUȘI

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coefficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	H _{max} la cornișă
Locuire = max 35,00 %; Sp=max.10%	Locuire = max 0,9; Sp=max.0,20;	Locuire - P+1E - max.6,00 m; Sp -P- max.3,00 m

Pentru terenul propus pentru reglementare, se propun mai multe subzone funcționale:

L - Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP - Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr - Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

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 introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00 mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00 mp, și lotizarea acestuia în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 474,44 mp și 1186,50 mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/parc/loc de joacă cu o suprafață însumată de 624,46mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00 m din care 6,00 m carosabil și două trotuare de 1,00 m de-o parte și de alta a acestuia.

În interiorul lotului lipsește orice organizare a circulației. Este liber de construcții. Accesul auto și pietonal pentru viitoarele loturi propuse prin P.U.Z. și pentru dezmembrare, ulterior aprobare P.U.Z., se va face printr-un drum cu un profil total de 8,00 m din care 6,00 m carosabil și două trotuare de 1,00 m de-o parte și de alta a acestuia.

Totodată se dorește regularizarea cursului de apă a pârâului Valea lui Alb, ce traversează terenul, în scopul realizării în condiții de siguranță a lucrărilor propuse prin plan.

Ulterior aprobării PUZ, în baza legislației în vigoare și în urma operațiunii cadastrale, suprafața circulațiilor din interiorul ansamblului va fi cedată domeniului public.

REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII:

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse sunt:

L - Zona pentru locuințe individuale

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

Pentru loturile de colț se poate admite reglementarea amplasării la minim 3,00m față de limita cu drumul perpendicular pe cel din care se face accesul, cu anumite condiții: accesul nu va fi permis din acest drum și loturile nu se vor dezmembra ulterior;

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament - minim 6,00 m, față drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;
- retrageri minime față de limitele laterale - minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară - minim 5,00 m.

SP - Zona spațiilor verzi

Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi - nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr - Zona căilor de comunicație rutieră



Condițiile de construibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, după extinderea rețelelor pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat.

Evacuarea apelor uzate igienico-sanitare se vor colecta într-un bazin vidanjabil propus a se amplasa pe fiecare lot rezultat în urma parcelării destinate funcțiunii de locuire.

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă și valea locală.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică a municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, după extinderea rețelelor pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin recordarea la rețeaua de distribuție alimentare cu gaze naturale a Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, după extinderea rețelelor pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a municipiului, respectiv, prin centrală termică cu combustibili solizi (peleti), după caz.

Amenajările exterioare ale construcțiilor.

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunea propusă.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmită de urb. dpl. Adela-Georgeta Gheorghită;
- Certificat de urbanism nr. 64/05.04.2023, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Aviz de oportunitate nr. 11/04.08.2023, emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de urb. dpl. Adela-Georgeta Gheorghită;
- Contract de donație, încheiere de autentificare nr. 950/24.03.2022;
- Proces-verbal de punere în posesie nr. 8/19.09.2019, încheiat cu Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Extras de carte funciară pentru informare, CF 89254, emis de OCPI Argeș;
- Punct de vedere nr. 1542/B7G/30.01.2024, emis de ABA Argeș-Vedea;
- Punct de vedere nr. 12491/26.04.2024, emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 191/02.07.2024, emis de ABA Argeș-Vedea;
- Anunțuri publice;
- Plan de încadrare în zonă;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Plan de încadrare;
- 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, inclusiv a Aviz de gospodărire a apelor nr. 191/02.07.2024, emis de ABA Argeș-Vedea;
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții;

Decizia etapei de încadrare nr. 478 din 30.07.2024
Titular: Coșa Adrian Francisc
Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. „Poiana Mirii”, județul Argeș



- se va pastra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deseurilor;
- se va asigura curatarea mijloacelor de transport si a utilajelor, astfel incat la intrarea pe drumurile publice sa se evite murdarirea acestora;
- 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 degradarii zonelor invecinate 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 umețta 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 organizării 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 05.10.2023 și 10.10.2023 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 09.07.2024.
- anunț privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular în data de 11.07.2024 în ziarul „Curierul zilei”.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. **Cristiana Elena SURDU**

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



Întocmit,
ing. **Adina-Florina BICĂ**

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

Str. Negru-Vodă, nr.4, Loc. Curtea de Argeș, Județ Argeș
Tel: 0248721936, Fax: 0248722383; E-mail: aquaterm@xnet.ro
CUI: H1339135; J03/731/1998; Capital social: 782.550 lei
RO86BRDE030SV06528180300-BRD-GSG Curtea de Argeș.

Nr. 3808 / 14.09.2023

Catre,
COSA ADRIAN FRANCISC

Spre stiinta Primaria Mun. Curtea de Arges

Ca răspuns la solicitarea dumneavoastră referitoare la eliberarea avizului în scopul: **ELABORARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE"** pentru imobilul-teren si/sau constructii situat in str. Groape, pct. Poiana Mirii, mun. Curtea de Arges, județul Arges.

AVIZĂM FAVORABIL

Referitor la amplasamentul propus, cu respectarea urmatoarelor conditii:

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

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

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

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

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

- constructorul va raspunde si va suporta costul reparatiilor în cazul deteriorarii retelelor de apa.

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

1.Reteau publica de alimentare cu apa potabila

In aceasta zona, paralela cu drumul public – Str. Groape, care urca spre cartierul Groape, in latura de sud este pozata ingropat, o conducta de PEHD DN 110 mm, care traverseaza valea in cauza, tot ingropata, in vederea asigurarii cu apa potabila a

intregului cartier Groape.

Conducta mentionata este alimentata din reseaua de distributie, din strada Cuza Voda

La acesta etapa, proprietarul parcelei in discutie solicita un bransament de alimentare cu apa de maxim DN 25 mm, cu contorizare la limita de proprietate cu domeniul public, cu montarea unui contor de apa rece DN 20 mm, numai in scopul nevoilor igienico-sanitare.

Dupa clarificarea conditiilor de parcelare si dezmembrare, regularizare albie, etc, dezvoltatorul imobiliar v-a solicita si clarifica in conditiile legislatiei aplicabile momentului, modalitatea de bransare a noului cartier de locuinte, prin majorarea sectiunii conductei de aductiune din strada Cuza Voda pana la punctul de bransare sau realizarea unei aductiuni separate cu bransament din strada Cuza Voda.

2. Retea publica de canalizare menajera

La acest moment, in vecinatatea amplasamentului in discutie nu exista posibilitatea de racordare la canalizare publica menajera, fiind necesara echiparea realizata in sistem individual.

DIRECTOR GENERAL,
Jr. MIHĂILESCU CLAUDIA

SECȚIE APĂ CANAL,
POPESCU ION



ÎNTOCMIT,
BIROU CONFORMARE
CHIRCA COSMIN

COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI**AVIZ CTE**
Nr. 10977/data 22.09.2023

Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI din cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în ședința din 22.09.2023, a examinat lucrarea: P.U.Z.-#DEZMEMBRARE SI PARCELARE TEREN PENTRU VANZARE LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE#-BENEFICIAR ADRIAN FRANCIS COSA

Sursa de finanțare:
Nr. lucrare: 7860
Elaborată de:

1. Categoria de importanță a construcției: Construcții de importanță redusă
2. În urma examinării documentației, a referatelor de specialitate și a avizelor ce însoțesc lucrarea se constată următoarele:
Valoarea lucrării:

Varianta 1
Durata realizare - varianta 1: 12,00 luni

Indicatori de eficiență economică**Indicatori de proiect****Lucrarea cuprinde:****Varianta 1**

Faza lucrare: P.U.Z#
Elaborată de: S.C. ATELIERUL DE URBANISM SRL
Beneficiar: ADRIAN FRANCIS COSA.

1. În urma examinării documentației depuse, a referatelor de specialitate și a avizelor ce însoțesc lucrarea, se constată următoarele: pe terenul afectat de lucrările propuse de Adrian Francis Cosa, există rețele publice de distribuție energiei electrice. În zona analizată, DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA deține rețele pentru distribuția energiei electrice de joasă tensiune LEA 0,4 KV; LES 0,4 KV cu echipamentele aferente.

2. În urma constatărilor de mai sus și a discuțiilor purtate în cadrul ședinței, Comisia Tehnico-Economică a DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A. zona Argeș, AVIZEAZĂ FAVORABIL

lucrarea menționată, CONDITIONAT de:

- Obținerea Avizelor de Amplasament de la DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA pentru executia
- lucrarilor de investitii;
- Respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OD și arunde.

Aviz CTE: 10977/22.09.2023

- o Se va pastra distanta minima de 1 m intre orice parte a constructiilor si conductorul cel mai apropiat din LEA 0,4kV la deviatie maxima;
- o Se va pastra distanta minima de 1 m intre fundatia constructiilor si cablul LES 0,4 kV.
- o Nu se vor amplasa constructii (provizorii sau definitive) pe traseul LES 0,4 kV.
- o Se va executa numai sapatura manuala in zona traseului LES 0,4 kV.

Prezentul aviz CTE nu tine loc de aviz de amplasament.

3. In urma constatarilor de mai sus si a discutiilor purtate in cadrul sedintei, Comisia Tehnica Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI a Distributie Energie Olt S.A.

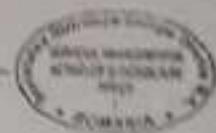
Avizeaza FAVORABIL lucrarea mentionata,
in varianta 1

cu urmatoarele concluzii
si precizari:

Prezentul aviz nu exonereaza proiectantul de responsabilitati privind corectitudinea solutiilor exactitatea calculului, corectitudinea devizelor si privind includerea in DTE a tuturor avize/acorduri/autorizatiilor necesare executarii legale a obiectivului de investitie precum si pentru exploatarea acestuia netulburata de terti.

PRESEDINTE C.T.E.

PETCAN VASILE-DANUT



Aviz CTE: 10977/22.09.2023

Distributie Energie Olt S.A.
societate administrata in sistem
dualist

Pagina Nr. 2 din 2

Str. Calea Severinului, Nr. 97, parter, et. 2, 3, 4 Craiova, Jud. Dolj, Romania
Fax: +40 251 215 004 | www.distributieoltenia.ro
Cod unic de inregistrare: 151200300



MINISTERUL AGRICULTURII
ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

JUDEȚUL ARGES
INTRARE Nr. 11410
IESIRE Nr. 20/12/2023

AVIZ

Nr. 546 din 11.12.2023

În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr.10804 din 21.11.2023, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 244329 din 27.11.2023,

În baza următoarelor documente:

- 1.Cererea nr. 10428 din 10.11.2023 a beneficiarului: Coșa Adrian Francisc domiciliat în Județul Argeș;
- 2.Certificatul de urbanism nr. 64 din 05.04.2023, emis de Primăria Municipiului Argeș, Județul Argeș;
- 3.Studiul urbanistic PUZ și Regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
- 4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 647 din 09.10.2023, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Argeș;
- 5.Avizul tehnic nr. 2858 din 17.10.2023, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Argeș;
- 6.Procesul-verbal de verificare în teren nr.1565 din 15.11.2023, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Argeș;
7. Nota de calcul nr.10659 din 16.11.2023, întocmită de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Argeș;

I.|x| În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: „Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale” de către beneficiarul Coșa Adrian Francisc domiciliat în Județul Argeș, Municipiul Curtea de Argeș, str. Banu Mărăcine bl. 2, sc. B, ap. 27; terenul în suprafață totală de 7.411,00 mp.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, cu suprafața de 7.411,00 mp. din totalul suprafeței de 8.274,00 mp., înscris în cartea funciară nr. 89254, nr. cadastral 89254, categoria de folosință arabil, clasa de calitate a- V-a, teren liber de construcții, terenul situat în extravilanul Municipiului Curtea de Argeș, Județul Argeș;

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Recomandări:

- La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:
- art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
 - art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
 - Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Argeș în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoale și altele asemenea.

Beneficiarul investiției își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 64 din 05.04.2023, emis de Primăria Municipiului Argeș, Județul Argeș, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin surgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legea fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Prezentul Aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

**DIRECTOR,
Elena FILIP**





Către

URBADESIGN S.R.L.

Municipiul Pitești, str. Republicii, nr. 148, Clădirea CI Central, sc. 1, et. 3, ap. 16 - 17, județul Argeș

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale” cu amplasament în intravilanul și extravilanul municipiului Curtea De Argeș, str. Groape, punctul “Poiana Mirii”, CF nr. 89254, nr. cad. 89254, județul Argeș, beneficiar: *ADRIAN FRANCISC COSA*, vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001¹ și Precizările² aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995*.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 64 din 05.04.2023*, emis de *Primăria Municipiului Curtea de Argeș* și este valabil numai însoțit de *planșa Reglementări urbanistice – zonificare funcțională vizată de noi spre neschimbare*.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

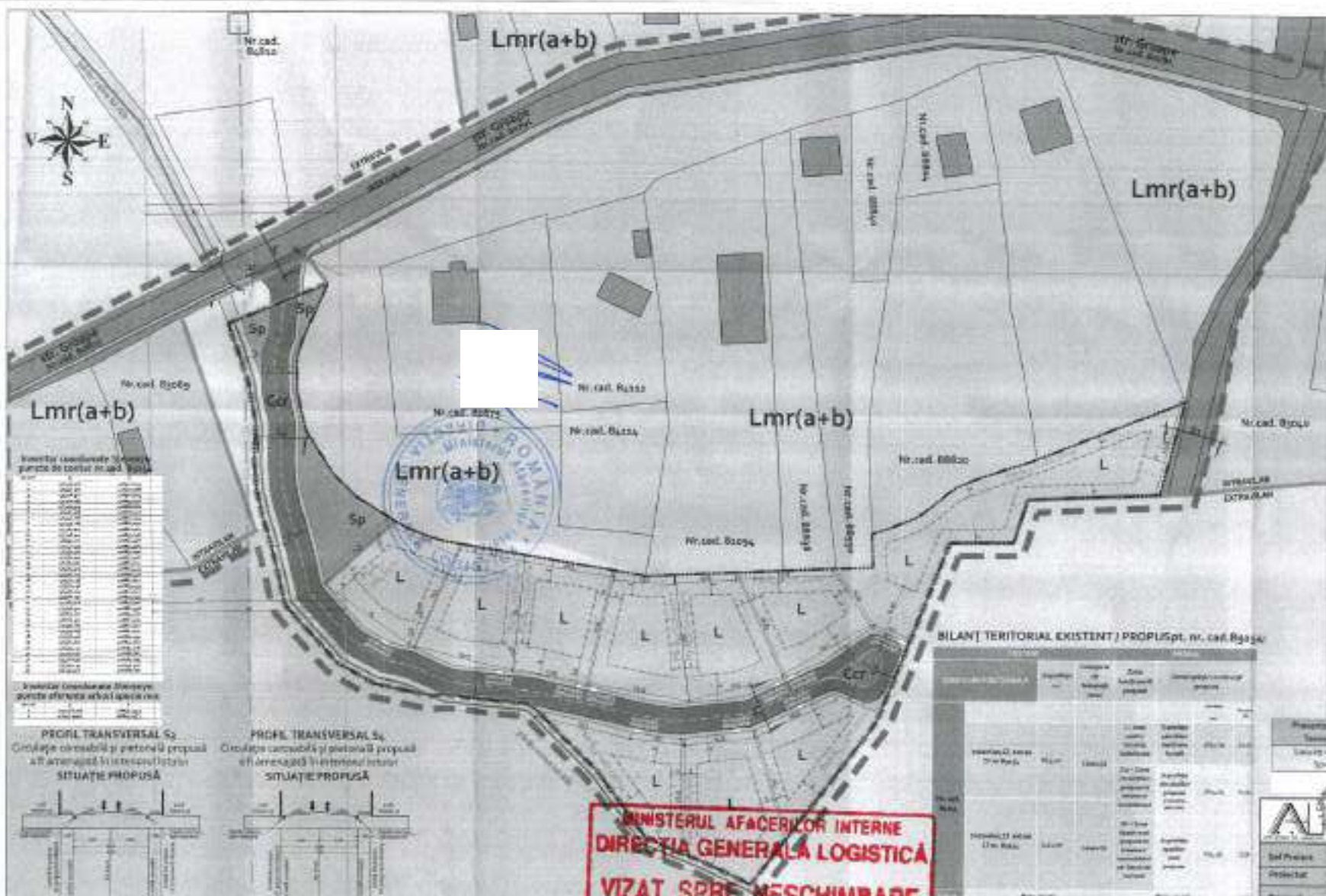
DIRECTOR GENERAL

dr. ing. PELĂGRAD ION



¹ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

² Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.



PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru intravilan în zona de dezvoltare urbană în vederea realizării investiției
 "DECONTABILITATE ȘI PARCALIABE TERENI PENTRU VÂNZARE LOTURI
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

- LEGENDĂ**
- LIMITE:**
- Linia de delimitare a zonei de P.U.Z. aprobate
 - Linia de delimitare propusă în P.U.Z.
 - Linia de delimitare actuală
 - Linia de proiectare a terenului în fața terenului de construcție (proiectare documentată)
 - Linia de delimitare a terenului propus
 - Linia de proiectare pentru terenul de construcție propus
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- Construcție rezidențială
 - Zonă pentru activități rezidențiale și activități complementare
 - Terenuri agricole
 - Spații verzi proiectate pentru dezvoltarea și conservarea
 - Vegetație existentă în zona de proiectare
 - Alte spații
 - Alte spații în studiu
 - Alte spații în studiu, proiectate conform planului
- CIRCULAȚIE:**
- Circulație auto în zonă
 - Circulație pe jos în zonă
 - Circulație pe bicicletă și pe jos în zonă, dintr-un punct de vedere al dezvoltării proiectului
 - Circulație pe jos în zonă
- ECHIPARE EDILITARĂ:**
- Stații de alimentare
 - Stații de alimentare
- ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:**
- Linia de delimitare a zonei de protecție

ANEXA 1

Intensitate recomandată de construcție pentru diferite tipuri de terenuri

Tipul terenului	Intensitatea recomandată (%)
1	100
2	100
3	100
4	100
5	100
6	100
7	100
8	100
9	100
10	100
11	100
12	100
13	100
14	100
15	100
16	100
17	100
18	100
19	100
20	100
21	100
22	100
23	100
24	100
25	100
26	100
27	100
28	100
29	100
30	100
31	100
32	100
33	100
34	100
35	100
36	100
37	100
38	100
39	100
40	100
41	100
42	100
43	100
44	100
45	100
46	100
47	100
48	100
49	100
50	100

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROIECTAT spt. nr. cad. Băgeșu

Tipul terenului	Suprafață (m ²)	Suprafață (m ²)	Suprafață (m ²)	Suprafață (m ²)	Suprafață (m ²)
1	1000	1000	1000	1000	1000
2	1000	1000	1000	1000	1000
3	1000	1000	1000	1000	1000
4	1000	1000	1000	1000	1000
5	1000	1000	1000	1000	1000
6	1000	1000	1000	1000	1000
7	1000	1000	1000	1000	1000
8	1000	1000	1000	1000	1000
9	1000	1000	1000	1000	1000
10	1000	1000	1000	1000	1000
11	1000	1000	1000	1000	1000
12	1000	1000	1000	1000	1000
13	1000	1000	1000	1000	1000
14	1000	1000	1000	1000	1000
15	1000	1000	1000	1000	1000
16	1000	1000	1000	1000	1000
17	1000	1000	1000	1000	1000
18	1000	1000	1000	1000	1000
19	1000	1000	1000	1000	1000
20	1000	1000	1000	1000	1000
21	1000	1000	1000	1000	1000
22	1000	1000	1000	1000	1000
23	1000	1000	1000	1000	1000
24	1000	1000	1000	1000	1000
25	1000	1000	1000	1000	1000
26	1000	1000	1000	1000	1000
27	1000	1000	1000	1000	1000
28	1000	1000	1000	1000	1000
29	1000	1000	1000	1000	1000
30	1000	1000	1000	1000	1000
31	1000	1000	1000	1000	1000
32	1000	1000	1000	1000	1000
33	1000	1000	1000	1000	1000
34	1000	1000	1000	1000	1000
35	1000	1000	1000	1000	1000
36	1000	1000	1000	1000	1000
37	1000	1000	1000	1000	1000
38	1000	1000	1000	1000	1000
39	1000	1000	1000	1000	1000
40	1000	1000	1000	1000	1000
41	1000	1000	1000	1000	1000
42	1000	1000	1000	1000	1000
43	1000	1000	1000	1000	1000
44	1000	1000	1000	1000	1000
45	1000	1000	1000	1000	1000
46	1000	1000	1000	1000	1000
47	1000	1000	1000	1000	1000
48	1000	1000	1000	1000	1000
49	1000	1000	1000	1000	1000
50	1000	1000	1000	1000	1000

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Procentaj de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coefficient de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	Max. înălțime
100%	1.0	12.00m - 15.00m

Tipul terenului	Suprafață (m ²)	Suprafață (m ²)	Suprafață (m ²)	Suprafață (m ²)	Suprafață (m ²)
1	1000	1000	1000	1000	1000
2	1000	1000	1000	1000	1000
3	1000	1000	1000	1000	1000
4	1000	1000	1000	1000	1000
5	1000	1000	1000	1000	1000
6	1000	1000	1000	1000	1000
7	1000	1000	1000	1000	1000
8	1000	1000	1000	1000	1000
9	1000	1000	1000	1000	1000
10	1000	1000	1000	1000	1000
11	1000	1000	1000	1000	1000
12	1000	1000	1000	1000	1000
13	1000	1000	1000	1000	1000
14	1000	1000	1000	1000	1000
15	1000	1000	1000	1000	1000
16	1000	1000	1000	1000	1000
17	1000	1000	1000	1000	1000
18	1000	1000	1000	1000	1000
19	1000	1000	1000	1000	1000
20	1000	1000	1000	1000	1000
21	1000	1000	1000	1000	1000
22	1000	1000	1000	1000	1000
23	1000	1000	1000	1000	1000
24	1000	1000	1000	1000	1000
25	1000	1000	1000	1000	1000
26	1000	1000	1000	1000	1000
27	1000	1000	1000	1000	1000
28	1000	1000	1000	1000	1000
29	1000	1000	1000	1000	1000
30	1000	1000	1000	1000	1000
31	1000	1000	1000	1000	1000
32	1000	1000	1000	1000	1000
33	1000	1000	1000	1000	1000
34	1000	1000	1000	1000	1000
35	1000	1000	1000	1000	1000
36	1000	1000	1000	1000	1000
37	1000	1000	1000	1000	1000
38	1000	1000	1000	1000	1000
39	1000	1000	1000	1000	1000
40	1000	1000	1000	1000	1000
41	1000	1000	1000	1000	1000
42	1000	1000	1000	1000	1000
43	1000	1000	1000	1000	1000
44	1000	1000	1000	1000	1000
45	1000	1000	1000	1000	1000
46	1000	1000	1000	1000	1000
47	1000	1000	1000	1000	1000
48	1000	1000	1000	1000	1000
49	1000	1000	1000	1000	1000
50	1000	1000	1000	1000	1000

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul
 nr. 581101 / 02.19.2023
 L.S. *ITA*

Către

Domnul COȘA ADRIAN FRANCISC
AVIZ NR. DT/13473

La Certificatul de Urbanism nr. 64 din 05.04.2023;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 8.214,00 mp, situat în ex/intravilanul municipiului Curtea de Argeș, str. Groape, pct. Poiana Mirii, nr. cad. 89254, C.F. nr. 89254, județul Argeș, în vederea realizării obiectivului „**Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale**”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;

- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General*, cu modificările și completările ulterioare.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D" BUCUREȘTI





U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 631-886 din 03.10.2023

NECLASIFICAT
Exemplar unic

Către

S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L.
*- Pitești, B-dul Republicii nr. 148, Clădirea C1 – Central,
et. 3, biroul 16 – 17, județul Argeș -*

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 593.702 din 14.09.2023, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale" în amplasamentul din parțial intravilanul și extravilanul municipiului CURTEA DE ARGEȘ, str. Groape, pct Poiana Mirii, nr. cad./C.F. nr. 89254, județul ARGEȘ, beneficiar COSA ADRIAN FRANCISC, vă comunicăm că în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 64 din 05.04.2023, emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII





U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 692.967 din 24.10.2024

NECLASIFICAT

Exemplar unic

Domnului

COSA ADRIAN FRANCISC

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 639.886 din 03.10.2024, privind "**Planul Urbanistic Zonal**" în vederea realizării investiției "Dezmembrare și parcelare teren pentru vânzare loturi în vederea construirii de locuințe individuale" în amplasamentul din intravilanul și extravilanul municipiului CURTEA DE ARGHEȘ, str. Groape punct Poiana Mirii, C.F. nr. 89254, județul ARGHEȘ, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 64 din 05.04.2023, emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr.14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

NECLASIFICAT

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

introducere în intravilan și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției

"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN

PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA

CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii",

judetul Argeș, nr.cad. 89254



*P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"*

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investiții: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE "

Amplasamentul obiectivului și adresa :

Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", județul Argeș, nr. cad. 89254

Faza de proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORATOR

SC ATELIERUL DE URBANISM SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR:

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITĂ

Beneficiarul lucrării :

COȘA ADRIAN FRANCISC

Data:

2024



CUPRINS

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE



P.U.Z. pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire lucrare:

Introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:

"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE "

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

PROIECTANT GENERAL/ ȘEF PROIECT: SC ATELIERUL DE URBANISM SRL

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR:

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITĂ

COLABORATORI/ SPECIALIȘTI:

studiu topografic: ing. Radu Ioan DUMITRESCU

studiu geotehnic: S.C. GEOSERV FICS SRL

ing. echipare tehnico-edilitară: ing. Alexandra RĂUȚĂ

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 64/05.04.2023 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul Planului Urbanistic Zonal este **introducerea în intravilan, parcelare și reglementare urbanistică** pentru suprafața terenului identificat cu nr.cad.89254 situată parțial în intravilan conform extras CF nr. 89254 ce a generat Planul Urbanistic Zonal, ce are o suprafață de 8274,00mp și **stabilirea condițiilor, atât de construire pentru loturile propuse prin parcelare, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare**, necesare funcționării ansamblului.

Limita de studiu, la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la **Nord** de limita nordică a străzii Groape, identificată cu nr.cad.80803 și 80791, la **Vest** de teren proprietate privată, necadastrat, la **Sud** de limita sudică a terenurilor proprietate privată, identificate cu numerele cadastrale 83069, 89254, la **Vest** de limita vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 89254 și limita estică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 83040.

Funcțiunile cuprinse în zona de studiu conform planșelor sunt terenuri agricole, căi de



comunicare rutieră și locuire cu anexele gospodărești, locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2).

Proprietarul terenului COȘA ADRIAN FRANCISC dorește introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp, și lotizarea acestuia în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă, inclusiv zona regularizată a văii pârâului, cu o suprafață însumată de 759,74mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

Prin Planul Urbanistic Zonal, se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Introducerea în intravilan și stabilirea condițiilor de construire pentru suprafața de teren situată în prezent în extravilan, categoria de folosință fânață, de 7411,00mp, a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc.;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Zonele care creează servituți datorită rețelelor tehnico-edilitare ce traversează terenul studiat;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.



Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Planului UrBANISTIC Zonal:

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Regulamentul General de Urbanism;
- Certificatul de urbanism nr. 64/05.04.2023;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Vizita în teren.

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism și, ulterior prin Avizul de oportunitate, obținute și care au stat la baza Planului urbanistic zonal

Avizele necesare Planului urbanistic zonal au fost stabilite prin stabilite prin Avizul de oportunitate, atașat prezentei documentații sunt:

- Aviz Agenția pentru protecția Mediului
- Aviz I.S.U – aviz amplasament în interiorul parcelei și asigurare acces pentru intervenții
- Aviz S.C. AQUATERM AG'98 S.A.
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz alimentare cu gaze naturale
- M.Ap.N – inclusiv punct de vedere U.M. 01042
- S.R.I
- M.A.I.
- A.N.I.F.
- O.S.P.A
- O.C.P.I
- M.A.D.R.
- Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Argeș
- Aviz Direcția pentru Cultură Argeș
- Aviz Arhitect Șef Consiliul Județean Argeș
- Aviz Arhitect Șef Municipiul Curtea de Argeș
- Ridicare topografică vizată OCPI – faza PUZ
- Studiu geotehnic verificat
- Studiu inundabilitate



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Orașul Curtea de Argeș este localizat în partea de nord-vest a județului, în depresiunea intracolinară a bazinului superior al râului Argeș, la o altitudine de 450m deasupra nivelului mării, și este înconjurat de dealurile și Muscelele Argeșului de la poalele Munților Făgăraș. Suprafața orașului este de aproximativ 75 km². Este străbătut de șoseaua națională DN7C, care leagă Piteștiul de Sibiu prin Munții Făgăraș, situat la o distanță de 38 km de municipiul Pitești. La Curtea de Argeș, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN73C, care duce spre est la Câmpulung (49 km) și spre vest la Râmnicu Vâlcea (36 km). Din nordul orașului, din DN7C se ramifică șoseaua județeană DJ703H, care duce spre nord-vest la Valea Danului, Șuici și Sălătrucu. În sud, din DN73C se ramifică șoseaua județeană DJ704H, care duce spre sud la Băiculești și Merișani (unde se termină în DN7C). Orașul are și o gară, capătul căii ferate Pitești–Curtea de Argeș. Amplasarea în imediata vecinătate a municipiului Pitești, în zona periurbană, a creat o presiune foarte mare a dezvoltării și datorită faptului că celelalte comune din periurbanul municipiului sunt aproape de saturație. Presiunea de dezvoltare se observă, în mod expres, a funcțiunilor de locuire și servicii, comerț și agrement, în cea mai mare parte a cetățenilor din municipiul Pitești și nu numai.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat identificat cu numărul cadastral 89254 are ca vecinătăți:

- Nord: proprietăți private identificate cu nr. cad. 84114, 81094, 88838, 88950, 88820 și circulație carosabilă publică, stada Groape – nr.cad.80791;
- Est: Circulație carosabilă publică – necadastrat și proprietăți private necadastrate;
- Vest: pârâu - necadastrat;
- Sud: proprietăți private necadastrate și pârâu - necadastrat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Curtea de Argeș este amplasat în marea unitate de relief numită Piemontul Getic, care continuă Muscelele Argeșului, mai precis în partea nordică a Piemonturilor Cîndești și Cotmeana, la zona lor de contact având un relief de coaste, predominând dealurile subcarpatice străbătute de valea râului Argeș și a pârurilor Doamnei, Frasinului, Șipotului, Iașului, Danului, Sasului și altele.

Vatra orașului este dominată de înălțimi reduse, cum sunt culmea Chicurii (altitudine maximă 658 m) și Valea Sasului (altitudine maximă 625m) la est și Culmea Tâmașului cu altitudinea de 606 m la vest.

Localitatea s-a dezvoltat pe terasa pe care Argeșul a creat-o la baza dealurilor. Terasa este divizată în platforme de torenți care coboară de pe muscele.

Altitudinile extreme sunt cuprinse între 400 metri în Lunca Argeșului și 771 metri pe dealul Râpa cu Brazi. Cadrul natural beneficiază de prezența zonei montane la numai 28 kilometri de Municipiu.



2.4. CIRCULAȚIA

În interiorul lotului studiat lipsește orice organizare a circulației. Este liber de construcții. Accesul auto și pietonal pentru viitoarele loturi propuse prin P.U.Z. și pentru dezmembrare, ulterior aprobare P.U.Z., se va face printr-un drum cu un profil total de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 89254 intabulat în CF 89254 în suprafață totală de 8274,00mp, nu este ocupat de construcții. Acesta este situat parțial în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, str. Groape. Din suprafața totală a terenului, 863,00 mp situați în intravilan și 7411,00mp situați în extravilan. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 89254.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea lui COȘA ADRIAN FRANCISC conform Actului de Donație autentificat cu nr. 950/24.03.2022 la BNP Granciu Aurel.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

Pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat

CANALIZARE MENAJERĂ

În zona amplasamentului studiat există rețea pentru evacuarea apelor menajere uzate în sistem centralizat.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

În zonă nu există o sursă centralizată de alimentare cu energie termică pentru încălzire și pentru apă caldă de consum.

Prin Planul urbanistic zonal se va studia și realizarea încălzirii prin centrală termică pe gaz sau electrică și posibilitatea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale.



2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul studiat nu prezintă fenomene fizico-geologice active în perimetrul studiat sau în vecinătatea acestuia. De asemenea, nu au fost identificate situații de poluare a factorilor de mediu: apă, aer, sol.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se întregesc și îmbunătățesc fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă și atragerii populației tinere în mediul rural.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic și studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizării investiției propuse.

Studiul topografic arată că terenul nu prezintă declivitate, este aproape plan. Există o declivitate între cota drumului de acces și limita de proprietate. Această declivitate va fi studiată și rezolvată prin sistematizarea verticală, într-o fază ulterioară Planului urbanistic zonal.

Studiul geotehnic. Având în vedere morfologia terenului, alcătuirea litologică și caracteristicile fizico-mecanice ale rocilor din zona amplasamentului, se apreciază ca terenul este stabil. În concluzie, terenul poate fi folosit pentru scopul propus, dacă se respectă recomandările studiului geotehnic:

- fundarea construcțiilor se face numai prin încastrarea elementelor sale în roca primară, evitându-se orice amplasare pe umplutură;
- adâncimea optimă de fundare va fi aleasă de către proiectant, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcției.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ

Terenul studiat nefiind o zonă reglementată prin PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, reglementările acestuia, ce au definit și reglementat țesutul construit al Municipiului, în prezent nemaifiind în valabilitate conform Legii 350/2001, este necesară reglementarea prin Plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice, inclusiv stabilirea zonei funcționale, necesare autorizării lucrărilor de construire pentru faza ulterioară, după aprobarea Planului urbanistic zonal.

Conform Avizului de Oportunitate emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr.11 din 04.08.2023, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 82147, este situat parțial în intravilan. Suprafața situată în prezent în intravilan se încadrează în UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE VALEA IAȘULUI subzona Lmr(a+b) – zona de locuințe



mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2). Subzonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic, mediu și mare de înălțime.

Tipurile de subzone care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt – Lm(a+b) – locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2); Lma – locuințe existente în blocuri P+3-P+4; Lmra – locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime P, P+M, D+P, P+1, accidental P+2; Dsa – unități cu destinație specială; Gca – gospodărie comunală existentă, Pm(a+b)- mică producție existent și propusă, Isa – instituții și servicii publice existente;

Funcțiunea dominantă a zonei : locuire. Funcțiunea predominantă o reprezintă locuințele cu regim mic, mediu și mare de înălțime, amplasate în subzone.

Funcțiuni complementare admise se referă la: Spații prestări servicii, mică producție și comerț, funcțiuni complementare locuirii; Subzona de locuințe "Groapele", având în vedere poziția sa într-o zonă pomicolă și de pășuni se recomandă pentru asociații/ferme zoo-pomicole cu prelucrarea produselor pe plan local. În zona fostului sector zootehnic al CAP - ului au fost amenajate spații de producție mică și prestări servicii necesare funcționării zonei. Zona este definită ca zonă de locuințe regim mic de înălțime – Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism stabiliți pentru zona exclusiv rezidențială, POT max=35%.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare a mediului înconjurător, fiind vorba de o funcțiune de locuire așa cum sunt toate construcțiile din zonă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Loturile propuse vor avea asigurat accesul auto și cel pietonal prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale propuse în interiorul terenului studiat ce va deservi fiecare lot în parte, din str. Groape identificată cu nr. cad. 80791.

Strada propusă din interior a fost dimensionată astfel încât să răspundă reglementărilor în vigoare cu câte o bandă de sens cu lățimea de 3,00 m, total 6,00 m carosabil și câte un trotuar de 1,00 m de-o parte și alta străzii propuse. Astfel, vor avea un profil total de 8,00 m (vezi secțiune transversală – planșa U03).

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL

Prin Planul urbanistic zonal se va analiza și stabili condițiile de construibilitate și reglementărilor pentru schimbarea zonei funcționale, parcelare și reglementarea urbanistică a terenului ce face obiectul de studiu.



P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

Se propune **introducerea în intravilan** a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp, **parcelarea terenului în vederea construirii de locuințe individuale, drum de acces în interiorul lotului, realizarea și amenajarea accesului în interiorul ansamblului, realizarea extinderii și traseele rețelelor pentru echipare tehnico-edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de constructibilitate (autorizare) pentru loturile nou create, ulterior aprobării P.U.Z. pentru terenul identificat cu numărul cadastral 89254.**

Se propune dezmembrarea terenului ce face obiectul de studiu situat parțial în intravilan, identificat cu numărul cadastral 89254, ce are o suprafață de 8274,00mp, în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă, inclusiv zona regularizată a văii pârâului, cu o suprafață însumată de 759,74mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

Totodată se dorește regularizarea cursului de apă a pârâului Valea lui Alb ce traversează terenul ce face obiectul de studiu.

Ulterior aprobare PUZ, în baza legislației în vigoare și în urma operațiunii cadastrale, suprafața circulațiilor din interiorul ansamblului va fi cedată domeniului public.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, **se propun mai multe subzone funcționale:**

L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se măsoară/ stabilesc/ calculează și oferă o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse în teritoriul reglementat prin PUZ. Bilanțul teritorial poate fi calculat și pentru zona studiată, zona la care se raportează terenul reglementat și, după caz, realizează reglementări pentru terenurile din vecinătate prin funcțiunea propusă, după caz.

În prezenta documentație, bilanțul teritorial nu creează reglementări pentru terenurile cuprinse în zona studiată și a fost calculat pentru terenurile reglementate prin PUZ (nr. cad. 89254), exclusiv suprafața situată în intravilan.



BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ pt. suprafața terenului ce face obiectul de studiu prezentei documentații:

EXISTENT			PROPUȘ			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața m ²	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă	Zone/ spații/ construcții propuse		
					Suprafața (m ²)	Procent (%)
Nr. cad. 89254	Intravilan, Cf. extras CF nr. 89254	FÂNEAȚĂ	L – zona pentru locuințe individuale	Suprafața parcelor destinate locuirii	5805,96	70,17
			Ccr – Zona circulațiilor propușe în interiorul ansamblului	Suprafața circulațiilor propușe (carosabile, pietonale)	1708,30	20,64
	Extravilan, Cf. extras CF nr. 89254	FÂNEAȚĂ	SP – Zona Spații verzi propușe în interiorul ansamblului pt. folosință comună	Suprafața spațiilor verzi propușe	759,74	9,19
TOTAL	8274,00 m²				8274,00 m²	100

INDICATORI URBANISTICI. REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor, la suprafața terenului ce face obiectul de studiu.

Terenul ce face obiectul de studiu identificat cu numărul cadastral 89254 are o suprafață totală din acte de 8274,00 mp.

INDICATORII URBANISTICI MAXIM PROPUȘI

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	H _{max} la cornișă
Locuire = max 35,00 %; Sp=max. – nu este cazul	Locuire = max 0,9; Sp=max. nu este cazul	Locuire - P+1E - max.7,00m; Sp –P- max.3,00m



REGULI PENTRU PARCELARE, AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse sunt:

L - Zona pentru locuințe individuale

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 6,00 m, față de drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;

- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

SP - Zona spațiilor verzi

Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr – Zona căilor de comunicație rutieră

Condițiile de constructibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

3.6. DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat având o lungime de aprox. 200m, iar, ulterior, loturile propuse vor fi racordate la rețea prin branșamente.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Evacuarea apelor uzate menajere, se va realiza prin intermediul unui bazin vidanjabil amplasat pe fiecare lot rezultat în urma parcelării destinate funcțiunii de locuire.

3.6.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă.



3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat având o lungime de aprox. 200m, iar, ulterior, loturile propuse vor fi racordate la rețea prin brașamente individuale. Pe acoperișul fiecărei locuințe se pot monta panouri voltaice care să acopere parțial sau total consumul de energie electrică propriu.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei Municipiului existentă pe strada Groape - nr. cad. 80803, 80791 din care se realizează accesul pe lotul studiat, pe traseul drumului propus din interiorul lotului parcelat având o lungime de aprox. 200m, iar, ulterior, loturile propuse vor fi racordate la rețea prin brașamente individuale.

3.6.7. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Pe terenul studiat beneficiarul intenționează să realizeze o lotizare pentru locuințe individuale. Fiecare locuință se va alimenta cu energie termică pentru încălzire și cu apă caldă de consum, în sistem centralizat - dintr-o sursă termică proprie ce se poate echipa cu:

- un cazan mural funcționând cu gaze naturale;
- o pompă de căldură;
- o microcentrală electrică.

Pe acoperișul fiecărei locuințe se pot monta panouri solare pentru prepararea apei calde menajere.

Spațiile interioare ale fiecărei locuințe se vor ventila natural -prin intermediul ferestrelor și ușilor exterioare sau mecanic prin instalații de ventilare cu recuperare a căldurii.

Sistemul constructiv al fiecărei locuințe va fi în așa fel ales, încât elementele de închidere exterioară să asigure protecția termică a construcției în conf. cu normativul **Mc 01/2022** .

Amenajările exterioare ale construcțiilor.

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunea propusă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Realizarea investiției va accentua caracterul de dezvoltare a zonei și a orașului.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. și foarte puțin monoxid de carbon.

Spațiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea urbană și refacerea peisajistică a



*P.U.Z. pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"*

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

terenului.

Datorită măsurilor constructive prevăzute, precum și faptului că vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu se apreciază că posibilitatea de poluare a apei, aerului și solului este nulă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările aferente rețelelor de utilități publice – respectiv racordarea la utilități pe căile de circulație, din interiorul terenului acolo unde este cazul, realizarea construcțiilor propuse și amenajărilor exterioare a terenului.

Toate costurile generate de soluția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică (*accesurile pe terenul studiat, branșamente, căi de circulație*) vor fi suportate de Beneficiar.



4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se dorește încurajarea dezvoltării zonei. Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

Categoriile principale de intervenție:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc. pentru terenul situat în intravilan;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent și a zonelor funcționale.

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul comisiei CTATU, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Curtea de Argeș.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă se respectă distanțele stabilite prin Regulamentul local aferent PUZ, în conformitate cu legislația în vigoare, ținându-se cont de toate restricțiile date de avizatori și cu funcțiunea propusă.

întocmit

șef proiect/ coordonator urbanism

urb. mast. Sebastian STOICA

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ



P.U.Z. pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Beneficiar: COȘA ADRIAN FRANCISC

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii", jud. Argeș, nr. cad. 89254

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aforent

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

introducere în intravilan și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției

**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN
PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

*Municipiul Curtea de Argeș, str. Groape, pct. "Poiana Mirii",
județul Argeș, nr.cad. 89254*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES JUDEȚUL ARGES
VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. <u>03/1663</u> din <u>12-07-2025</u>
Arhitect-șef

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Zone și subzone funcționale

L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL



I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor în cadrul zonei studiate prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism, denumit prescurtat RLU aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă baza în aplicarea P.U.Z., el stabilind și detaliind reglementările P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al zonei ce face obiectul de studiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă în baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul Local al Primăriei Municipiului Curtea de Argeș, împreună cu partea desenată (planșa de reglementări urbanistice) care face parte integrantă din documentație.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La autorizarea executării lucrărilor de construcții vor fi respectate toate prevederile legislației specifice în vigoare și ale Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism a prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/27 iunie 1996.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/ 2008 – Codul silvic, actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu reglementat prin PUZ.

Teritoriul studiat prin Planul urbanistic zonal, stabilit prin **Avizul de oportunitate** la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investițiile propuse, este: **la Nord** de limita nordică a străzii Groape, identificată cu nr.cad.80803 și 80791, **la Vest** de teren proprietate privată, necadastrat, **la Sud** de limita sudică a terenurilor proprietate privată, identificate cu numerele cadastrale 83069, 89254, **la Vest** de limita vestică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 89254 și limita estică a terenului proprietate privată identificat cu nr.cad. 83040.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru **introducerea în intravilan, parcelare și reglementare urbanistică** pentru suprafața terenului identificat cu nr.cad.89254 situată parțial în intravilan conform extras CF nr. 89254 ce a generat Planul Urbanistic Zonal, ce are o suprafață de 8274,00mp și **stabilirea condițiilor, atât de construire pentru loturile propuse prin parcelare, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare**, necesare funcționării ansamblului.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică, astfel că intervenția în zona nu afectează patrimoniul natural și construit. Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității fiind o zonă dezvoltată pentru servicii, depozitare și producție nepoluantă.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se vor analiza și prezenta într-o documentație ulterioară tehnică (DTAC). Clădirile se încadrează în zona, prin amplasarea lor, nu contravin interesului public ci din contra se mobilează și se raspunde astfel necesităților din zona studiată. Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare, detalii asupra materialelor și modului de alcatuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Este obligatoriu a se respecta/ asigura condiții optime pentru stingerea incendiilor conform legislației de specialitate din domeniu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea condițiilor din avizele obținute:

Conform avizului emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 58994-320.257.175/09.10.2024

1. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022.

2. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022 prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.

3. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0.2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0.5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din

cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc.)

4. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de gaze naturale, stațiilor de reglare sau reglare - măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018 aprobate prin ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

5. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție. Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

6. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM) se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune. Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații.

7. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

8. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

9. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.

10. Pentru execuția de branșament/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor / sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Conform avizului emis de S.C. AQUATERM AG'98 S.A. nr. 3808/14.09.2023

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

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

1. Rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă

În această zonă, paralelă cu drumul public – Str. Groape, care urcă spre cartierul Groape, în latura de sud este pozată îngropat, o conductă de PEHD DN 110 mm, care traversează valea în cauză, tot îngropată, în vederea asigurării cu apă potabilă a întregului cartier Groape.

Conducta menționată este alimentată din rețeaua de distribuție, din strada Cuza Vodă. La această etapă, proprietarul parcelei în discuție solicită un bransament de alimentare cu apă de maxim DN 25 mm, cu contorizare la limita de proprietate cu domeniul public, cu montarea unui contor de apă rece DN 20 mm, numai în scopul nevoilor igienico-sanitare.

După calificarea condițiilor de parcelare și dezmembrare, regularizare albie, etc., dezvoltatorul imobiliar v-a solicita și clarifica în condițiile legislației aplicabile momentului, modalitatea de bransare a noului cartier de locuințe, prin majorarea secțiunii conductei de aducțiune din strada Cuza Vodă până la punctul de bransare sau realizarea unei aducțiuni separate cu bransament din strada Cuza Vodă.

2. Rețea publică de canalizare menajeră

La acest moment, în vecinătatea amplasamentului în discuție nu există posibilitatea de racordare la canalizare publică menajeră, fiind necesară echiparea realizată în sistem individual.

Conform avizului emis de AVIZ M.Ap.N nr. DT/13473

- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație
- Neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Conform avizului emis de ABA Argeș Vede nr. 191/02.07.2024

Date hidrologice:

Lucrările care se vor executa pe acest teren au fost încadrate din punct de vedere al importanței privind apărarea împotriva inundațiilor în clasa a IV – a în conformitate cu

prevederile STAT 4273/83 și conform STAS 4068/87 acestea trebuie să se dimensioneze/verifice la debitul cu probabilitatea de depășire 5%.

Terenul se învecinează pe toată partea sudică și sud vestică a acestuia cu un curs de apă necadastrat numit Valea lui Alb, care se află în administrarea UAT Curtea de Argeș, (conform adresei nr. 12491/26.04.2024 emisă de Primăria Mun. Curtea de Argeș)

Conform adresei ABAAV nr. 1542/2024, extrasul din Planul de apărare al Mun. Curtea de Argeș, evidențiază că până în prezent nu s-au identificat obiective aflate în zona de risc la inundații în vecinătatea pr. Valea lui Alb.

Prin acest proiect, pentru amplasarea lucrărilor în zona limitrofă văii locale, se propun lucrări de regularizare ale cursului de apă în scopul realizării în condiții de siguranță a lucrărilor propuse în documentație (acces, infrastructură rutieră și pietonală pe malul văii)

Studiul de verificare a capacității de tranzitare pentru Q1% și datele tehnico – constructive ale lucrărilor de regularizare ale albiei se vor stabili ulterior la faza DACT și de proiectare și vor fi prezentate spre avizare la ABA Argeș – Vede în cadrul documentației pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor. Zona reglementată, cât și cea studiată, se află în afara ariilor naturale protejate.

Rețele hidroedilitare existente

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă.

Avizul se emite cu următoarele condiții:

Pentru executarea acestei investiții se va solicita aviz de gospodărire a apelor, pe baza unei documentații tehnice întocmite conform Ordinului M.A.P. nr. 828/2019, de un proiectant certificat conform legislației în vigoare.

Avizul nr. 119/2023, emis de Direcția Județeană pentru Cultură - **Aviz favorabil cu supraveghere arheologică**

Adresa nr. 555/17.01.2025, emisă de C.N.T.E.E Transelectrica S.A. – Sucursala teritorială Pitești, este favorabilă pentru etapa prezentă, PUZ și a impus ca la faza ulterioară aprobării documentației de urbanism, DTAC – Autorizația/ Autorizațiile de construire, este obligatoriu obținerea Avizului de amplasament de la C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. – Sucursala Teritorială de Transport Pitești.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse sunt:

L - Zona pentru locuințe individuale

Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.



- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 6,00 m, față de drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;
- retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

SP - Zona spațiilor verzi

Lotul minim constructibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă constructibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir.

Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr – Zona căilor de comunicație rutieră

Condițiile de constructibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor studia și reglementa prin Planul urbanistic zonal. Este interzisă parcare autovehiculelor pe zona drumului din care se realizează accesul pe loturile propuse prin documentație.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul pe terenul reglementat se poate realiza din strada Groape, iar pentru loturile propuse prin parcelare, accesul auto și cel pietonal prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale propuse în interiorul terenului studiat ce va deservi fiecare lot în parte, din str. Groape identificată cu nr. cad. 80791.

Strada propusă din interior a fost dimensionată astfel încât să răspundă reglementărilor în vigoare cu câte o bandă de sens cu lățimea de 3,00 m, total 6,00 m carosabil și câte un trotuar de 1,00 m de-o parte și alta străzii propuse. Astfel, vor avea un profil total de 8,00 m (vezi secțiune transversală – planșa U03).

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ

Construcțiile propuse vor fi racordate, obligatoriu, la toate utilitățile existente în zona studiată, iar pentru cele care nu sunt, racordul se va face în sistem individual pentru a funcționa la standarde optime, fie prin racord la rețeaua publică, fie prin asigurarea din surse proprii.

În zona terenului studiat există alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale.

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

Terenul ce face obiectul de reglementare al PUZ, are suprafața totală de 8 274,00 m² și este situat în extravilanul și intravilanul comunei Municipiului Curtea de Argeș, cf. extras CF.

Terenul propus pentru reglementare are o formă neregulată, dar care permite dezmembrarea în urma parcelării, în loturi destinate vânzării, cu îndeplinirea tuturor condițiilor

obligatoriu de îndeplinit cf. art. 30, alin. (1) și (2) din HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spațiile verzi propuse pentru amenajare în zona studiată sunt de tip vegetație de protecție, de talie medie și mică, dispusă perimetral și amenajate peisagistic în interiorul parcelei.

De asemenea, se vor amenaja și spații verzi de tip scuar, gazon și se vor folosi dale îmberbate pentru aleile de acces. Acestea au rol de îmbunătățirea calității aerului în zonă, atenuarea zgomotului generat de traficul de pe drumul național și de protecție față de obiectivele care impun protecție sau zonă de siguranță.

Procentul de spații verzi cu destinație publică și de folosința celor din zonă este minim obligatoriu este de 5%.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței situate în prezent în extravilan (7411,00mp) parte a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp, și lotizarea acestuia în 13 loturi, din care, 10 destinate locuirii cu suprafețe cuprinse între 426,50mp și 1246,24mp, 2 (două) loturi cu destinație de spațiu verde, dedicate activităților de loisir/ parc/ loc de joacă, inclusiv zona regularizată a văii pârâului, cu o suprafață însumată de 759,74mp, iar un lot destinat circulațiilor carosabile și pietonale din interiorul ansamblului, având o lățime totală de 8,00m din care 6,00m carosabil și două trotuare de 1,00m de-o parte și de alta a acestuia.

Ulterior aprobare PUZ, în baza legislației în vigoare și în urma operațiunii cadastrale, suprafața circulațiilor din interiorul ansamblului va fi cedată domeniului public, inclusiv a suprafeței de spații verzi propuse pentru folosința comună și publică.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, se propun mai multe subzone funcționale:

L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)

SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)

Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- L – Zona pentru locuințe individuale (izolate pe lot)
- SP – Zona spațiilor verzi propuse în interiorul ansamblului pentru folosință comună (loisir, parc)
- Ccr – Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului

4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE

Utilizări admise

- L: - locuințe unifamiliale dispuse izolat pe lot;
 - garaje;
 - panouri fotovoltaice (amplasate pe acoperiș și/ sau teren);
- Ccr: - străzi carosabile;
 - alei pietonale și trotuare;
 - semnalizare rutieră;
 - panouri publicitare cf. legislației de specialitate.
- SP: - Mobiler urban;
 - Loc de joacă pentru copii;
 - Alei;

Utilizări admise cu condiționări

- L: - rețele edilitare necesare funcționării investiției propuse, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și, ulterior, DTAC;
 - exclusiv pentru lotul P₃, autorizarea emiterii Autorizației de construire se va face, **obligatoriu, cu obținerea Avizului de amplasament de la C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. – Sucursala Teritorială de Transport Pitești.**

SP, Ccr: - împrejmuirea terenului în baza A.C. și conform propunerilor;

- rețele edilitare necesare funcționării investiției propuse, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele de specialitate obținute pentru faza PUZ și, ulterior, DTAC.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELA. DISTANȚELE FATA DE LIMITELE PARCELEI

- L: Lotul minim construibil pentru zona de locuire este de 400,00 mp, deschiderea minimă de 14,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea.
 - retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 6,00 m, față drumul propus din care se va realiza accesul pe lotul/ loturile propuse prin lotizare;
 - retrageri minime față de limitele laterale – minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;



- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.
- exclusiv pentru lotul P₃, autorizarea emiterii Autorizației de construire se va face, **obligatoriu, cu obținerea Avizului de amplasament de la C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. – Sucursala Teritorială de Transport Pitești cf. adresei/ punctul de vedere nr. 555/17.01.2025.**

SP: Lotul minim construibil pentru zona spațiilor verzi – nu este cazul.

Pe terenurile unde se propun spații verzi, loc de joacă, scuaruri etc., nu este propusă suprafață minimă construibilă. Nu se acceptă construirea de clădiri, ci doar amplasarea obiectelor de mobilier urban, mobilier pentru loc de joacă pentru copii, alei pietonale, spații pentru loisir. Retragerile minime obligatorii se vor stabili și reglementa prin Planul urbanistic zonal.

Ccr: nu este cazul.

4.4. CIRCULAȚII, ACESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ccr: Condițiile de constructibilitate, retrageri, profil, gabarit și capacități de transport, se vor proiecta și realiza cf. proiectelor de specialitate.

La faza ulterioară, obținerea autorizației pentru realizare drum, este **obligatorie obținerea Avizului de amplasament de la C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. – Sucursala Teritorială de Transport Pitești cf. adresei/ punctul de vedere nr. 555/17.01.2025.**

4.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

L: Regimul maxim de înălțime propus este P+1. $Rh_{max. la\ cornișă} = 7,00\ m$, măsoarăți de la cota cea mai defavorabilă din proximitatea construcției, respectiv, de la cota trotuarului de gardă a punctului cel mai înalt al terenului de lângă construcție.

SP: Regimul maxim de înălțime propus este P. $Rh_{max. la\ cornișă} = 3,00\ m$.

Ccr: – nu este cazul.

4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L: autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă exteriorul nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

- se vor folosi materiale durabile și care, prin tehnologia de fabricare și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- volumetria de exterior va fi una echilibrată;
- acoperișul se va executa în sistem terasă;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.



4.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L: Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate prin racord la rețele edilitare existente în zona amplasamentului studiat.

Evacuarea gunoiului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platforma de gunoi preluate de firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare cu apă a orașului, existentă pe strada Groape, prin grija beneficiarului pe drumul propus și în baza avizelor și proiectelor de specialitate.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în bazine vidanjabile, individuale, propuse pentru fiecare lot în parte.

Alimentare cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare, joasă tensiune, existentă pe strada Groape, prin grija beneficiarului pe drumul propus și în baza avizelor și proiectelor de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare, joasă presiune, existentă pe strada Groape, prin grija beneficiarului pe drumul propus și în baza avizelor și proiectelor de specialitate.

Alimentarea cu energie termică e va realiza prin centrale individuale alimentate cu gaze naturale și/ sau energie alternativă/ verde – pompe căldură.

4.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI.

Amenajările exterioare ale construcțiilor

L: Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu panta descendentă către exterior (minim 5%), iar limita terenului studiat va fi îngrădită cu gard. În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înnerva și planta cu plante ornamentale și arbuști.

Se vor realiza trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea accesului și circulației în interiorul parcelei și, a accesului la garaj. Împrejmuirea terenului va fi realizată perimetral cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Procentului minim obligatoriu necesar a fi asigurat pe loturile propuse prin parcelare, este de minim 20%.

4.9. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMIȘI.

L: Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)

P.O.T. maxim admis = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim admis = 0,9

SP: nu este cazul

Ccr: nu este cazul.

DISPOZIȚII FINALE

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor urmări articolele cuprinse în prezentul regulament și solicita avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta.

Categoriile principale de intervenție:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Introducerea în intravilan și stabilirea condițiilor de construire pentru suprafața de teren situată în prezent în extravilan, categoria de folosință fânață, de 7411,00mp, a terenului ce face obiectul de studiu, ce are o suprafață totală de 8274,00mp;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc.;
- Stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Zonele care creează servituți datorită rețelelor tehnico-edilitare ce traversează terenul studiat;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Curtea de Argeș și cu respectarea tuturor condițiilor din Avizele obținute pentru prezenta documentație.

Prezentul regulament este parte integrantă din prezenta documentație și conține regulile de construire ale funcțiunii propuse prin documentație.

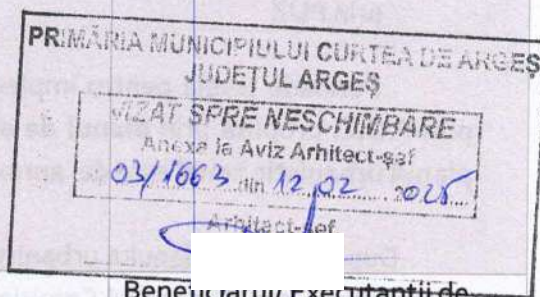


întocmit/coordonator urbanism
urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ



PLANUL DE ACȚIUNE PRIVIND IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

NR. CRT.	DENUMIRE ETAPĂ/ OBIECTIV/ OPERAȚIUNE CADASTRALĂ/ INVESTIȚIE PROPUȘĂ PRIN PUZ	IMPLEMENTARE ETAPĂ/ OBIECTIV/ OPERAȚIUNE CADASTRALĂ ¹	FONDURI ALOCATE/ RESPONSABIL
1.	Aprobarea Planului urbanistic zonal	45 zile de la emiterea Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Curtea de Argeș	Primăria Municipiului Curtea de Argeș Fonduri private
2.	Întocmirea documentației pentru dezmembrarea cf. PUZ aprobat, depunere și soluționare	30 zile	Beneficiarul/ Proiectantul lucrării/ cadastrist Fonduri private
3.	Executarea lucrărilor de trasare a loturilor și, respectiv a drumului, cf. PUZ aprobat și schița cadastrală cu dezmembrarea	10 zile	Beneficiarul/ Cadastrist Fonduri private
4.	Întocmirea documentației pentru obținerea autorizației de construire pentru realizarea drumului de acces din interiorul ansamblului/ "schimbarea categoriei de folosință în drum", în baza Autorizației de construire, inclusiv amenajarea racordului cu strada Groape, aflat în domeniul public al UAT Curtea de Argeș cf. HCL 136/08.11.2023	60 zile	Beneficiarul/ Proiectant Fonduri private
5.	Obținerea autorizațiilor și realizarea extinderii rețelelor edilitare, necesare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu	60 zile	Beneficiarul/ executanții de specialitate Fonduri private



¹ Implementarea investițiilor prezentate în Planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse prin PUZ, se aplică după emiterea Hotărârii de aprobare a PUZ, emisă de Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș.

	energie electrică, alimentare cu gaze naturale) pe drumul propus și dezmembrat		
6.	Executarea lucrărilor pentru extinderea rețelelor în ampriza drumului existent, propus pentru modernizare cf. PUG aprobat, inclusiv pe traseul din interiorului ansamblului	90 zile	Beneficiarul/ Executanții de specialitate Fonduri private
7.	Recepția, intabularea și preluarea rețelelor executate de administratorii rețelelor din Municipiu	30 zile	Primăria Municipiului Curtea de Argeș Beneficiarul
8.	Amenajarea drumului propus prin PUZ, inclusiv a zonei de spațiu verde și intabularea acestora	30 zile	Beneficiarul
9.	Amenajarea peisagistică și dotarea cu mobilier urban a spațiului verde comun cf. PUZ	180 zile	Beneficiarul Fonduri private
10.	Vânzarea loturilor și întocmire documentații obținere Autorizații pentru construire în baza reglementărilor stabilite prin PUZ	-	Beneficiarul/ Viitori proprietari a loturilor rezultate Fonduri private

Perioada totală pentru implementarea investițiilor/ obiectivelor/ construcțiilor propuse prin P.U.Z. propusă prin **planul de acțiune privind implementarea investițiilor propuse prin planul urbanistic zonal** este de aproximativ 12 luni.

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Curtea de Argeș.

Întocmit

urb. dpl. Adela – Georgeta GHEORGHITĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"





INCADRARE în ZONĂ EXTRAS ORTOFOTOPLAN

INCADRARE geoportala.ncpi imobile eTerra



INCADRARE geoportala.ncpi imobile eTerra

LEGENDĂ:
 - TERENUL CE FACE OBIECTUL DE STUDIU Nr.cad.89254
 - ZONĂ DE SIGURANȚĂ UNITĂȚI SPECIALE (200m)

 s.r.l. ATELIERUL DE URBANISM s.r.l. 13/2973/2021, CUI 45400856 com. Stolnici, jud. Argeș, tel. 0753 118 797 urbdesign2020@gmail.com		Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"		Proiect nr.: CPS22/ 2023	
Denumire Șef proiect Proiectat Desenat	Nume și Prenume Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ Sebastian STOICA Sebastian STOICA	Semnatura 	Scara: 1: 5000 Data: 2024	Beneficiar / Adresă amplasament: COȘA ADRIAN FRANCISC Municipiul Curtea de Argeș, Groape, pct."Poiana Mirii", județul Argeș, nr.cad.89254 Denumire planșă: PLAN DE ÎNCADRARE geoportala.ncpi imobile eTerra/ ORTOFOTOPLAN	Faza: P.U.Z. Plansa nr.: U.01

PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică
 în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

- LEGENDĂ**
LIMITE:
- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
 - Limită intravilan propus prin P.U.Z.
 - Limita teritoriului studiat
 - Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații

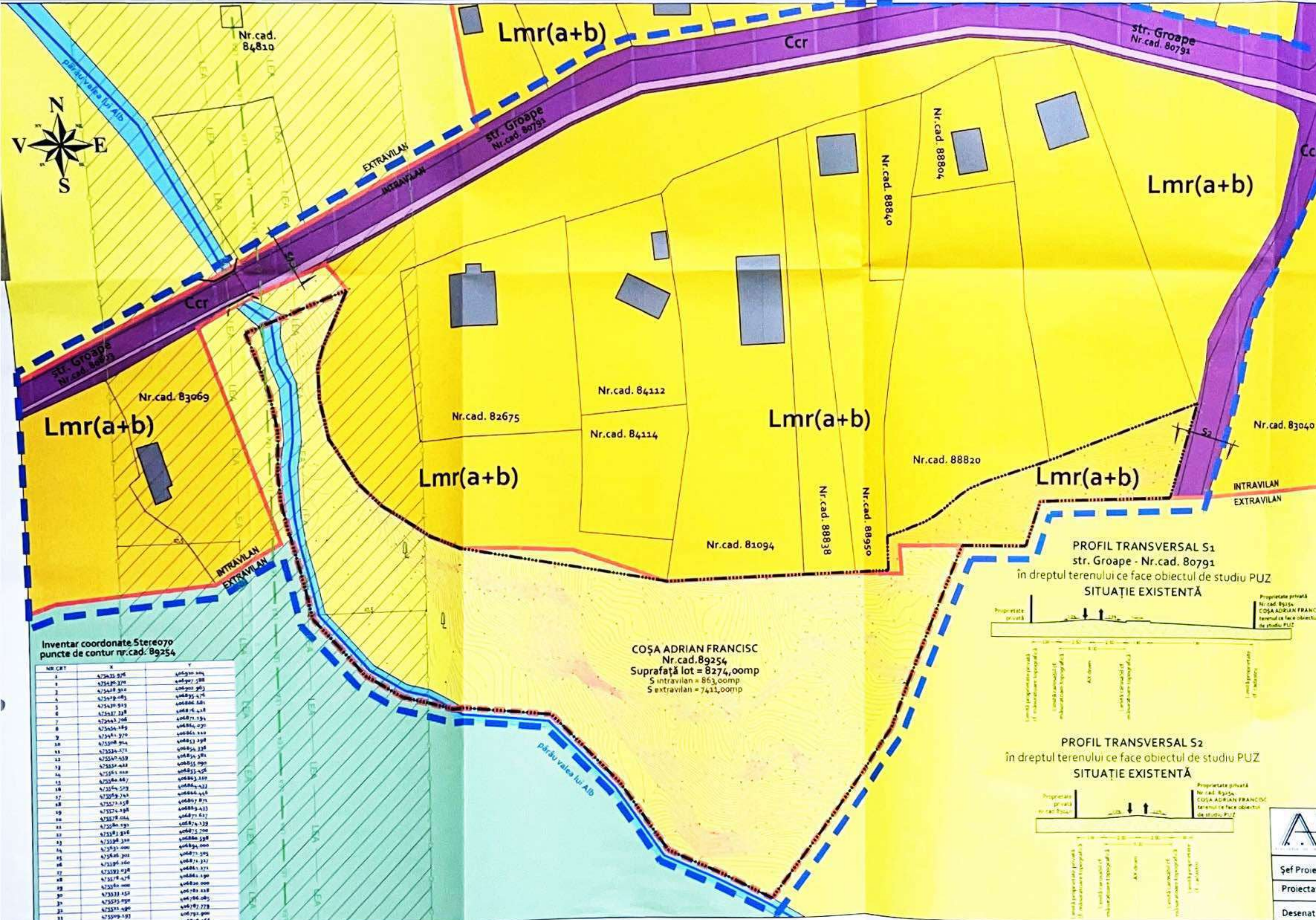
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- Construcții existente
 - Zonă pentru locuire individuală și funcțiuni complementare
 - Terenuri agricole
 - Vegetație arborescentă spontană/vegetație pe lângă cursurile de apă
 - Albie pârâu
 - Pârâu valea lui Alb
 - Arbore specie NUC, protejat conform legii

- CIRCULAȚII:**
- Circulație carosabilă publică
 - Circulație pietonală existentă

- ECHIPARE EDILITARĂ:**
- Stâlp electricitate
 - LEA 220Kv
 - Rețea de gaze

- ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:**
- Limită zonă protecție LEA 220KV
 - Zonă protecție față de LEA 220KV

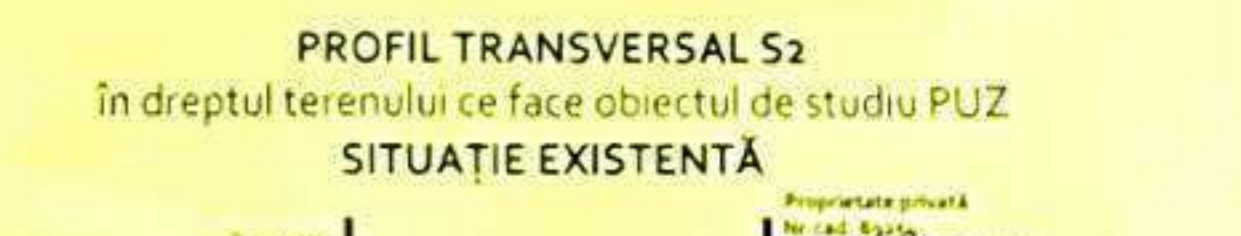
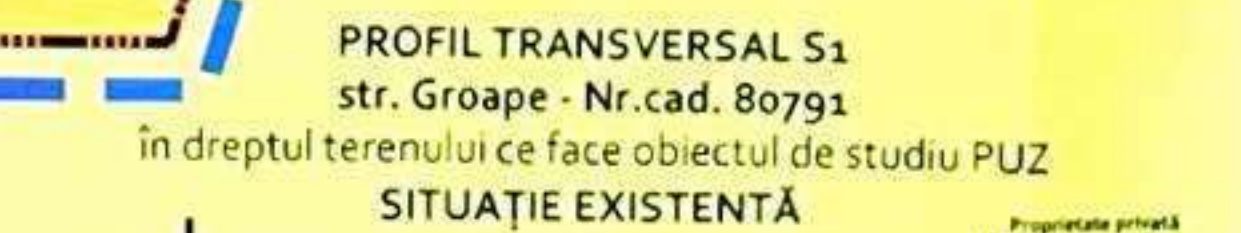
Prin Avizul de Oportunitate, emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 11/04.08.2023, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 82147, este situat parțial în intravilan. Suprafața situată în prezent în intravilan se încadrează în UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE VALEA IAȘULUI subzona Lmr(a+b) – zona de locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2). Subzonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic, mediu și mare de înălțime.



Inventar coordonate Stere070 puncte de contur nr.cad. 89254

Nr. CRT	X	Y
1	472633.876	404891.188
2	472635.376	404891.203
3	472637.304	404892.476
4	472638.753	404893.881
5	472640.319	404895.418
6	472642.106	404897.131
7	472644.189	404899.071
8	472646.579	404901.280
9	472649.314	404903.798
10	472652.344	404906.567
11	472655.711	404909.637
12	472659.459	404913.051
13	472663.622	404916.859
14	472668.244	404921.115
15	472673.267	404925.867
16	472678.653	404931.162
17	472684.353	404937.045
18	472690.329	404943.571
19	472696.548	404950.793
20	472703.064	404958.667
21	472709.841	404967.250
22	472716.931	404976.598
23	472724.290	404986.660
24	472731.874	404997.493
25	472739.639	405009.055
26	472747.631	405021.400
27	472755.808	405034.571
28	472764.238	405048.520
29	472772.881	405063.298
30	472781.700	405078.865
31	472790.760	405095.179
32	472799.990	405112.279
33	472809.351	405130.120
34	472818.811	405148.666

COȘA ADRIAN FRANCISC
 Nr.cad.89254
 Suprafață lot = 8274,0omp
 S intravilan = 863,0omp
 S extravilan = 7411,0omp



		Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"		Proiect nr. CP523/ 2023
		Șef Proiect: COȘA ADRIAN FRANCISC Adresa: Curtea de Argeș, Str. Groape, nr. 80791	Scara: 1:500	Beneficiar / Adresă amplasament: COȘA ADRIAN FRANCISC Municipiul Curtea de Argeș, Str. Groape, nr. 80791
Proiectat: ADRIAN GEORGETA SÎMBORGHIȚĂ	Data: 2023	Denumire planșă: ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE DISFUNCȚIONALITĂȚI	Planșa nr. U 02	

PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică
 în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

LEGENDĂ

- LIMITE:**
- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
 - Limită intravilan propus prin P.U.Z.
 - Limita teritoriului studiat
 - Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
 - Limită edificabil maxim propus
 - Aliniere propusă pentru edificabilul maxim propus
 - Retrageri laterale: minim h/2, nu mai puțin de 3m

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Construcții existente
- Zonă pentru locuire individuală și funcțiuni complementare
- Terenuri agricole
- Spații verzi propuse pentru loisir/ folosință comună
- Vegetație arborescentă spontană/vegetație pe lângă cursurile de apă
- Albie pârâu
- Pârâu valea lui Alb
- Arbore specie NUC, protejat conform legii

CIRCULAȚII:

- Circulație carosabilă publică
- Circulație pietonală existentă
- Circulație carosabilă și pietonală privată, drum propus pentru accesul către loturile propuse
- Circulație pietonală propusă
- Drum situat în domeniul public al UAT Curtea de Argeș cf. HCL nr. 136/2023

ECHIPARE EDILITARĂ:

- Stâlp electricitate
- LEA 220kV
- Rețea de gaze

ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- Limită zonă protecție LEA 220kV
- Zonă protecție față de LEA 220kV



Inventar coordonate Stere070
 puncte de contur nr.cad. 89254

NO. PT.	X	Y	NO. PT.	X	Y
1	47500.875	47500.875	1	47500.875	47500.875
2	47500.875	47500.875	2	47500.875	47500.875
3	47500.875	47500.875	3	47500.875	47500.875
4	47500.875	47500.875	4	47500.875	47500.875
5	47500.875	47500.875	5	47500.875	47500.875
6	47500.875	47500.875	6	47500.875	47500.875
7	47500.875	47500.875	7	47500.875	47500.875
8	47500.875	47500.875	8	47500.875	47500.875
9	47500.875	47500.875	9	47500.875	47500.875
10	47500.875	47500.875	10	47500.875	47500.875
11	47500.875	47500.875	11	47500.875	47500.875
12	47500.875	47500.875	12	47500.875	47500.875
13	47500.875	47500.875	13	47500.875	47500.875
14	47500.875	47500.875	14	47500.875	47500.875
15	47500.875	47500.875	15	47500.875	47500.875
16	47500.875	47500.875	16	47500.875	47500.875
17	47500.875	47500.875	17	47500.875	47500.875
18	47500.875	47500.875	18	47500.875	47500.875
19	47500.875	47500.875	19	47500.875	47500.875
20	47500.875	47500.875	20	47500.875	47500.875
21	47500.875	47500.875	21	47500.875	47500.875
22	47500.875	47500.875	22	47500.875	47500.875
23	47500.875	47500.875	23	47500.875	47500.875
24	47500.875	47500.875	24	47500.875	47500.875
25	47500.875	47500.875	25	47500.875	47500.875
26	47500.875	47500.875	26	47500.875	47500.875
27	47500.875	47500.875	27	47500.875	47500.875
28	47500.875	47500.875	28	47500.875	47500.875
29	47500.875	47500.875	29	47500.875	47500.875
30	47500.875	47500.875	30	47500.875	47500.875

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coefficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	H _{max} la cornișă
Locuire + max. 35,00%	Locuire + max. 0,9	Locuire + max. 10,00 m

Prin excepție de la prezentul Regulament, pentru lotul P3, obținerea Autorizației de construire este condiționată de obținerea obligatorie a Avizului de amplasament de la C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. - Sucursala Teritorială de Transport Pitești cf. adresei/ punctul de vedere nr. 555/17.01.2025.

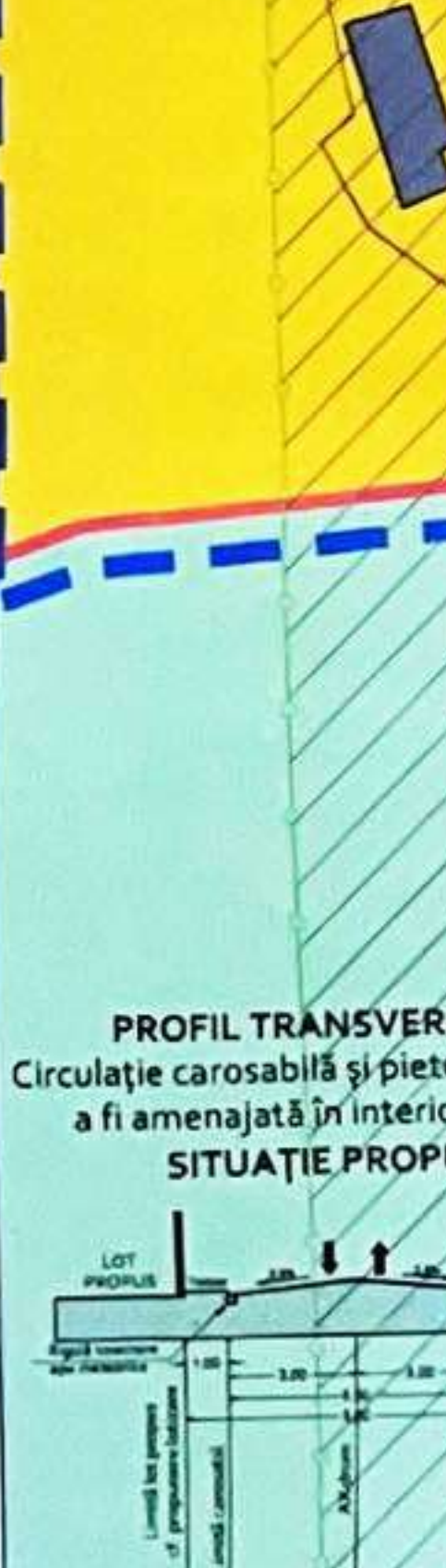
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘI pt. nr. cad. 89254:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘI	
	Suprafața m ²	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă	Zone/spații/construcții propuse
Intravilan, Cf. extras CF nr. 89254	863,00	FĂNEATĂ	L - zona pentru locuire individuală	Suprafața parcelelor destinate locuiri
Nr. cad. 89254	7433,00	FĂNEATĂ	Cer - Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului	Suprafața circulațiilor propuse
			SP - Zona Spații verzi propuse în interiorul ansamblului pt. folosință comună	Suprafața spațiilor verzi propuse
TOTAL	8274,00 m²			8274,00 m²

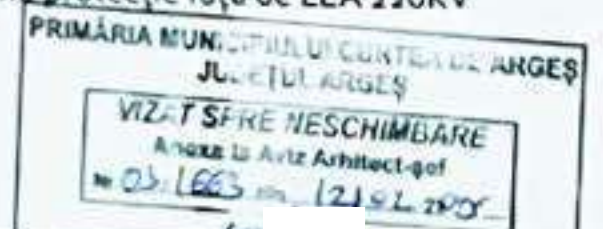
Inventar coordonate Stere070
 puncte aferente arbori specie nuc

NO. PT.	X	Y	NO. PT.	X	Y
1	47500.875	47500.875	1	47500.875	47500.875
2	47500.875	47500.875	2	47500.875	47500.875
3	47500.875	47500.875	3	47500.875	47500.875
4	47500.875	47500.875	4	47500.875	47500.875
5	47500.875	47500.875	5	47500.875	47500.875
6	47500.875	47500.875	6	47500.875	47500.875
7	47500.875	47500.875	7	47500.875	47500.875
8	47500.875	47500.875	8	47500.875	47500.875
9	47500.875	47500.875	9	47500.875	47500.875
10	47500.875	47500.875	10	47500.875	47500.875
11	47500.875	47500.875	11	47500.875	47500.875
12	47500.875	47500.875	12	47500.875	47500.875
13	47500.875	47500.875	13	47500.875	47500.875
14	47500.875	47500.875	14	47500.875	47500.875
15	47500.875	47500.875	15	47500.875	47500.875
16	47500.875	47500.875	16	47500.875	47500.875
17	47500.875	47500.875	17	47500.875	47500.875
18	47500.875	47500.875	18	47500.875	47500.875
19	47500.875	47500.875	19	47500.875	47500.875
20	47500.875	47500.875	20	47500.875	47500.875
21	47500.875	47500.875	21	47500.875	47500.875
22	47500.875	47500.875	22	47500.875	47500.875
23	47500.875	47500.875	23	47500.875	47500.875
24	47500.875	47500.875	24	47500.875	47500.875
25	47500.875	47500.875	25	47500.875	47500.875
26	47500.875	47500.875	26	47500.875	47500.875
27	47500.875	47500.875	27	47500.875	47500.875
28	47500.875	47500.875	28	47500.875	47500.875
29	47500.875	47500.875	29	47500.875	47500.875
30	47500.875	47500.875	30	47500.875	47500.875

PROFIL TRANSVERSAL S3
 Circulație carosabilă și pietonală propusă a fi amenajată în interiorul lotului SITAȚIE PROPUȘĂ



PROFIL TRANSVERSAL S4
 Circulație carosabilă și pietonală propusă a fi amenajată în interiorul lotului SITAȚIE PROPUȘĂ



ȘEF PROIECT urb. dipl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ		SCARA 1:500	
PROIECTAT urb. dipl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ		DATA 2025	
DENESAT urb. dipl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ		BENEFICIAR / ADRESĂ AMPLASAMENT COȘA ADRIAN FRĂNȘC Municipalitatea Curtea de Argeș, Str. Șosea nr. 100, Curtea de Argeș, nr. 100.80254	
PROIECT NR. CPS22/2023		Faza P.U.Z.	
PLANTA NR. U 03		REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	

PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică
 în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

LEGENDĂ

- LIMITE:**
- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
 - Limită intravilan propus prin P.U.Z.
 - Limita teritoriului studiat
 - Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
 - Limită edificabil maxim propus
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- Construcții existente
 - Construcții propuse cu funcțiune de locuințe unifamiliale
 - Spații verzi propuse în interiorul loturilor propuse
 - Spații verzi propuse pentru loisir/ folosință comună
 - Albie pârâu
 - Pârâu valea lui Alb
 - Arbore specie NUC, protejat conform legii
- CIRCULAȚII:**
- Circulație carosabilă publică
 - Circulație pietonală existentă
 - Circulație carosabilă și pietonală privată, drum propus pentru accesul către loturile propuse
- ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:**
- Limită zonă protecție LEA 220KV
 - Zonă protecție față de LEA 220KV

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ:

- | EXISTENT: | PROPUȘ: |
|--|---|
| LEA 220KV | Extindere rețea asim. energie electrică, joasă tensiune (-200m) |
| Linie electrică aeriană joasă tensiune | Bransament propus pt. alimentare cu energie electrică |
| Rețea pentru alimentare cu apă în sistem centralizat | Tablou electric propus |
| | Extindere rețea alimentare cu apă (-200m) |
| | Bransament propus pt. alimentare cu apă |
| | Cămin de apă propus pt. bransament |
| | Bazin vizibil propus a fi amenajat în interiorul lotului |
| | Conducție canalizare propusă, montată în interiorul lotului |
| | Extindere rețea alimentare cu gaze naturale (-200m) |
| | Bransament propus pt. alimentare cu gaze naturale |
| | Post regiune/ măsurare, propus |



Inventar coordonate Stere070 puncte de contur nr. cad. 89254

nr. pt.	X	Y	nr. pt.	X	Y
1	4700.00	4700.00	1	4700.00	4700.00
2	4700.00	4700.00	2	4700.00	4700.00
3	4700.00	4700.00	3	4700.00	4700.00
4	4700.00	4700.00	4	4700.00	4700.00
5	4700.00	4700.00	5	4700.00	4700.00
6	4700.00	4700.00	6	4700.00	4700.00
7	4700.00	4700.00	7	4700.00	4700.00
8	4700.00	4700.00	8	4700.00	4700.00
9	4700.00	4700.00	9	4700.00	4700.00
10	4700.00	4700.00	10	4700.00	4700.00
11	4700.00	4700.00	11	4700.00	4700.00
12	4700.00	4700.00	12	4700.00	4700.00
13	4700.00	4700.00	13	4700.00	4700.00
14	4700.00	4700.00	14	4700.00	4700.00
15	4700.00	4700.00	15	4700.00	4700.00
16	4700.00	4700.00	16	4700.00	4700.00
17	4700.00	4700.00	17	4700.00	4700.00
18	4700.00	4700.00	18	4700.00	4700.00
19	4700.00	4700.00	19	4700.00	4700.00
20	4700.00	4700.00	20	4700.00	4700.00
21	4700.00	4700.00	21	4700.00	4700.00
22	4700.00	4700.00	22	4700.00	4700.00
23	4700.00	4700.00	23	4700.00	4700.00
24	4700.00	4700.00	24	4700.00	4700.00

Inventar coordonate Stere070 puncte aferente arbori specie nuc

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ pt. nr. cad. 89254:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (m²)	Categorie de folosință teren	Suprafața (m²)	Zona/spații construcții propuse
Intravilan, Cf. extras CF nr. 89254	863,00	FĂNEATĂ	Suprafața parcelare destinate locușilor	5805,95 / 76,52
Extravilan, Cf. extras CF nr. 89254	7411,00	FĂNEATĂ	Suprafața spațiilor propuse în interiorul loturilor	1108,97 / 14,94
			Suprafața spațiilor verzi propuse	755,74 / 9,19
TOTAL	8274,00 m²		8274,00 m²	100

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coefficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	M _{max} la cornișă
Locuire = max 35,00%	Locuire = max 0,9	Locuire - P+1E - max 7,00m



ATELIERUL DE URBANISM
 S.C. ATELIERUL DE URBANISM SRL
 Str. Stoicicilor Argeș, Tel. 0753 118 797

PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică
 în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE
 LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

Șef Proiect: Urb. Arh. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ
Proiectat: Urb. Arh. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ
Desenat: Urb. Arh. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ

Beneficiar / Adresă amplasament:
 COȘA ADRIAN FRANCISC
 Municipiul Curtea de Argeș, Str. Curtea de Argeș, Nr. cad. 89254

Data: 2025
**REGLEMENTĂRI URBANISTICE
 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

Proiect nr. CPS13/2023
 Feza P.U.Z.
 Planșa nr. U 04

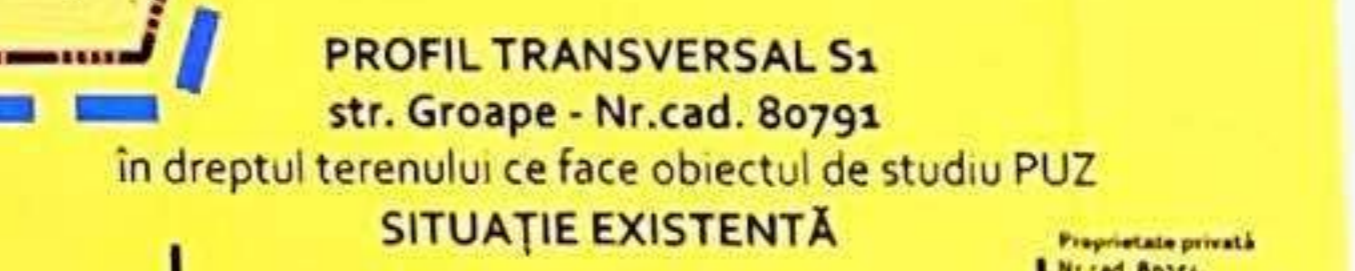
PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică
 în vederea realizării investiției:
**"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"**

- LEGENDĂ**
- LIMITE:**
- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
 - Limită intravilan propus prin P.U.Z.
 - Limita teritoriului studiat
 - Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- Construcții existente
 - Albe pârâu
 - Pârâu valea lui Alb
 - Arbore specie NUC, protejat conform legii
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:**
- Proprietate publică de interes local
 - Proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice
- ECHIPARE EDILITARĂ:**
- Stâlp electricitate LEA 220Kv
 - Rețea de gaze
- ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:**
- Limită zonă protecție LEA 220KV
 - Zonă protecție față de LEA 220KV

Inventar coordonate Stereov70 puncte de contur nr.cad. 89254

Nr. CRT	X	Y
1	475415.916	406920.104
2	475430.170	406927.588
3	475419.916	406931.963
4	475429.083	406833.176
5	475437.319	406836.681
6	475437.319	406836.681
7	475441.206	406836.681
8	475444.169	406844.832
9	475461.970	406841.110
10	475508.964	406853.498
11	475525.773	406855.328
12	475544.559	406855.328
13	475537.449	406855.328
14	475541.040	406855.328
15	475580.662	406863.218
16	475584.279	406864.433
17	475589.241	406866.446
18	475574.158	406867.871
19	475574.158	406869.433
20	475578.054	406872.627
21	475580.191	406874.139
22	475581.416	406875.700
23	475590.310	406880.598
24	475591.000	406891.000
25	475616.301	406871.505
26	475590.160	406871.377
27	475583.038	406861.373
28	475578.476	406861.190
29	475561.000	406820.000
30	475533.153	406782.128
31	475521.850	406786.083
32	475521.430	406787.779
33	475519.433	406791.900
34	475497.911	406808.166

COȘA ADRIAN FRANCISC
 Nr.cad.89254
 Suprafață lot = 8274,00mp
 S intravilan = 863,00mp
 S extravilan = 7411,00mp



Prin Avizul de Oportunitate, emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 11/04.08.2023, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 82147, este situat parțial în intravilan. Suprafața situată în prezent în intravilan se încadrează în UTR 4: ZONA DE LOCUINȚE VALEA IAȘULUI subzona Lmr(a+b) – zona de locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2). Subzonă predominant rezidențială, locuințe cu regim mic, mediu și mare de înălțime.

<p>ATELIERUL DE URBANISM Nr. cad. 89254 COȘA ADRIAN FRANCISC terenul ce face obiectul de studiu PUZ</p>	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"	Proiect nr. CPS22/ 2023
	Beneficiar / Adresă amplasament: COȘA ADRIAN FRANCISC Municipiul Curtea de Argeș, str. "Mihail Kogălniceanu", nr. 10, județul Argeș, Nr. cad. 89254	Faza: P.U.Z.
	Denumire planșă: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR	Planșa nr. U 01
	Data: 2025	

Domeniu public
 UAT Curtea de Argeș

PLAN URBANISTIC ZONAL
 pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică
 în vederea realizării investiției:
"DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"

LEGENDĂ
LIMITE:

- Limită intravilan existent cf. PUG aprobat
- Limită intravilan propus prin P.U.Z
- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- Limită edificabil maxim propus
- Aliniere propusă pentru edificabilul maxim propus
- Retrageri laterale: minim h/2, nu mai puțin de 3m

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Construcții existente
- Lmr(a+b)** Zonă pentru locuințe mici cu caracter rural cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2)
- Terenuri agricole
- Construcții propuse cu funcțiune de locuințe unifamiliale
- Spații verzi propuse în interiorul loturilor propuse
- Spații verzi propuse pentru loisir/ folosință comună
- Vegetație arborescentă spontană/vegetație pe lângă cursurile de apă
- Albie pârâu
- Pârâu v.alea lui Alb
- Arbore specie NUC, protejat conform legii

CIRCULAȚII:

- Circulație carosabilă publică
- Circulație pietonală existentă
- Circulație carosabilă și pietonală privată, drum propus pentru accesul către loturile propuse
- Circulație pietonală propusă
- Circulație carosabilă, pietonală și parcaje propuse a fi amenajate în interiorul lotului
- Drum situat în domeniul public al UAT Curtea de Argeș cf. HCL nr. 136/2023

ECHIPARE EDILITARĂ:

- Stâlp electricitate
- LEA 220kV
- Rețea de gaze

ZONĂ PENTRU PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- Limită zonă protecție LEA 220kV
- Zonă protecție față de LEA 220kV



Inventar coordonate Stereov79 puncte de contur nr.cad. 89254

NOI	X	Y	Z	NOI	X	Y	Z
1	47542.818	47542.818	47542.818	1	47542.818	47542.818	47542.818
2	47542.818	47542.818	47542.818	2	47542.818	47542.818	47542.818
3	47542.818	47542.818	47542.818	3	47542.818	47542.818	47542.818
4	47542.818	47542.818	47542.818	4	47542.818	47542.818	47542.818
5	47542.818	47542.818	47542.818	5	47542.818	47542.818	47542.818
6	47542.818	47542.818	47542.818	6	47542.818	47542.818	47542.818
7	47542.818	47542.818	47542.818	7	47542.818	47542.818	47542.818
8	47542.818	47542.818	47542.818	8	47542.818	47542.818	47542.818
9	47542.818	47542.818	47542.818	9	47542.818	47542.818	47542.818
10	47542.818	47542.818	47542.818	10	47542.818	47542.818	47542.818
11	47542.818	47542.818	47542.818	11	47542.818	47542.818	47542.818
12	47542.818	47542.818	47542.818	12	47542.818	47542.818	47542.818
13	47542.818	47542.818	47542.818	13	47542.818	47542.818	47542.818
14	47542.818	47542.818	47542.818	14	47542.818	47542.818	47542.818
15	47542.818	47542.818	47542.818	15	47542.818	47542.818	47542.818
16	47542.818	47542.818	47542.818	16	47542.818	47542.818	47542.818
17	47542.818	47542.818	47542.818	17	47542.818	47542.818	47542.818
18	47542.818	47542.818	47542.818	18	47542.818	47542.818	47542.818
19	47542.818	47542.818	47542.818	19	47542.818	47542.818	47542.818
20	47542.818	47542.818	47542.818	20	47542.818	47542.818	47542.818
21	47542.818	47542.818	47542.818	21	47542.818	47542.818	47542.818
22	47542.818	47542.818	47542.818	22	47542.818	47542.818	47542.818
23	47542.818	47542.818	47542.818	23	47542.818	47542.818	47542.818

Inventar coordonate Stereov70 puncte aferente arbori specie nuc

NOI	X	Y	Z	NOI	X	Y	Z
1	47542.818	47542.818	47542.818	1	47542.818	47542.818	47542.818
2	47542.818	47542.818	47542.818	2	47542.818	47542.818	47542.818
3	47542.818	47542.818	47542.818	3	47542.818	47542.818	47542.818
4	47542.818	47542.818	47542.818	4	47542.818	47542.818	47542.818
5	47542.818	47542.818	47542.818	5	47542.818	47542.818	47542.818
6	47542.818	47542.818	47542.818	6	47542.818	47542.818	47542.818
7	47542.818	47542.818	47542.818	7	47542.818	47542.818	47542.818
8	47542.818	47542.818	47542.818	8	47542.818	47542.818	47542.818
9	47542.818	47542.818	47542.818	9	47542.818	47542.818	47542.818
10	47542.818	47542.818	47542.818	10	47542.818	47542.818	47542.818
11	47542.818	47542.818	47542.818	11	47542.818	47542.818	47542.818
12	47542.818	47542.818	47542.818	12	47542.818	47542.818	47542.818
13	47542.818	47542.818	47542.818	13	47542.818	47542.818	47542.818
14	47542.818	47542.818	47542.818	14	47542.818	47542.818	47542.818
15	47542.818	47542.818	47542.818	15	47542.818	47542.818	47542.818
16	47542.818	47542.818	47542.818	16	47542.818	47542.818	47542.818
17	47542.818	47542.818	47542.818	17	47542.818	47542.818	47542.818
18	47542.818	47542.818	47542.818	18	47542.818	47542.818	47542.818
19	47542.818	47542.818	47542.818	19	47542.818	47542.818	47542.818
20	47542.818	47542.818	47542.818	20	47542.818	47542.818	47542.818
21	47542.818	47542.818	47542.818	21	47542.818	47542.818	47542.818
22	47542.818	47542.818	47542.818	22	47542.818	47542.818	47542.818
23	47542.818	47542.818	47542.818	23	47542.818	47542.818	47542.818

BILANȚ TERITORIAL - SUGESTIE DE MOBILARE

Zona funcțională propusă	Zona/ spații construcții propuse	Suprafața	Procent
L - zona pentru locuințe unifamiliale de tip izolat	Suprafața construcțiilor propuse	28,50mp	3,3%
	Suprafața ocupată	35,00mp	4,0%
	Suprafața ocupată pentru parcaje	35,00mp	4,0%
SP - Zona Spații verzi pt. folosință comună	Suprafața spațiilor verzi propuse	84,80mp	10,0%
	Suprafața spațiilor verzi propuse	24,40mp	2,9%

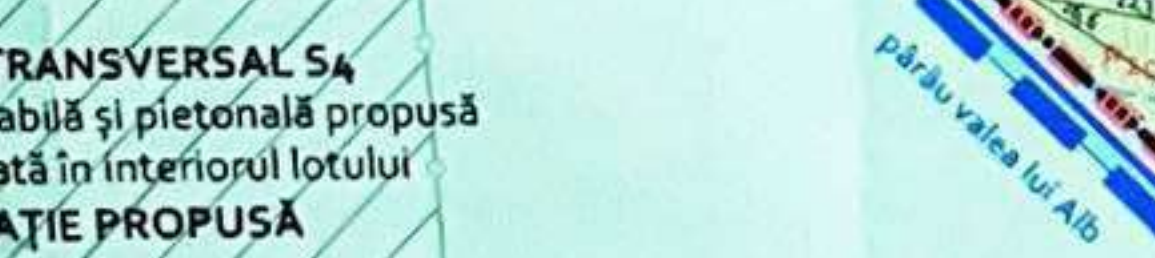
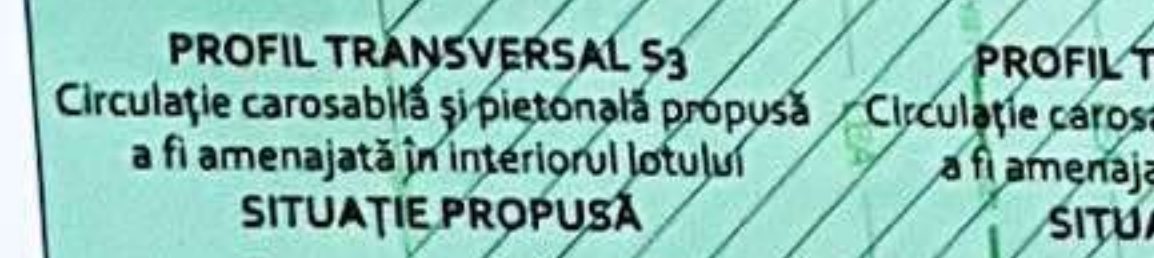
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘpt. nr. cad.89254:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața m ²	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă	Zone/ spații/ construcții propuse
Intravilan, Cf. extras Cf nr. 89254	863,00	FĂNEATĂ	L - zona pentru locuințe individuale	Suprafața parcelelor destinate locuințelor 9405,91m ²
			Ccr - Zona circulațiilor propuse în interiorul ansamblului	Suprafața circulațiilor propuse în interiorul ansamblului 1108,30m ²
			SP - Zona Spații verzi propuse în interiorul ansamblului pt. folosință comună	Suprafața spațiilor verzi propuse 73,74m ²
TOTAL	8274,00 m²			8274,00 m²

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.)	Coefficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.)	H _{max} la cornișă
Locuințe = max 35,00 %;	Locuințe = max 0,9;	Locuințe = P+1 - max 7,00m;

LUNGIME DRUM PROPUȘ A FI AMENAJAT ÎN INTERIORUL LOTULUI= 1,97,00m



	S.C. INSTITUTUL DE URBANISM SRI Nr. 1973/2004, CUI 45400856 București, Piața Soselei, tel. 0753 318 797	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "DEZMEMBRARE ȘI PARCELARE TEREN PENTRU VÂNZARE LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE"	Proiect nr. CPS212/2023
	Beneficiar / Adresă amplasament: COȘA ADRIAN FRANCIS Municipiul Curtea de Argeș, Str. Curtea, nr. "Therese Sorel", județul Argeș, 710000 Buzăia	Faza: P.U.Z.	
Șef Proiect: Urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ	Proiectat: Urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ	Data: 2025	Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE SUGESTIE MOBILARE
Desenat: Urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ			Planșa nr. U06