



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 29604 / 08.08.2025

Data publicarii la sediu si pe pagina de internet: 08.08.2025

ANUNT

In temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, si al Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaboarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul dezvoltarii Regionale si Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Arges supune dezbaterei publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTA"** generat de terenul din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Rimnicu Vilcea, punct „Marina”, teren intravilan, in suprafata totala 550,00mp.

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 27.08.2025, ora 16,30.

Dezbaterea publica pentru faza curenta, propuneri finale si aprobare, va avea loc in data 01.09.2025, ora 10,30, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Sala Mare (Sala Consiliul Local), documentatia ramanand in dezbatere publica.

Primar

Ing. PANTIURESCH CONSTANTIN

HOTĂRÂRE nr. ____ / 2025
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent
pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ"
situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Rîmnicu Vlcea, punct „Marina”,
Nr. Cad./Nr. CF 90406, suprafață imobil 550,00mp
-proiect-

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 29573/08.08.2025;
 - Raportul de specialitate nr. 29575/08.08.2025;
 - Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 29556/08.08.2025;
 - Avizul Arhitectului Șef nr. 13/26158/08.08.2025;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 23288/07.07.2025;
 - Prevederile art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;
- În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. 3 lit. e și art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ"** situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Rîmnicu Vlcea, punct „Marina”, Nr. Cad./Nr. CF 90406, suprafață imobil 550,00mp, conform proiectului prezentat în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Inițiator

Primar

Constantin Panturescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 29573/ 08.08.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTA**" situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, punct „Marina, Nr. Cad./Nr. CF 90406, suprafata imobil 550,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **MOISE IULIA**, cu domiciliul in
u nr. 20308 din 22.07.2025, privind
aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism
aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 47 si art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTA**" Str. Rimnicu Vilcea, punct „Marina”, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 23288/07.07.2025.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea
construirii, terenul proprietate privata a **MOISE Iulia si MOISE Adrian Florin**, cu incadrarea in subzona
functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm (a+b)-Locuinte existente cu posibilitate de
indesire, cu regim mic de inaltime, inclusiv cu functiunile complementare corespunzatoare, in acord cu
caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR6-Zona de Locuinte
Marina, definit ca Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M,D+P,P+1
si P+2) de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 si mentinut de documentatiile ulterioare (Lm(a+b) – locuinte
existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M)). Parcela care face
obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 90406 si are categoria de folosinta
faneata.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati:
Nord: proprietate privata -drum acces Nr. Cad. 3233/48, Nr. CF 80756, imobil in coproprietate, asupra cotei
indivize corespunzatoare fiind transmis initiatorului dreptul de proprietate impreuna cu dreptul de proprietate
asupra imobilului ce face obiectul documentatiei de urbanism,de unde se face accesul pe lot atat catre Str.
Postei cat si spre Str. Rimnicu Vilcea; Vest: proprietate privata persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 90405 –zona
locuinte; Est: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. Nr. CF 83731 - zona locuinte si proprietate privata
persoana fizica Nr. Cad. Nr. CF 86273 -zona locuinte; Sud: Proprietate Privata persoana fizica Nr. Cad. Nr.

de Uile: ...

Marina, ...

Informa

construiri, terenul ...

CF 89142 -zona locuinte - teren constructii-locuinte si anexe,, imobilul fiind aflat in partea de vest a municipiului.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE LOCUINTA” Str. Rimnicu Vilcea, punct „Marina”, Curtea de Arges, judetul Arges, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 29556 / 08.08.2025 al Direcției Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.13/ 26158 / 08.08.2025 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 36 luni**.

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

CF 89142 -zona locuinte - teren constructii-locuinte si anexe,, imobilul fiind aflat in partea de vest a municipiului.

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 29575/ 08.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTA**" situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, punct „Marina, Nr. Cad./Nr. CF 90406, suprafata imobil 550,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **MOISE IULIA**, cu domiciliul in
Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 20308 din 22.07.2025, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTA**" Str. Rimnicu Vilcea, punct „Marina”, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 23288/07.07.2025.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a **MOISE Iulia si MOISE Adrian Florin**, cu incadrarea in subzona functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm (a+b)-Locuinte existente cu posibilitate de indesire, cu regim mic de inaltime, inclusiv cu functiunile complementare corespunzatoare, in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR6-Zona de Locuinte Marina, definit ca Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M,D+P,P+1 si P+2) de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 si mentinut de documentatiile ulterioare (Lm(a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M)). Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 90406 si are categoria de folosinta faneata.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Nord: proprietate privata -drum acces Nr. Cad. 3233/48, Nr. CF 80756, imobil in coproprietate, asupra cotei indivize corespunzatoare fiind transmis initiatorului dreptul de proprietate impreuna cu dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul documentatiei de urbanism,de unde se face accesul pe lot atat catre Str. Postei cat si spre Str. Rimnicu Vilcea; Vest: proprietate privata persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 90405 –zona locuinte; Est: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. Nr. CF 83731 - zona locuinte si proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. Nr. CF 86273 -zona locuinte; Sud: Proprietate Privata persoana fizica Nr. Cad. Nr. CF 89142 -zona locuinte - teren constructii-locuinte si anexe,, imobilul fiind aflat in partea de vest a municipiului.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE LOCUINTA” Str. Rimnicu Vilcea, punct „Marina”, Curtea de Arges, județul Arges, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 29556 / 08.08.2025 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 28.03.2025 – 05.06.2025.

Nu au fost înregistrate sesizări cu privire la propunerile documentației de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent propus. Etapa informării publicului privind propunerile finale și de aprobare 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.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.13/ 26158 / 08.08.2025 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.(1^a), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local. Ulterior s-a întocmit Raport de specialitate al Arhitectului Șef nr. 29575/ 08.08.2025.

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

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

Arhitect Șef,
Arh. ALEXA

U

Directia Arhitect Sef
NR. 29556/ 08.08.2025

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea realizarii investitiei "**CONSTRUIRE LOCUINTA**" generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, punct "Marina", identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 90406, teren intravilan in suprafata de 550,00mp în scopul reglementarii temeiului de emitere a autorizatiei de construire in lipsa unui PUG in valabilitate, teren situat in subzona functionala Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P, P+1 si P+2),

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta 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 **8133/26.03.2025**, nu au fost inregistrate solicitari sau clarificari, obiectiuni ori alte adrese cu privire la documentatie si la obiectivul acesteia.

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

Funcțiunea solicitata, cea de locuire, este funcțiunea dominanta a zonei.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. **23288/ 07.07.2025**, publicat pe site-ul institutiei in data 08.07.2025.

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

Arh. ALEX  Sef
SCU



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. 26158/ 08.08.2025

Ca urmare a cererii adresate de **MOISE IULIA** cu domiciliul/sediul în județul ARGES,
torul -,
, înregistrată la nr. 26158 din 21.07.2025,

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

AVIZ Nr. 13 din 08.08.2025

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

"CONSTRUIRE LOCUINTA"

generată de imobilul situat în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Rimnicu Vilcea, punct "Marina", identificat prin planul de încadrare în zonă, planul de situație și număr Carte Funciara/număr Cadastral 90406, teren intravilan, S=550,00mp;

Initiatori: **MOISE Iulia și MOISE Adrian Florin**

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

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

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: imobilul este amplasat în intravilan, în partea de Vest a municipiului, făcând parte din U.T.R. 6 Zona de Locuințe Marina cu acces din Str. Rimnicu Vilcea, și Str. Postei, prin drum de acces privat, imobil în coproprietate, imobil identificat prin Nr. Cad. 3233/48/ Nr. CF 80756, asupra cotei indivize corespunzătoare fiind transmis initiatorilor dreptul de proprietate împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul documentației de urbanism, teren având vecinătățile:

- Nord: proprietate privată -drum acces Nr. Cad. 3233/48, Nr. CF 80756, imobil în coproprietate, asupra cotei indivize corespunzătoare fiind transmis initiatorului dreptul de proprietate împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul documentației de urbanism, de unde se face accesul pe lot atât către Str. Postei cât și spre Str. Rimnicu Vilcea;
- Vest: proprietate privată persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 90405 -zona locuințe;
- Est: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. Nr. CF 83731 - zona locuințe și proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. Nr. CF 86273 -zona locuințe;

- Sud: Proprietate Privata persoana fizica Nr. Cad. Nr. CF 89142 -zona locuinte - teren constructii-locuinte si anexe;

Se reglementeaza terenul detinut de proprietarii din Cartea Funciara: MOISE Iulia si MOISE Adrian Florin, in suprafata de 550,00mp, identificat prin numar Carte Funciara/numar Cadastral 90406, conform plansei de Reglementari urbanistice Zonificare Functionala – U-05. **Suprafata reglementata este de 550,00mp.**

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 precum si P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 teren intravilan incadrat in subzona Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M,D+P,P+1 si P+2), respectiv Lm(a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M), in cele doua documentatii.

-UTR-6 ZONA DE LOCUINTE MARINA

-regim construire-discontinuu, izolat pe lot

-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 (distanța minima necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m fata de una din limitele laterale ;Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere -distanța de minimum 2,00 m între 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 (fara prevederi specifice pentru P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

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

-UTR : se mentine reglementarea existenta

-regim de construire:discontinuu, izolat pe lot

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

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

-Functiuni propuse predominante: Lm (a+b)-Locuinte existente cu posibilitate de indesire, cu regim mic de inaltime si functiuni complementare

P.O.T. maxim =35%

C.U.T. maxim 0.9

Retragerea minima fata de aliniament propusa: terenul nu se invecineaza cu Domeniul Public, condiderandu-se in acest caz distanta fata de limita de Nord, limita cu drum de acces: 4,00m.

Retragere minima fata de aliniament admisa: 4,00m, cu exceptia anexelor gospodaresti parter pentru gararea autovehiculelor, imprejmuirilor, platformelor si aleilor care se vor amplasa in asa fel incat sa se respecte un profil de strada suficient pentru eventualele corectii ale profilului stradal, pentru a asigura un minimum aldrumului de 8,00m latime.

Retrageri minime fata de limitele laterale: 2,00m fata de limita Vest si 3,00m respectiv 5,00 fata de limita Est (fata de nr. Cad. 86273 respectiv nr. Cad. 83731).

Retrageri minime fata de limita posterioara: 15,00m, cu exceptia anexelor gospodaresti, platforme, alei, parcaje

Regim de inaltime solicitat= $P+1E+M$

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

Hmax cornisa solicitat=8,00m

Hmax cornisa permis=8,00m (de la cota cea mai de jos a terenului amenajat, pentru locuinte cu demisol, cu respectarea Hmax masurata raportat la latura amplasata in punctul mai inalt al terenului), si 3,00m pentru anexe;

Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice Zonificare Functionala – U-05.

Suprafata de spatii verzi plantate amenajate si subzonele functionale in ansamblu au fost avizate de Agentia pentru Protectia Mediului Arges-Decizia etapei de incadrare nr. 379 din 25.07.2025.
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 autovehiculelor;

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

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

Echipare tehnico-edilitara: pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, pe cheltuiala beneficiarului. Zona beneficiaza de echipare tehnico edilitara in ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica, gaze, apa.

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

In urma sedintei **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism** din data de 08.08.2025, infiintata in baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, constituita prin H.C.L. 62/2016 si actualizata prin H.C.L. 41/2021, se avizeaza favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu urmatoarele conditii:

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

Prezentul aviz este valabil numai cu planșa de “Reglementari urbanistice Zonificare Functionala – U-05” anexata si vizata spre neschimbare.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 150 din 01.07.2024, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respectiv pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 08.08.2025

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRU MAZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 23288/ 07.07.2025
Data publicării 08.07.2025

Aprobat,
PRIMAR

Ing. Con

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

"CONSTRUIRE LOCUINTA"

Str. Rimnicu Vilcea, punct "Marina", Nr. Cad/ Nr. CF 90406

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE LOCUINTA" pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, Str. Rimnicu Vilcea, punct "Marina", Nr. Cad/ Nr. CF 90406, Județul Argeș au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Direcția Arhitect Șef prin Compartiment Urbanism și Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relații cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Curtea de Argeș, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

I. Date generale:

a) Obiectiv: elaborarea Planului Urbanistic Zonal stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINTA"; reglementarea urbanistică a imobilului cu menținerea profilului funcțional din zona Lm-Locuire individuală de mică înălțime;

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 550 mp, fiind situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, în zona specifică locuirii, accesul din Domeniul Public fiind realizat la limita de Nord, prin drum acces în diviziune, către Str. Rimnicu Vilcea, fiind amplasat în zona de Vest a municipiului, în UTR 6- ZONA DE LOCUINTE MARINA. Zona este caracterizată alăturarea unor reglementări aferente locuirii individuale de mică înălțime, predominant, cu inserții ocazionale de zonă de comerț și prestări servicii, terenul fiind proprietate privată a beneficiarilor identificați în Cartea Funciara nr. 90406 Curtea de Argeș;

c) Inițiatori documentație: : Moise Iulia și Moise Adrian Florin;

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

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

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

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

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 150/01.07.2024 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges.

Avizul de Oportunitate nr. 02/6963/ 17.04.2025

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 8133/26.03.2025 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTA", Str. Rimnicu Vilcea, punct "Marina", Nr. Cad/ Nr. CF 90406, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

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

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism* (publicat in data de 28.03.2025) Anuntul nr. 8566 / 28.03.2025 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, la limita de nord a terenului, catre drumul de acces spre strada Rimnicu Vilcea, panoul de informare specific.

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

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **31.03.2025 – 14.04.2025** prin:

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

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

În perioada specificată nu au fost primite propuneri sau observații.

La finalizarea etapei I, în data de 17.04.2025, s-a întocmit Raportul privind rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 10548/ 17.04.2025 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 22.04.2025 prin:

-afisare la sediul institutiei conform PV 10741/22.04.2025 si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

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

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada **19.05.2025– 05.06.2025**.

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism* (publicat în data de 19.05.2025) anuntul nr. 12934 / 19.05.2025 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 în perioada indicata;

- Au fost transmise patru anunturi în presa, în cotidianul Interes Argesean în data 24.05.2025, respectiv data 21.05.2025, si în cotidianul Actualitatea Argeseana în data 27.05.2025, respectiv data 30.05.2025;

- au fost transmise în data 19.05.2025 către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizarii, nr. 12934 / 19.05.2025 în copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire, după caz.

Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Nitulescu [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata în data 21.05.2025 Nu au fost înregistrate obiectiuni/observatii.
2.	Pahontu [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata în data 20.05.2025 Nu au fost înregistrate obiectiuni/observatii
3.	Olteanu [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata în data 22.05.2025 Nu au fost înregistrate obiectiuni/observatii

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, la limita de nord a terenului, catre drumul de acces spre strada Rimnicu Vilcea, panoul de informare specific.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **20.05.2025 – 04.06.2025** prin:

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

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

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

În perioada specificată nu au fost înregistrate propuneri, observatii sau obiectiuni. La dezbaterea publica organizata in data de 02.06.2025 nu s-a prezentat nici o persoana interesata sa potential afectata fiind incheiat procesul verbal nr.14534/02.06.2025.

La finalizarea etapei II, la data de 05.06.2025, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA" nr. 15144/ 05.06.2025 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 05.06.2025 prin:

-publicare pe pagina de Internet a institutiei primariacurteadearges.ro sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism*, si afisare la sediu conform PV 15146/05.06.2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRU I. A7ARFSCU



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 16703 din 01.07.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 150 din 01.07.2024

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA

Ca urmare a Cererii adresate de **MOISE IULIA** cu domiciliul/sediul în județul

înregistrată la nr. **16703** din **14.06.2024**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal 115300, str. **RIMNICU VILCEA (RM. VALCEA)**, nr. -, pct. « **Marina** », bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **PLAN CADASTRAL NR. ,EXTRAS DE CARTE FUNCARA NR. 90406.**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.Regimul juridic:

Terenul se afla în intravilanul municipiului și aparține solicitantului împreună cu **MOISE ADRIAN FLORIN** conform Act notarial nr. 1332 din 22.05.2024 emis de Duinea Florin-drept de **PROPRIETATE**-bun comun, dobândit prin convenție, forma de proprietate-privata

Imobilul nu este grevat de sarcini.

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 10257 din 24.05.2024

Primaria Municipiului Curtea de Arges nu isi asuma raspunderea pentru eventualele litigii, existente sau viitoare, generate de existenta altor documente decat cele impuse prin prevederile legale, pe care solicitantul nu le-a prezentat.

Imobilul nu se afla in zona de protectie monument istoric.

2.Regimul economic:

Folosinta actuala : faneata 550mp

Destinatia stabilita prin P.U.G. , U.T.R. : **6-ZONA DE LOCUINTE MARINA**

Imobilul se afla in zona de impozitare C, cu taxa de 4860 lei/ha.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Zona este compusa din locuinte de tip urban de-a lungul str. Ramnicu Valcea (DN 73C), iar in rest intalnim locuinte cu regim mic de inaltime.

Funcțiuni complementare admise se refera la:-realizarea unei subzone care sa cuprinda unitati de comert, gradinite, servicii publice care au o raza mica de activitate,

Utilizare functionala

Utilizari permise

Zona rezidentiala cu locuinte si dotari corespunzatoare.

Utilizari permise cu conditii-

Interdictii temporare

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 județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

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, precum si pentru pentru alte exceptii conform Art. 65 (1) din Legea 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, astfel cum a fost modificata prin legea 166/2023.

Interdictii permanente

Nu este cazul pentru investitia propusa.

3.Regimul tehnic

Subzona : Lm(a+b)locuinte existente cu posibilitati de indesire cu 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 anexa 2 din RGU pentru zona exclusiv rezidentiala

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

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare , astfel cum a fost modificata prin legea 166/2023, Art. 65 (1) În absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism, **cu excepțiile prevăzute de prezenta lege, precum și de alte acte normative în vigoare.**

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

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

Stiind ca parcelele adiacente nu sunt construite, frontul nefiind definit/preexistent, neputând deci fi aplicate excepțiile prevăzute de lege, conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 coroborat cu art. 65 alin (1), **este necesară întocmirea unei documentații tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de Urbanism Local aferent**, documentație ce va fi supusă analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Curtea de Argeș, în baza Avizului de Oportunitate obținut în baza unui studiu de inițiere a documentației de urbanism solicitată, conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin. (3) și alin (4). Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, precum și prevederile Codului Civil.

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, privind distanța minimă obligatorie 1/2H față de clădirea cea mai înaltă dar nu mai puțin de 3,0m.

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

Orientarea față de punctele cardinale.

Conform Anexa 3 din RGU.

Amplasarea față de drumurile publice.

Conform Art. 18 din RGU.

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei.

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

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

Realizarea de rețele edilitare

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU

Înălțimea construcțiilor.

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 33 din RGU. Se vor asigura cel puțin două locuri de parcare.

Spații verzi și plantate

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

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU:

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

Accesul se face din strada Str. Rm. Vilcea prin drum acces în diviziune nr cad 3233/48, nr. CF 80756 (proprietate privată)

4. Regimul de actualizare/modificare documentației de urbanism:

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

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

Avizele și acordurile aferente PUZ se vor transmite prin Avizul de Oportunitate.

Pentru eliberarea documentației necesare emiterii autorizației de 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 - Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentație tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construcție.

~~Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul~~
declarat pentru/~~înlocuiește~~ **CONSTRUIRE LOCUINTA -ELABORARE 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: **AGENTIA 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 ÎNIȚIALE A INVESTIȚIEI ȘI STABILIRII DEMARĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ȘI/SAU A PROCEDURII DE EVALUARE ADECVATĂ. ÎN URMA EVALUĂRII ÎNIȚIALE 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 insotita de următoarele documente:

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apa | ☐ canalizare |
| ☐ gaze naturale | ☐ alimentare cu energie electrica |
| ☐ telefonie | ☐ alimentare cu energie termica |
| ☐ salubritate | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri :

Plan de incadrare in zona si plan de situatie executate pe suport topografic sau cadastral vizat/receptionat de OCPI(curbe de nivel)

d.2)avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populați

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

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

Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ

Raportul Informarii si Consultarii Publicului.

Hotarare de aprobare in Consiliul Local al documentatiei PUZ.

Plansa de reglementari urbanistice vizata spre neschimbare.

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

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

-Aviz Geotehnic preliminar

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

g)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☐ taxa Autorizație de -

☐ 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. ALEXANDRU LAZARESCU

Editat,verificat,

Insp. LIVIU ENACHE

Achitat taxa de: 14lei, conform chitanței nr. 0020099 din 14.06.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de, conține 8 pagini.

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

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de Urbanism**

de la data de până la data de

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

**SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
ISABEL JANINA ZARIOIU**

**ARHITECT SEF,
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU**

**Editat,verificat,
Insp.LIVIU ENACHE**

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

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de:lei, conform chitanței nrdin

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 90406 Curtea de Argeș

Nr. cerere	17801
Ziua	29
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100192188561



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str Rm. Vâlcea, pct. Marina

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90406	550	N, V- neîmprejmuit. S- între pct.8-7 și 5-4 gard din plasa; E- între pct. 7-5 gard din plasa, între pct. 3-4 neîmprejmuit, în punctul 3 exista tarus.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10256 / 24/05/2024		
Act Notarial nr. 1331, din 22/05/2024 emis de Duinea Florian;		
B1	Se înființează cartea funciară 90406 a imobilului cu numărul cadastral 90406 / UAT Curtea de Argeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 90360 înscris în cartea funciară 90360;	A1
10257 / 24/05/2024		
Act Notarial nr. 1332, din 22/05/2024 emis de Duinea Florian;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) MOISE IULIA, căsătorită cu 2) MOISE ADRIAN-FLORIN	A1

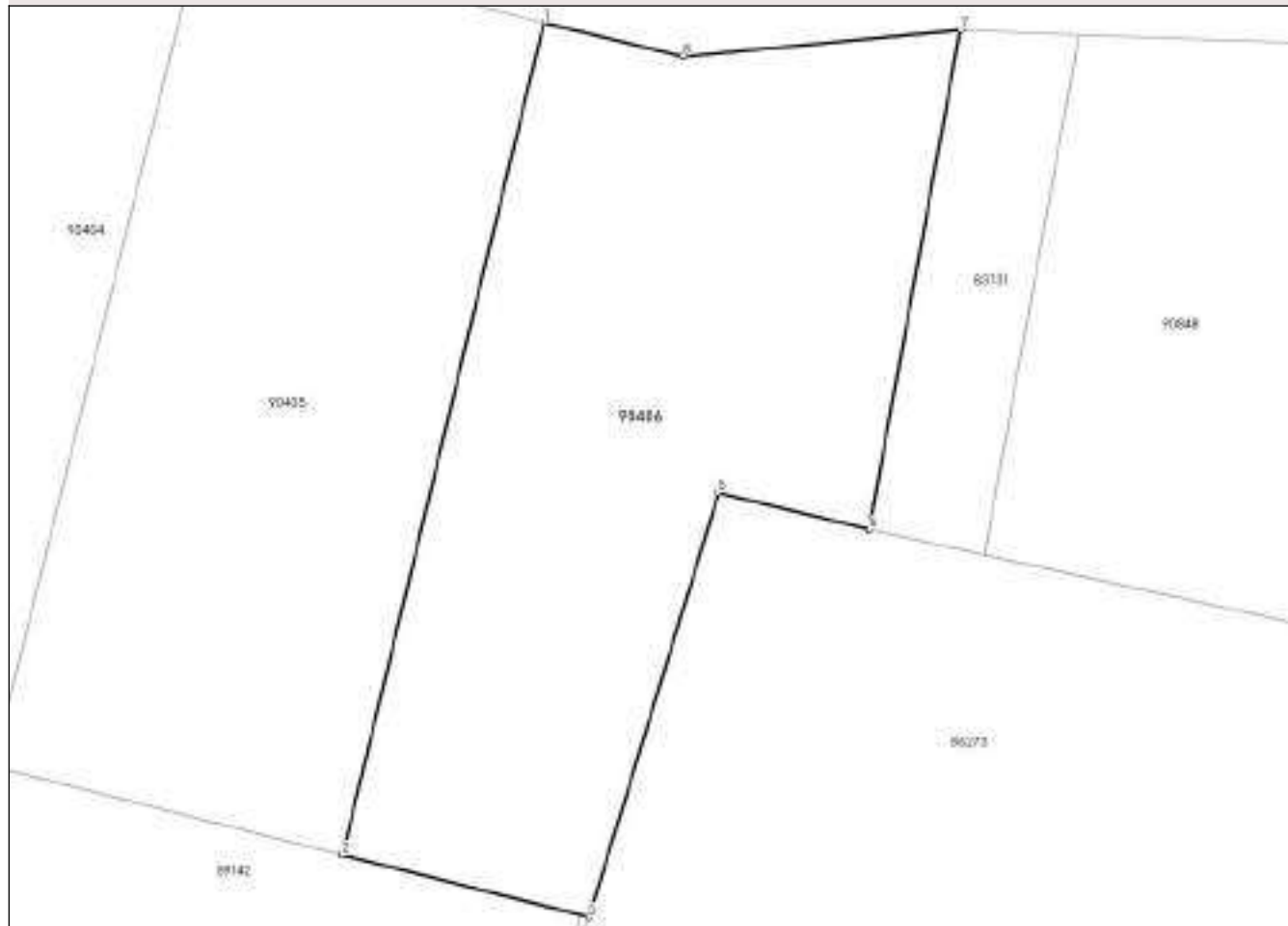
C. Partea III. SARCINI .

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
90406	550	N, V- neimprejmuit. S- intre pct.8-7 si 5-4 gard din plasa; E- intre pct. 7-5 gard din plasa, intre pct. 3-4 neimprejmuit, in punctul 3 exista tarus.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	550	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	36.299
2	3	10.778
3	4	0.368
4	5	18.445
5	6	6.596
6	7	21.518

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	11.815
8	1	6.053

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

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

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

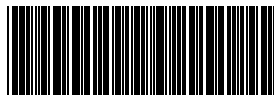
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/07/2025, 11:40

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

Cod verificare



100192189069

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **90406**, UAT Curtea de Argeș /
ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Rm. Vâlcea

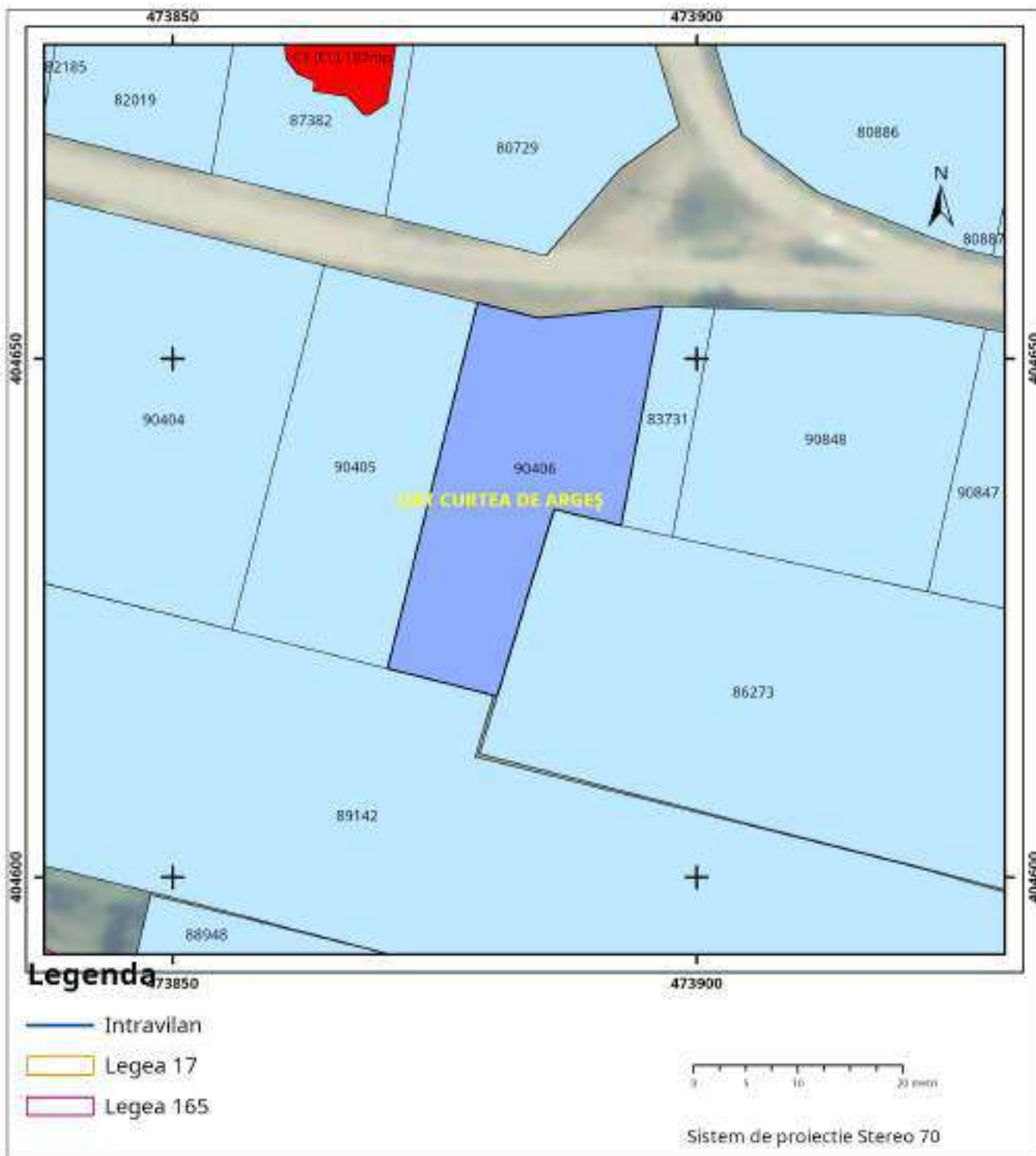
Nr.cerere	17802
Ziua	29
Luna	07
Anul	2025

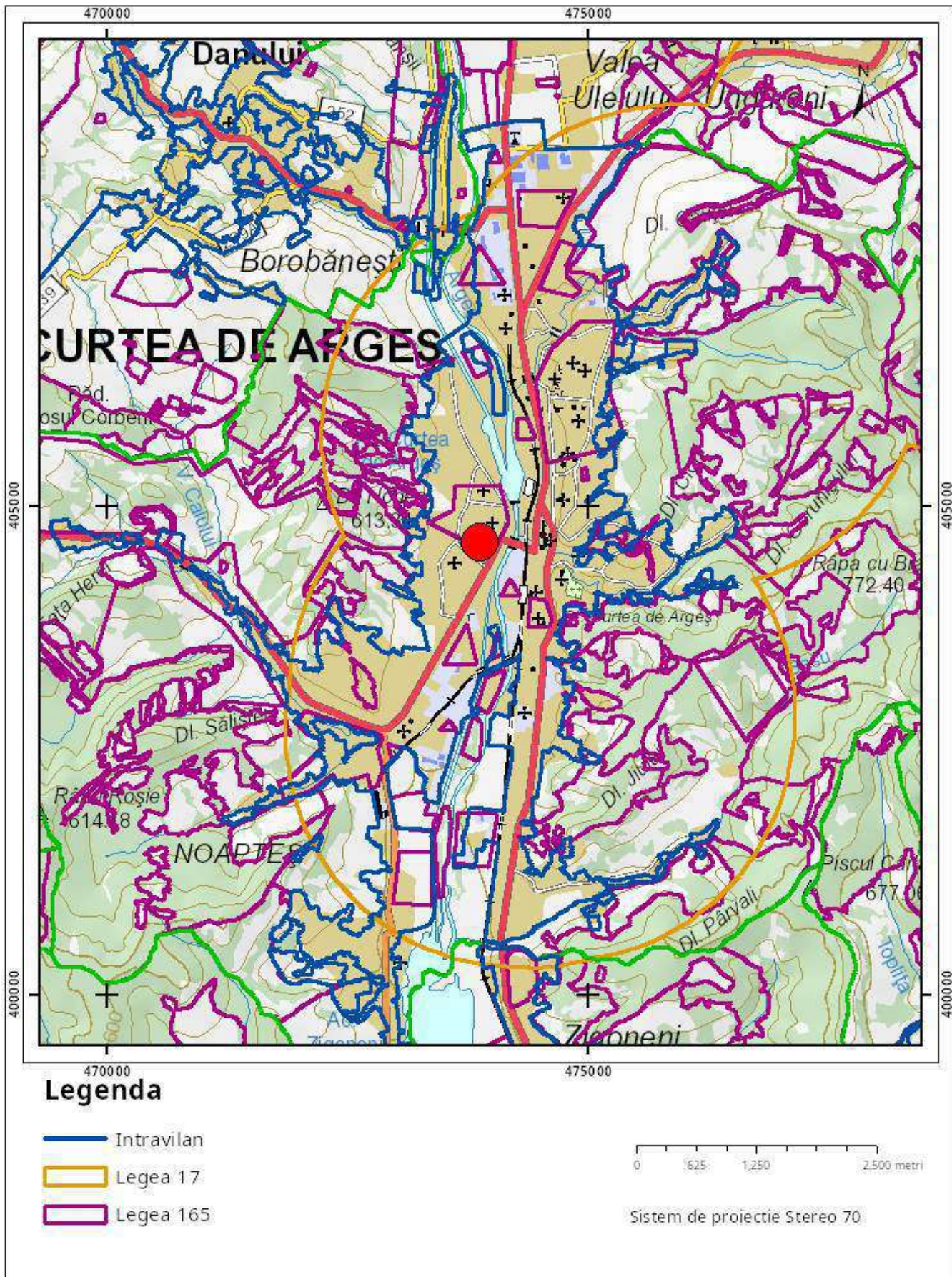
Teren: 550 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 550mp

Plan detaliu





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

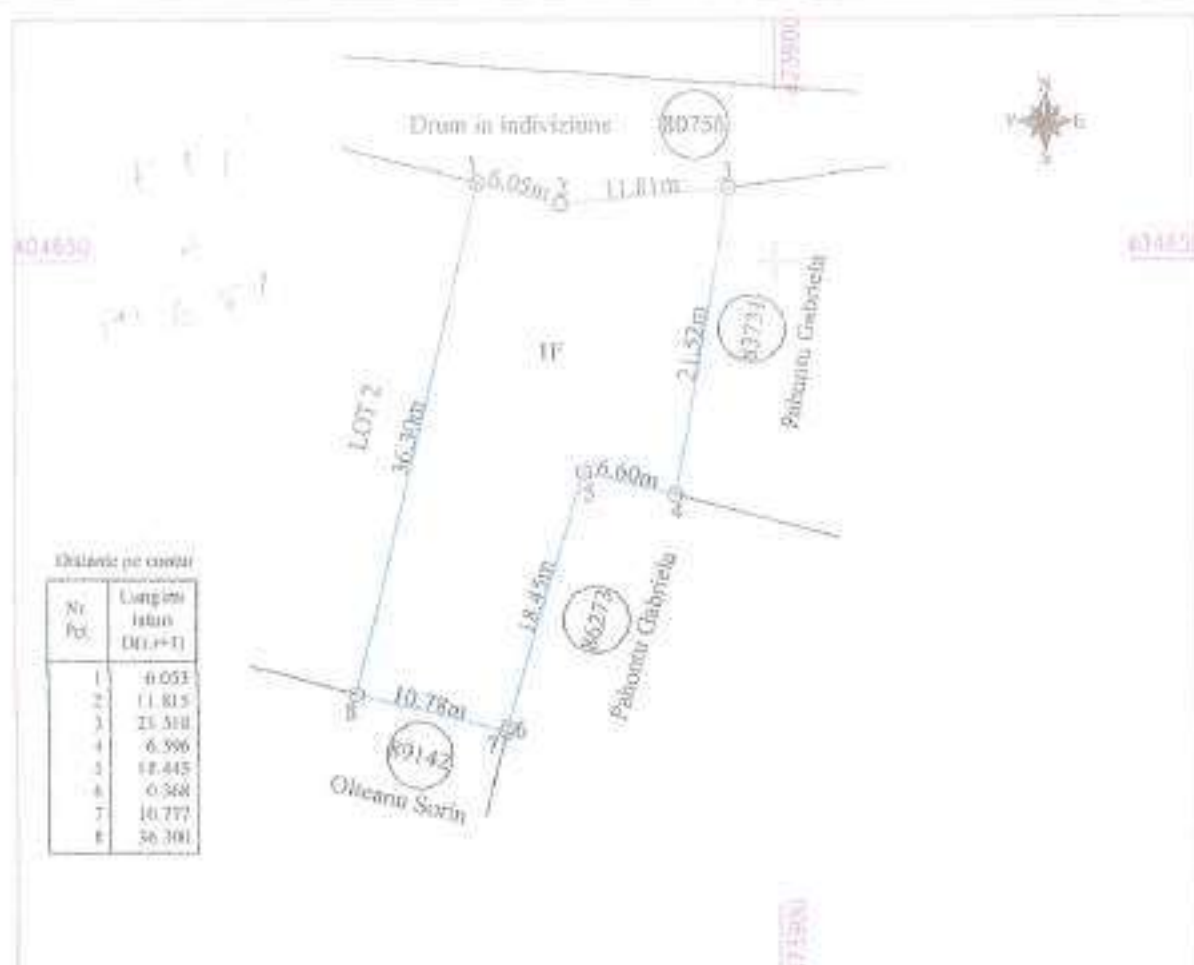
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-05-2024
Data și ora generării: 29-07-2025 11:41

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	Intravilan
90406	S=550mp	Mun. Curtea De Arges, Str Rim. Valcea, pct. Marina, Jud. Arges/ LOT 3	
Nr. Carte Funciara	Unitatea administrativ teritoriala (UAT)		
	CURTEA DE ARGES		



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	F	550	N, V - neimpregnat, S - intre pct. 8-7 si 5-4 gard din plasa;
Total		550	E - intre pct. 7-5 gard din plasa, intre pct. 3-4 neimpregnat, in punctul 3 exista tarus.

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (m ²)	Observatii

Suprafata masurata a imobilului = 550mp din totalul de 2106mp
Suprafata din act = 2106mp

EXECUTANT S.C. GEOSTAR CAL ASTER GRAFIC S.R.L. MARIAN GEORGE FLORIAN Semnat digital de MARIAN GEORGE FLORIAN Data: 2024.04.26 12:54:51 +03'00' Data: 04.2023	8688/26.04.2024 INSPECTOR Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integral de cadastru si carte funciara Semnatura Digitally signed by Elena Bucur
---	---

Ca urmare a cererii adresate de **MOISE IULIA** cu domiciliul/sediul în județul ARGES,

cu chitanța nr.0013239 din 20.03.2025 și cu Raportul nr. 10548/ 17.04.2025,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și
completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 02 din 17.04.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea
realizării investiției " **CONSTRUIRE LOCUINTA**"

cu respectarea următoarelor condiții:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației **PUZ –REGLEMENTARI URBANISTICE** pentru
"CONSTRUIRE LOCUINTA", generată de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Rimnicu Vilcea,
punct "Marina", intravilan, în proprietatea privată a inițiatorilor/beneficiarilor documentației de urbanism Moise
Iulia și Moise Adrian Florin, în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de
550mp, conform documentației cadastrale, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș conform
extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 90406.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

-Nord: proprietate privată -drum acces Nr. Cad. 3233/48, Nr. CF 80756, imobil în coproprietate, asupra cotei
indivize corespunzătoare fiind transmis inițiatorului dreptul de proprietate împreună cu dreptul de proprietate
asupra imobilului ce face obiectul documentației de urbanism, de unde se face accesul pe lot atât către Str.
Postei cât și spre Str. Rimnicu Vilcea;

- Vest: proprietate privată persoane fizice Nr. cad./Nr. CF 90405 –zona locuire-teren liber;

- Est: proprietate privată persoana fizică Nr. Cad. Nr. CF 83731 - zona locuire-teren liber și proprietate privată
persoana fizică Nr. Cad. Nr. CF 86273 -zona locuire- teren liber;

- Sud: Proprietate Privată persoana fizică Nr. Cad. Nr. CF 89142 -zona locuire - teren construcții-locuințe și
anexe;

Conform reglementărilor urbanistice aprobate ale documentației PUG aprobat prin HCL
18/27.12.2001, care au definit și reglementat tesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în
valabilitate conform Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, suprafața de teren în cauză este situată în tesut urban preexistent destinat funcțiunii
de locuire în cadrul U.T.R. 6 Zona de Locuințe Marina, definită de subzone Lm de locuire de mică înălțime,
respectiv locuințe existente cu posibilități de înălțime cu regim mic de înălțime (P,P+M,D+P,P+1 și P+2),
ocazional IS-instituiții și servicii, inclusiv subzone comerciale, Da unități depozitare existente. Se

reglementarea parcelei în cauză în vederea reglementării funcţiunii de locuire individuală cu scopul cantităţii, funcţiunea dominantă a vecinătăţilor fiind aceea de locuire, având în vedere imposibilitatea aplicării prevederilor Art. 32 alin. (1)11 e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare, referitoare la posibilitatea de construire fără elaborarea unei documentaţii de urbanism în situaţia încadrării într-un front preexistent al parcelei în cauză. Teren liber de construcţii.

Accesul la parcela se realizează indirect din domeniul public, din Str. Postei şi Str. Râmnicu Vâlcea, prin intermediul drumului de acces privat Nr. Cad. 3233/48, imobil în coproprietate, asupra căreia indivize corespunzătoare fiind transmis iniţiatorului dreptul de proprietate împreună cu dreptul de proprietate asupra mobilului ce face obiectul documentaţiei de urbanism.

Se admite reglementarea urbanistică a parcelei în cauză, în vederea realizării de construcţii, având în vedere că solicitarea se încadrează în specificul zonei şi în funcţiunea dominantă caracteristică a ţesutului în care este încadrată.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării si eventuale servituti

Conform limitelor intravilan stabilite, în temeiul Legii 350/2001, republicată cu modificări şi completări ulterioare privind amenajarea teritoriului şi urbanismului Art. 45 a în (20 lit. a) prin Documentaţia de urbanism PUIG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate la produsul electorale, unită fiind preluată de către ANCP/UCOP, terenul fiind intravilan situat în zona vesică a municipiului în cadrul LTR 8- **ZONA DE LOCUINTE MARINA**. Zona preponderantă în această unitate teritorială de referinţă reprezintă construcţiile cu destinaţie de locuire individuală, cu inserţii compacte ocazionale de subzone de locuire colectivă şi instituţii şi servicii.

Tipurile de subzone, functionale care se întâlnesc în cadrul acestui LTR sunt -Lm (a+b) – locuinţe existente cu posibilităţi de înălţare, cu regim mic de înălţime (P, P+M, D+P, P+1, P+2). Da-unităţi de depozitare şi desfăcere; GCo-gospodărie comunală, Lm(a+b) şi ISb-subzona cu locuinţe şi funcţiuni complementare-instituţii şi servicii publice.

Funcţiunea dominantă a zonei : locuirea. Zona este compusă din locuinţe de tip urban de-a lungul str. Râmnicu Vâlcea (DN 73C), iar în rest întâlnim locuinţe cu regim mic de înălţime. Zona este definită ca zonă de locuinţe regim mic de înălţime - Lm cu indicator conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabilit pentru zona exclusiv rezidenţială, alăturată amenajamentului de Vest al Str. Râmnicu Vâlcea, PCT max= 35 %.

Funcţiunea studiată/propusă -locuire (funcţiune dominantă) - se doreşte reglementarea urbanistică a parcelei, având în vedere interdicţia temporară privind autorizarea directă care, în lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat în vigoare poate fi realizată, cu excepţii, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, în vederea stabilirii reglementărilor aferente în special C.U.T., înard că Regulamentul general de Urbanism nu prevede coeficienţi specifici în legătură cu acest indicator urbanistic, iar parcela nu se încadrează într-un front preexistent, unul din colurile adiacente fiind liber de construcţii. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu zona funcţională -**Lm(a+b) – subzona rezidenţială cu locuinţe cu regim mic de înălţime** cu funcţiunile complementare admise aferente.

Conform Art. 44, alin. (3) din **Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului** "(3) Documentaţiile de urbanism au caracter de reglementare specifică şi stabilesc regulile ce se aplică direct asupra localităţilor şi părţilor din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism".

Se impune retragerea de la aliniment a împrejurimii cu aproximativ 1,00m pe anumite porţiuni la limita proprietăţii –nord în scopul ulterior al corectării profilului strădal, precum şi realizarea unei alveole pentru staţionarea autovehiculelor în afara domeniului public, precum şi pentru realizarea supraîncălzirilor aferente drumului de acces, după caz.

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

Pentru locuinţe cu regim mic de înălţime situate în subzona exclusiv rezidenţială Lm- POT maxim 35 % POT minim 20%; CUT maxim 0,9, CUT minim 0,1. Aceşti indicatori pot fi depăşiţi printr-un PUZ ulterior, cu respectarea prevederilor aplicabile, până în limita a 20%.

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

Înălțime maxim 8m la cornișă pentru locuințe și 2,50m pentru anexe gospodărești
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 accesul carosabil și accesul pețonal.

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 vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislației, minim 20% din suprafața terenului.

Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei.

Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însușii conform OM 5 nr 119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii.

Parcările necesare funcțiunilor 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 alveolă în zona de acces auto pe parcele pentru staționarea sau oprirea autovehiculelor.

Privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, aceste obligații a pasivă servitutea de vecinătate (distanța de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate). Retragerea 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 inscripționare în natură, asigurarea protecției contra zgometului și zgomotelor (în cazul în care locuința se învecinează cu surse de poluare, construcții cu echipamente tehnologice, unități de alimentare publică, etc.). Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, sumată la înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Retragerea față de limitele laterale va fi de minimum 2,00m, iar față de limita posterioară de 5,00m. Retragerea față de limita de Sud, considerată viitor posibilă aliniament va fi de cel puțin 1,50m pentru construcțiile necesare împrejurimilor, totalizând cel puțin 5,00m pentru restul construcțiilor.

Este permisă elinierea unei singure construcții dintre cele propuse la aliniament, și retragerea edificabilului în rest.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de energie electrică și apă. În zona există echipare tehnico-edilitară, respectiv apă, canalizare gaze și energie electrică, locuințele de pe loturile vecine, precum și din zona, fiind deja racordate la rețelele existente. Astfel, nu se impune necesitatea avizării documentației de urbanism PUZ din punct de vedere a furnizorilor de utilități, întrucât, în situația în care Planul Urbanistic General ar fi fost în vigoare, parcela permitea autorizarea directă din acest punct de vedere, nefiind necesară analizarea investițiilor cu privire la consumul suplimentar ori extinderi de rețele. Beneficiarii se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizată publică în conformitate cu condițiile impuse de avizele care se vor solicita la IAZA D.T.A.C. În situația în care nu se poate realiza racordarea la rețeaua de canalizare publică, se va realiza echiparea în sistem individual.

Extinderile de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime dacă este cazul. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se interzic: rupele de paria, cornișele la se și duble sau triple, materiale precare la învelitoare – carton, asfalt, plastic ondulat, azboc, merr, balustrade, balcoane și scar, cu ornate astrale sau salurate albastru la materialele de finisaje exterioare.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la teren se face pe un drum existent , respectiv Str. Postei, prin drum acces practicat in prezent in interiorul zonei parcelate. Exploatarea investitiei propuse nu presupune afectarea capacitatii de transport a infrastructurii existente in zona prin atragerea unui trafic suplimentar. 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 Arhitect Sef

Aviz Politie-Biroul Rutier

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizata OCPI

Aviz Geotehnic preliminar

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

În vederea aprobării, documentatia PUZ se va supune consultării populației 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, precum si regulamentul local aferent.

Initiatorul va duce la indeplinire obligatiile ce ii revin conform legii, acestea urmand a fi enuntate in cadrul unui Document de Planificare a informarii si Consultarii Publicului.

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. 150 din 01.07.2024. emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges

Achitat taxa de 190 lei, conform Chitantei nr.0013239 din 20.03.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin postă la data de 17.04.2025

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



Ministerul Mediului
și Apelor



DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 311 din 26.06.2025

Ca urmare a notificării adresate de MOISE IULIA cu domiciliul în municipiul Curtea de Argeș, str. Jurnilor, nr.16K, jud. Argeș, privind planul „PUZ: „Construire locuință”, propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Râmnicu Vilcea, pct. „Marina”, județul Argeș, înregistrată la A.N.M.A.P., Argeș cu nr. 13017/21.05.2025, 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, actualizată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea impactului efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 238/1/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ce parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România

ANMAP Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 16.06.2025;
- în conformitate cu prevederile art. 11, alin. (3), și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul „PUZ: „Construire locuință”-propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Râmnicu Vilcea, pct. „Marina”, județul Argeș, nu necesită *evaluare de mediu* și nu necesită *evaluare adecvată* și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

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

Strada Eșantărilor, nr. 304, Pitești, jud. Argeș, Cod poștal 110 045

Tel: 0248 5131199, Fax 0248 213 200, E-mail: anmap@anmap.ro, anmap@anmap.ro, anmap@anmap.ro

Orice act de drept cu caracter personal, în conformitate cu Regulamentul nr. 1043/2019/UE



Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea urbanistică a terenului cu suprafața de 550 mp. Din suprafața terenului studiat (550 mp), o suprafață de 5,00 mp va fi rezervată unei corecții ulterioare a profilului străzii, rezultând astfel o parcelă de 545 mp.

Se reglementează terenul cu suprafața de 550 mp în vederea reglementării funcțiunii de locuire individuală cu scopul construirii, funcțiunea dominantă a vecinătăților fiind aceea de locuire, având în vedere imposibilitatea aplicării prevederilor Art. 32 alin. (1) lit.e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la posibilitatea de construire fără elaborarea unei documentații de urbanism în situația încadrării într-un front preexistent a parcelei, situată în țesut urban preexistent destinat funcțiunii de locuire în cadrul U.L.R. 6 Zona de Locuințe Marina, definită de subzone din de locuire de mică mărime respectiv locuințe existente cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime (P-P+M, D+P, P+1 și P+2) ocazional IS-instituții și servicii, inclusiv subzone comerciale.

Indicatori urbanistici obligatorii (fără a depăși valorile maxime):

Pentru locuințe cu regim mic de înălțime situate în subzona exclusiv rezidențială L-m:

POT maxim 35 %

POT minim 20%;

CUT maxim 0,9,

CUT minim 0,1.

Acești indicatori pot fi depășiți printr-un PUZ ulterior în respectarea prevederilor aplicabile, până la limita a 20%.

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

Înălțime maxim 8 m la cerșura pentru locuințe și 2,50 m pentru anexa gospodărească

Funcțiunea studiată propusă - locuire (funcțiune dominantă) - se dorește reglementarea urbanistică pe parcelă, având în vedere interdicția temporară privind autorizarea directă, care - în lipsa unui Plan Urbanistic General, aprobat, în vigoare, poate fi realizată - cu excepții - doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, în vederea stabilirii reglementărilor aferente, în special CUT, ținând cont că Regulamentul general de urbanism nu prevede coeficienți specifici în legătură cu acest indicator urbanistic, iar parcela nu se încadrează într-un front preexistent, una din loturile adiacente fiind fier de construcții. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conform cu zona funcțională - Linia 6 - subzona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime - cu funcțiunile complementare admise aferente.

Suprafața de teren de 550 mp, este situată în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, teren cu categoria de folosință cu pământ construit, conform extrasului de carte funciară nr. 90406.

Accesul la parcela se realizează indirect din domeniul public, din Str. Postei și Str. Rimnicu Vilcea, prin intermediul drumului de acces privat nr. Cad. 37/33/48, Imobil în reproprietate, asupra căreia indivizii corespunzătoare fiind transmis initiatorului dreptul de proprietate împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul documentației de urbanism.

Titlurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt - Linia 6 - locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P-P+M, D+P, P+1, P+2), Da-unități de depozitare și desfăcere; GCa-gospodărie comună Linia 6-b) și IS5 subzona cu locuințe și funcțiuni complementare instituții și servicii publice

-terenul cu suprafața de 550 mp ce a generat PUZ, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, str.Rimnicu Vilcea, pct.„Marina”, jud.Argeș

Decizie etapa de încadrare nr. 101/19 din 25.03.2025

Titular proiect - MOISE IULIA

Amplasament - municipiu, Curtea de Argeș, str.Rimnicu Vilcea pct.„Marina”



Indicatori urbanistici propusi:

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

terenul încadrat în zona de studiu, se afla situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș str. Rimnicu Vilcea, pct., „Marina”, jud. Argeș, aparține MOISE IULIA

Prin PUZ se urmărește:

- schimbarea destinației și reglementare urbanistică pentru suprafața de teren totală de 550 mp în vederea construirii unei locuințe și stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a schimbării tehnico-edilitare, necesare

Pe teren se propune spre construirea unei locuințe.

Bilanț teritorial:

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFAȚĂ	PROCENT (%)
	(mp)	
SUBZONA CIRCULAȚIEI PISTONALE / CAROSABILE / PARCAJE	max. 190,75	35
SUBZONA CONSTRUCȚII	max. 190,75	35
SUBZONA SPAȚII PLANTATE AMENAJATE	min. 63,50	30
TOTAL SUPRAFAȚĂ PARCELĂ REZULTATĂ	545	100
TOTAL SUPRAFAȚĂ REZERVATĂ CORECȚIEI PROFILULUI STRADAL	5,0	
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIATĂ	550	

Amplasarea în interiorul parcelei va tine seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate de destinația acestora, de asigurarea înșurării coșului CWS nr.119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii.

Accesul la parcela se realizează indirect din domeniul public, din Str. Postei și Str. Rimnicu Vilcea, prin intermediul drumului de acces privat Nr. Cad. 3233/48, imabil în coproprietate, asupra cotei indivize corespunzătoare fiind transmis initiatorului dreptul de proprietate împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului de fațce obiectul documentației de urbanism,

Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea maximă construcțiilor celor mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Retragera față de limitele laterale va fi de minimum 2,00 m, iar față de limita posterioară de 5,00 m. Retragera față de limita de Sud, considerată viitor posibil atințament va fi de cel puțin 1,50 m pentru construcțiile necesare împrejurimilor, totalizând cel puțin 5,00 pentru restul construcțiilor.

Se impune retragerea de la aliniament a înșurăturii cu aproximativ 1,00 m pe pe ambele părți față de linia proprietății în nord în scopul, ulterioare al corecției profilului strădal, precum și realizarea unei alzevele pentru staționarea autovehiculelor în afara domeniului public, precum și pentru realizarea supraț largimilor aferente drumului de acces, după caz

Decizie etapa de încadrare nr. 330/..... din 25.03.2025

Titular proiect MOISE IULIA

Amplasament - municipiul Curtea de Argeș, str. Rimnicu Vilcea, pct., „Marina”, judetul Argeș



Regim de înălțime maxim admis: P, D+P, F+E, F+M, MAXIM P+IL+M, cu respectarea Art. 31 din EGJ.
înălțime maxim 8 m la cornisa pentru locuințe și 2.50 m pentru anexe gospodărești

Se va ține cont de asigurarea respectării normelor de însorire/iluminat natural, asigurarea protecției contra zgomotului și vibrațiilor, de prevederile cuprinse în normele de protecție contra incendiilor

Vicinătățile terenului studiat sunt:

- Vest: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. Nr. CF 90405 -zona locuie teren liber
- Est: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. Nr. CF 83731 -zona locuie teren liber și proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. Nr. CF 86273 -zona locuie teren liber,
- Sud: Proprietate Privată persoană fizică Nr. Cad. Nr. CF 89147 -zona locuie teren construcții locuințe și anexe;

c) *relevanța planului sau programului în raport cu integritatea consideratelor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile-planul permite aplicarea unui sistem modern și eficient în gestionarea deșeurilor;*

di problemele de mediu relevante pentru planul sau program - nu este cazul deoarece planul analizat se fundamentează pe protejerea mediului;

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

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

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

reglementarea urbanistică a suprafeței de 550 mp, aflată în proprietatea titularului în vederea constituirii unei locuințe și stabilirea condițiilor atât de construire cât și de realizare a echipărilor tehnico-edilitare, necesare;

realizarea extinderii și traseelor rutelor pentru echipa tehnică edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de constructibilitate - indicatorii urbanistici și reglementarea urbanistică pentru terenul identificat ca nr. cad. 90406 care face obiectul P.U.L.

b) *natura cumulativă a efectelor -*

- amplasamentul, care generează prezentul plan este în proprietatea privată a titularului FOI/ IMA PROIECT INVEST SRL

c) *notura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;*

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

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

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

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Terenul care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal în suprafața totală de 550 mp, amplasat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș:

Regim de înălțime maxim admis: P, D+P, F+E, F+M, MAXIM P+IL+M

Indicatorii urbanistici propuși: POT=35%, CUI=0,9

Decizie etapă de încadrare nr. 3791 din 25.04.2025

Titular proiect - MOISE IULIA

Amplasament - municipiul Curtea de Argeș, str. Rimnicu Vilcea, pct. „Marina”, județul Argeș



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

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Prin PUZ se propune reglementarea urbanistică a a suprafeței de 500 mp, aflați în proprietatea titularului în vederea construirii unei locuințe subzona funcțională - I m (a,b); • locuințe existente cu posibilități de îndesire, cu regim mic de înălțime (P, P-M, D-P, P-I, P+2), 0a-unități de depozitare și desfăcure; GCa-gospodărie comună a.Lm(a)-h și 15b subzona cu locuințe și funcțiuni complementare: instituții și servicii publice

Accesul la parcelă se realizează indirect din drumul public, cartier, Poșta și Str. Rîmnicu Vilcea, prin intermediul drumului de acces privat Nr. Cad. 3233/48, mobil în co-proprietate, asupra cotei indivize corespunzătoare fiind transmis inițial totuși dreptul de proprietate împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului se face obiectul documentației de urbanism.

Indicatori urbanistici propuși pentru nr. cad. 90406

P.O.T. $_{maxim}$ = 35 % P.O.T. $_{minim}$ = 20 %

C.U.T. $_{maxim}$ = 0,9 C.U.T. $_{minim}$ = 0,9

Regimul maxim de înălțime propus este: P, D-P, P+2, P-M, MAXIM P + E-M

Vicinătățile terenului studiat sunt:

- Vest: Proprietate privată persoană fizică Nr. Cad./Hr. CF 90405 -zona locuire-teren liber ;
- Est: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. Nr. CF 83731 - zona locuire-teren liber și proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. Nr. CF 86273 -zona locuire- teren liber;
- Sud: Proprietate Privată persoană fizică Hr. Cad. Nr. CF 89142 -zona locuire - teren construit locuințe și anexe,

Echiparea tehnico- edilitară

- **Alimentarea cu apă** - alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare existentă în zonă;
- **Evacuarea apelor uzate menajere**- apele uzate menajere se va realiza prin conducte la rețeaua de canalizare existentă în zonă;
- **Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafața acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului.**
- **Alimentarea cu energie electrică**- se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune din zonă
- **Alimentare cu gaze naturale** - pentru alimentarea cu gaze naturale se va executa racordare la rețeaua de gaze naturale din zonă;
- **Gospodăria comună**-deșeurile și resturile menajere se vor colecta selectiv în puștele tip. Colectarea deșeurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va încheia cu firmă specializată.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului întocmită de arh. Mircea Savu;
- Certificat de urbanism nr.150/31.07.2024 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Aviz de oportunitate nr.02/17.04.2025;

Decizie etapa de încadrare - nr. 319 din 20.09.2025

Titular proiect - MOISE IULIA

Amplasament - municipiul Curtea de Argeș, str. Rîmnicu Vilcea, pct. „Marina”. județul Argeș



- Act de vânzare-cumpărare nr. 1332/22.05.2024;
- Punct de vedere nr. 15320/10.05.2025 emis de Consiliul Județean Argeș
- Plan de situație și Plan de încadrare în zonă,

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. -ului
- Respectarea tuturor avizelor/actelor de reglementare emise de alte autorități.
- Gestionarea deșeurilor se va realiza conform legislației în vigoare - CUS nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu completările și modificările ulterioare
- se interzice circulația autovehiculelor în afara drumurilor tratate pentru funcționarea șanțelor și drumurilor de acces, drumuri tehnologice
- Pentru autorizațiile de construcție emise de primărie, în cazul executării lucrărilor la distanțe mai mici de 50 m de limita fondului forestier, se va solicita prin certificatul de urbanism, avizul Garzii Forestiere Ploiești, conform legislației în vigoare
- Accesul și circulația auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu.
- Circulațiile pretonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

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

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

- anunțuri de mediu publicate în ziarul „Actualitatea” în data de 21.05.2025 și 24.05.2025, privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- anunțul privind luarea deciziei de încadrare publicat de către titular în data de 15.07.2025 în ziarul „Actualitatea”;
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul ANMAP Argeș;

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

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate

semnează

DIRECTOR EXECUTIV,
îng. Cristiana Elena SURDU



p. Șef serviciu,
Avize, acorduri, autorizații
ecolog Georgeta - Denisa MARIA

Înlocuiește,

îng. Veronica Minodora BADULESCU

Decizie etapă de încadrare nr. 5390/... din 24.07.2025

Titular proiect - MOISE IULIA

Amplasament - municipiul Curtea de Argeș, str. Rîrnicu Vilcoș, pct. „Marna”, județul Argeș

C. A. T. R. E.

Doamnă MOISE JULIA

Curtea de Arges, str. Functilor, nr. 16K, jud. Arges

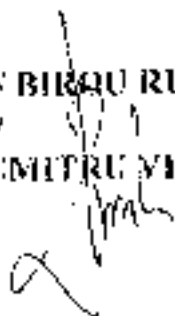
Urmare solicitării dvs. din data de 21.05.2025, vă comunicăm **Avizul favorabil** al instituției noastre în vederea întocmirii **PLANULUI URBANISTIC ZONAL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE** pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ” la adresa din municipiul Curtea de Argeș, str. Râmnicu Vălecea, nr. PC1, MARINA, județul Argeș.

Lucrările vor fi efectuate în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 153/01.07.2024 emis de Primăria Mun. Curtea de Argeș.

Precizăm faptul că în conformitate cu prevederile art. 103, pct. 8 din OUG 195/2002 aveți obligația ca după efectuarea lucrărilor să aduceți partea carosabilă la starea inițială.

Cu stimă,

1. ȘEFUL POLITIEI
Comisar șef,
IORDACHE CALISTO


ȘEF BIROU RUTIER
Comisar șef
DUMITRU VIOREL


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

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

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

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

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

FAZA: PUZ

PROIECTUL : CONSTRUIRE LOCUINTA

AMPLASAMENT: MUN. CURTEA DE ARGES, STR. RAMNICU
VALCEA, PCT. MARINA , JUD. ARGES.

BENEFICIAR : MOISE IULIA

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

Administrator:
Pristavu Dumitru



-Iunie 2025-

Aviz geotehnic preliminar

Date generale

Prezentul studiu a fost întocmit pentru determinarea condițiilor geotehnice în vederea stabilirii întocmirii PUZ pentru proiectul :
„CONSTRUIRE LOCUINTA ”.

Beneficiar : MOISE IULIA

Terenul destinat construcției este proprietatea beneficiarului și se situează în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, Str. Râmnicu Valcea, pct. Marina , Jud. Argeș.

Suprafața cercetată nu este ocupată de construcții.

Terenul nu este traversat de o linie electrică aeriană, nu sunt conducte comunale subterane purtătoare de apă sau gaze.

Morfologia

Obiectivul pentru care s-a solicitat prezentul studiu este localizat din punct de vedere administrativ- teritorial în Mun. Curtea de Argeș , așezare urbană situată pe valea râului Argeș , într-o zonă de depresiune intracolinară din culoarul depresionar al Argeșului. Din punct de vedere geografic, depresiunea Curtea de Argeș este situată în Subcarpații Getici (în centrul Subcarpaților Argeșului). În cadrul Subcarpaților Getici, perimetrul este localizat în zona Muscelelor subcarpatice argeșene, subunitate care, pe toată desfășurarea, între Dambovită și Topolog, se caracterizează printr-o dispunere izolată a depresiunilor limitrofe munților, fapt ce trădează slabă influență a tectonicii și originea lor predominant erozivă, de contact.

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

Terenul se poate considera ca fiind plan și orizontal.

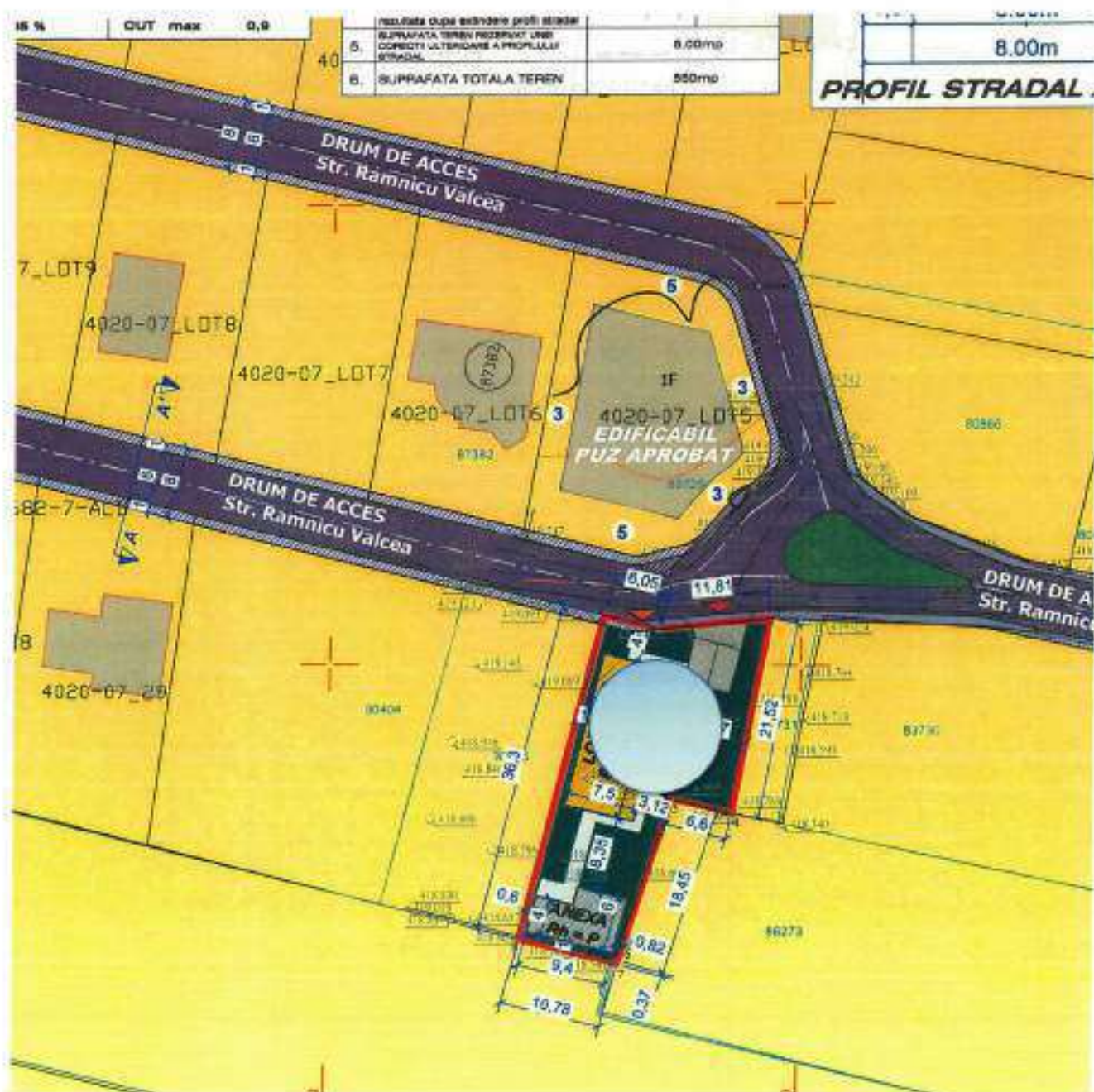
S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

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

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

Tel. 0744605403 : e-mail: eugenpristavu@yahoo.com

Fig 1. Imagine din satelit a zonei:



Terenul are o suprafață plană și orizontală.

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

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

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

Tel. 0744605403 : Email: eugenpristavu@yahoo.com

Riscul geotehnic

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

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

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

In sondaj a fost stabilita urmatoarea coloana litologica:

Sondaj 1

- stratul 1 - 0,00m - 0,80m = 0,80 m strat vegetal
- stratul 2 - 0,80m - 1,20m = 0,40 m argila cafenie nisipoasa cu pete de mica plastic moale
- stratul 3 - 1,20 m - 6,00m = 4,80 m argila cafenie nisipoasa cu rare elemente de pietris cu pete de mica plastic moale

Concluzii si recomandari

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

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

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

$P_c = 180 \text{ kPa}$

conform NP 074-2014

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

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

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

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

Tel. 0744605403; Email: eugenpristavu@yahoo.com

$a_g = 0,20g$

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

Harta seismica Romania



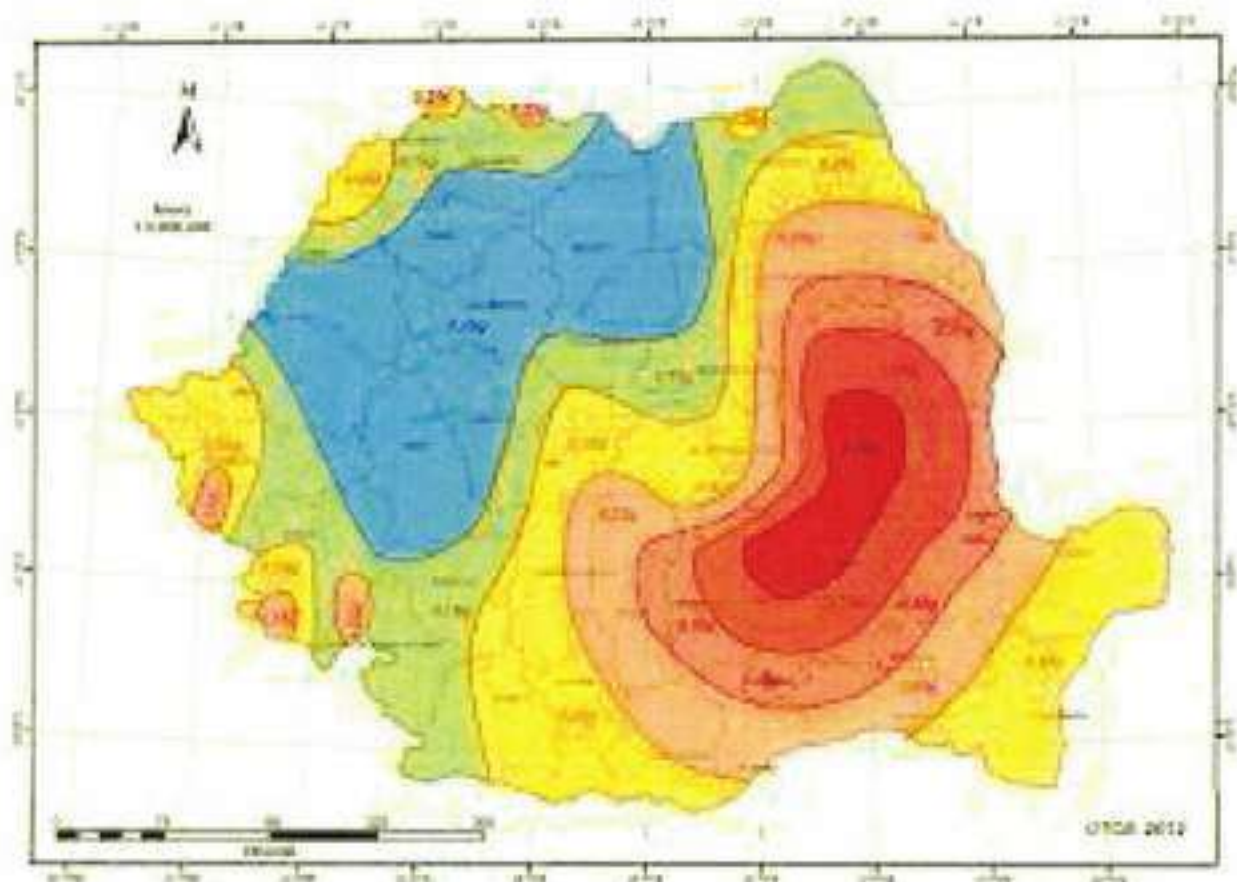
S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

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

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

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

Harta zona de risc natural



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

Proiectant geotehnic,

Inginer *Eugen Pristavu* Sitaru Ion



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1574 / 2025

Întocmit astăzi, 16/06/2025, privind cererea 10476 din 02/06/2025

având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** MOISE IULIA

2. **Executant:** Arapu Carmencita-Maria

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan topografic - faza PUZ

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
2	17.04.2025	act administrativ	Primaria Curtea de Arges
150	01.07.2024	act administrativ	Primaria Curtea de Arges
PAD	30.05.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Arapu Carmencita-
15	30.05.2025	înscris sub semnatura privata	PFA Arapu Carmencita-

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1574 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Plan topografic executat în vederea întocmirii documentației privind obiectivul "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ - FAZA PUZ", conform Certificat de urbanism nr. 150/ 01.07.2024 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș, cu suprafața studiată de 1756 mp, pentru imobilul identificat prin nr. cadastral/ Carte funciară nr. 90406, situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, strada Râmnicu Vâlcea, punct "Marina", județul Argeș.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

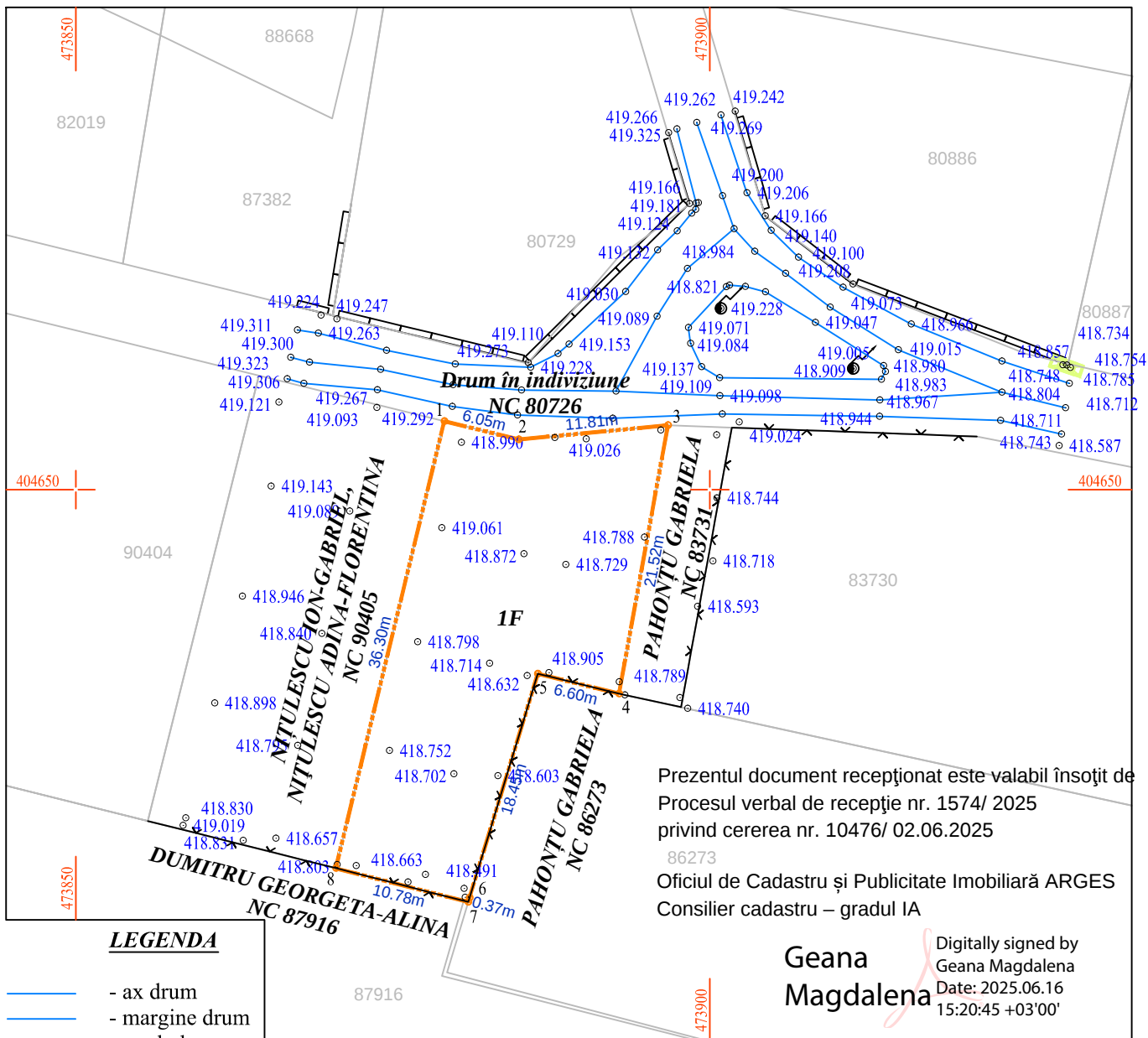
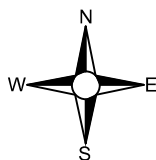
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
-	Avertizare	Receptia 10476/02.06.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 13622
90406	Avertizare	Receptia 10476/02.06.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 90406 pe o suprafata de 550 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MAGDALENA GEANĂ

Scara 1:500

BENEFICIARI:
MOISE IULIA,
MOISE ADRIAN-FLORIN



Prezentul document recepționat este valabil însoțit de
Procesul verbal de recepție nr. 1574/ 2025
privind cererea nr. 10476/ 02.06.2025

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Consilier cadastru – gradul IA

Geana
Magdalena

Digitally signed by
Geana Magdalena
Date: 2025.06.16
15:20:45 +03'00'

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

Suprafata imobilului = 550m²
Suprafata studiata = 1756m²
din care 550m² cu nr. cadastral 90406.

EXECUTANT: ING. ARAPU CARMENCITA-MARIA Certificat de Autorizare : CAT. B, SERIA RO-AG-F, NR. 0042			DENUMIREA PROIECTULUI: "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ"		CONTRACT NR.
					FAZA PUZ
Ridicat	Ing. Arapu Carmencita-Maria   	 Semnat digital de CARMENCITA-MARIA ARAPU Data: 2025.05.30 14:15:16 +03'00'	Scara: 1:500	FAZA-PUZ RIDICARE TOPO - NIVELMENT	Plansa de ansamblu
Desenat			DATA: 30.05.2025		Exemplar
Verificat					

MEMORIU JUSTIFICATIV - P . U . Z .

CONSTRUIRE LOCUINTA

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. RIMNICU VILCEA, PUNCT „MARINA”,
N.C. / C.F. 90406

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTA

Faza proiectare:

PUZ

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. RIMNICU VILCEA, PUNCT „MARINA”, C.F. 90406

Beneficiar:

MOISE IULIA, MOISE ADRIAN FLORIN

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

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

Şef proiect:

arh. Mircea Savu

Editare piese desenate şi tehnoedactare:

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

MAI 2025



12. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Arges cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de locuința unifamilială, împrejmuire și utilități, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTA** aferent pentru o suprafață de teren **550 mp**, situată, în **intravilan – fanete (1F)**. Destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.:6 – ZONA DE LOCUINTE MARINA.

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

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **locuințe unifamiliale și a unei anexe gospodărești** cu dotările și amenajările aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat pe drum privat în diviziune cu acces din Strada Rimnicu Vilcea .
- Realizarea unei construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea corectă a zonei studiate.

Folosința actuală a terenului este de fanete. Conform Certificatului de Urbanism nr.150 din 01.07.2024 destinația actuală a terenului este teren intravilan.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE ÎN PUG	SC. /
U02 – INCADRARE ÎN ZONA ÎNCADRARE ÎN ETERRA	SC. 1/2000
U03 – SUPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U04 – SITUAȚIE EXISTENTĂ – ANALIZĂ FUNCȚIONALĂ	SC. 1/500
U05 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1/500
U06 – REGIM JURIDIC	SC. 1/500
U07 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REȚELE TEHNICO - EDILITARE	SC. 1/500
U08 – PLAN MOBILARE URBANĂ	SC. 1/500

13. SURSE DOCUMENTARE :

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

- Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat cu HCL nr. 18/27.12.2001;
- Studii de teren executate pe amplasament.

1.3.2. Surse de informații utilizate, date statistice

- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informații obținute de proiectant de la Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Arges;
- Date culese de proiectant în teren.

1.3.3. Baza topografica

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

1.3.4. Metodologia utilizata SI CADRU LEGAL

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

Proiectul are la baza :

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

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

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

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Arges se desfasoara in depresiunea intracolinară cu acelaş nume, între dealurile Subcarpaţilor Argeşului (Muscelele Argesului) si la contactul cu Piemontul Getic, pe valea raului Argeş. Ea face parte din “Depresiunea celor 7 muscele” alături de depresiunea Tigveni la vest şi Depresiunea Muşăteşti la est. Relieful Depresiunii Curtea de Argeş reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză şi vârstă. Interfluviile, includ nivele de eroziune, terase, şi lunci, pe care se dezvoltă o gamă largă de procese de modelare. Sectorul subcarpatic cunoscut sub numele de „muscele” corespunde în cea

mai mare parte unei structuri atipice, monoclinale, de sedimente paleogene, miocene și pliocene, depuse în marginea nordică a Depresiunii Getice, transgresiv față de cristalinul getic al M.Făgăraș. Stiva de depozite monoclinale este dispusă în benzi paralele, din ce în ce mai noi spre sud și din ce în ce mai puternic redresate spre nord, la contactul cu munții. Caracteristicile structurale și litofaciale atipic subcarpatice se regăsesc și la nivelul resurselor minerale, între care lipsesc petrolul și gazele naturale. În schimb în sedimentele pontiene și daciene din molasa recentă există acumulări de cărbune inferior dar în strate subțiri și frecvent foarte umede. Depresiunea are o motivație genetică dublă, structurală (subsecventă) și litologică (selectivă): afluenții (subsecvenți) ai rețelei principale de râuri (consecventă) au sculptat în sedimente mai slabe, marno-argiloase, greso-nisipoase etc. sectoare de vale mai largi (de regulă la confluențe) și asimetrice, cu versanții sudici scurți și puternic înclinați (cuestiformi) iar cei nordici prelungi și mai domoli. În depresiune interfluviile și înșeuările sunt mai înalte, ele fiind numai niște lărgiri ale văilor principale în sedimentarul pliocen friabil.

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

2.2.1. Conditii hidrogeologice

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

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

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

2.2.2. Conditii geotehnice

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

Stratificarea rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic.

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

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

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

2.2.3. Conditii climatice

Caracteristicile elementelor climatice sunt determinate de catre un complex de factori, intre care se distinge pozitia Municipiului Curtea de Arges in cadrul regiunii. Astfel, la atributele specifice climei tarii noastre, continental - moderata de tranzitie, se adauga cele de depresiune si de culoar, din care deriva o serie de consecinte. Municipiul Curtea de Arges se inscrie in climatul continental moderat cu o temperatura medie anuala a aerului de 8,6°C. Cifra este deosebit de semnificativa. Media termica multianuala de peste 8°C reprezinta pentru Curtea de Arges, un bilant termic radiativ care favorizeaza cultivarea deopotriwa a leguminoaselor, plantelor tehnice, cerealelor pentru boabe, vitei de vie, pomilor fructiferi , etc., in conditii climatice optime.

2.2.4. Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul se afla situat pe drum privat in indiviziune cu acces din Str. Rimnicu Vilcea .

Suprafata studiata prin PUZ este de 550 mp.

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice CUCU CATALIN – STEFAN si CUCU GRATIELA - ANDREEA, imobilul nu este grevat de sarcini, si are numar cadastral 90406, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul viitoarei locuinte este delimitat de drum privat in indiviziune , cu cota indiviza apartinand initiatorilor, din care se face accesul pe lot si catre domeniul public - Str. Rimnicu Vilcea

2.4. INTRAVILAN EXISTENT. BILANT TERITORIAL EXISTENT

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de **550mp** se afla in intravilanul orasului - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.:6 – ZONA DE LOCUINTE MARINA.

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

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

Construciile propuse (locuinta si anexa) pe amplasament se vor alimenta cu apa potabila menajera prin intermediul unei retele din tevi montata ingropat in sol sub limita de inghet in zona de aliniament a parcelelor propuse.

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

2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

canalizare pluviala

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

canalizare menajera

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

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

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

2.6.3. Alimentare cu energie termica

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

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

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

Amplasamentul are acces la reseaua de distributie aflata in functiune. Constructiile propuse (locuinta si anexa) pe amplasament se vor racorda la reseaua de distributie gaze naturale

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

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

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al Municipiului Curtea de Arges este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier. Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriu administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

2.7.1. Calitatea aerului

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

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

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

2.7.2. Calitatea apei

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate. Pentru

a nu afecta calitatea apelor in zona studiata se vor prevedea masuri de epurare a apelor uzate evacuate din zona amplasamentului.

2.7.3. Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere :

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

2.7.4. Calitatea solului

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. Generalitati amplasamentului

Amplasamentul in suprafata de 550mp este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitorului imobil – Locuinta si anexa:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare este de locuire ;
- in imediata vecinatate a amplasamentului exista retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si de telecomunicatii;

3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.:6 – ZONA DE LOCUINTE MARINA..

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

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

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din drum privat in indiviziune , cu cota indiviza apartinand initiatorilor, din care se face accesul pe lot si catre domeniul public - Strada Ramnicu - Valcea in partea de nord a amplasamentului.

De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiei propuse. capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de minim 2 locuri.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUIS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat in intravilan in suprafata de **550 mp**. Din suprafata terenului studiat (550 mp) , o suprafata de **5,00 mp** va fi rezervata unei corectii ulterioare a profilului stradal, rezultand astfel o parcela de **545mp**.

Suprafata terenului rezultata – **545mp** este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	max. 190,75	35
SUBZONA CONSTRUCTII	max. 190,75	35
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	min. 163,50	30
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REZULTATA	545	100
TOTAL SUPRAFATA REZERVATA CORECTIEI PROFILULUI STRADAL	5,0	
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIATA	550	

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

In cadrul functiunii propuse pentru amplasamentul studiat se identifica o singura unitate teritoriala de referinta : **Lm (a+b) – LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME;**

Suprafata totala reglementata **550 mp**.

In cadrul incintei se detaliaza urmatoarele subzone: circulatii pietonale/ carosabile, parcaje, spatii verzi.

3.5.1. Pentru zona Lm (a+b) propusa se recomanda :

- Rezervarea unei zona pe toata lungimea aliniamentului si pe 1m adancime, pentru corectarea profilului stradal in etape ulterioare de dezvoltare ale zonei.
- Edificabil propus:
 - retras fata de aliniament – nord - la o distanta de – minim 4,00ml ;
 - retras fata de limita laterala vest – minim 2,00ml ;
 - retras fata de limita laterala est – minim 5,00ml (fata de nr cad. 83731);
 - retras fata de limita laterala est – minim 3,00ml (fata de nr cad. 86273);
 - retras fata de limita posterioara sud – minim 15,00ml.
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament, cat si intre edificabil si limita posterioara se permite amplasarea de constructii anexe gospodaresti, platforme drumuri, parcaje.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 2 locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din drum privat in indiviziune;

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUISI

3.5.2.a. Zona Lm(a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P, P+1 si P+2).

POTmaxim = 35%

CUT maxim = 0,9

Hmaxim la coama= 8.00 ml

Rh max = P+1E+M

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru terenul studiat, se propune asigurarea alimentarii cu apa potabila prin racordare la rețeaua de apa potabila din zona.

Necesarul de apa va asigura :

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

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

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

3.6.2. Canalizarea apelor uzate

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

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

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

3.6.4. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

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

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

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

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul constructiei imobilului propus;
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

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

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

3.7.1. Poluarea aerului

3.7.1.a. Faza de constructie a cladirilor

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

3.7.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.7.2. Poluarea sonora

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

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

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

3.7.4. Poluarea solului

3.7.4.a. Faza de constructie a cladirilor

Definitor la impactul asupra solului :

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

3.7.4.b. Faza de exploatare

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

3.7.5. Deseurile

3.7.5.a. Faza de constructie a cladirilor

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

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

3.7.5.b. Faza de exploatare

În timpul exploatării, vor fi inevitabil întreprinse o serie de activități legate de activități legate de specificul funcțiunii.

Deseurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Municipiului Curtea de Argeș în baza unui contract de prestări servicii.

3.7.6. Afectarea biodiversității**3.7.6.a. Faza de construire a clădirilor**

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția magazinului nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrările de realizare a magazinului asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită miscării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

3.7.6.b. Faza de exploatare

În perioada de exploatare curentă a clădirilor noi concentrările de substanțe fitotoxice în atmosferă se vor situa sub limitele de admisibilitate.

3.7.7. Arii protejate

În zona afectată de amplasare a imobilelor nu se găsesc arii naturale protejate.

3.7.8. Impactul economic și social

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasărilor de populație; pierderii unui fond de locuințe sau servicii; perturbării alimentării cu apă din rețeaua locală/urbană sau din sursă individuală; litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

3.7.9. Zone de risc natural – alunecări de teren și inundații

Conform datelor oferite de studiul geotehnic, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundațiilor și alunecărilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de câmpie, pantă mică, nivelul apei freatice mai mare de 10m);
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecărilor de teren și eroziunilor;

3.7.10. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune un procent de minim 30% din suprafața parcelei pentru organizarea de spații verzi amenajate. Spațiile verzi vor avea caracter ornamental și se vor planta 1 arbore / 100 mp spațiu verde.

3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se află în proprietate a persoanei fizice MOISE IULIA, MOISE ADRIAN FLORIN, imobilul nu este grevat de sarcini, și are număr cadastral 90406, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt înscrise în Cartea Funciara.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **550 mp**, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind **Lm (a+b) – LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME .**



Intocmit:
arh. Mircea Savu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P . U . Z . LOCUINTA



ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. RIMNICU VILCEA, PUNCT „MARINA”, C.F. 90406

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **550mp**.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **550mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in intravilanul municipiului **Curtea de Arges**.

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe o suprafata de teren atata in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES,
JUDEȚUL ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 13.26158 din 08.08.2015

Arhitect-șef,
[Signature]

1

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

• Orientarea fata de punctele cardinale

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

• Amplasarea fata de drumuri publice

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

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

• Amplasarea constructiilor fata de aliniament

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

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

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

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

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

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

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

Distante minime obligatorii

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

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

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri si accese

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

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

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

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

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

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**

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

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

- **Regimul de inaltime**

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

- **Aspectul exterior al constructiilor**

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

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

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

- **Parcaje**

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

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

- **Spatii verzi si plantate**

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

Se recomanda ca suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin al unui arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 45% din suprafata studiata.

- **Imprejmuiri**

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



3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

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

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

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **550 mp**, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind **Lm (a+b) – Locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime;**

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Functiunea dominanta a subzonei este locuirea pe fiecare parcela in parte si in fiecare constructie in parte;

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

Lm (a+b) – LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME;

- **Utilizari admise :**

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

- **Utilizari admise cu conditionari :**

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

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

- **Aliniament**

- Drumul privat in indiviziune va respecta profilul 8,00ml dezvoltat din axul existent;

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

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

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

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

- retragerea fata de aliniament, a cladirii nou propuse, **minim 4,00m** de limita de proprietate dinspre nord, iar strazile au profile minime de 8.00m.
- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipiri la o cladire existenta situate mai retras, pentru a nu se creea noi calcane;
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia garajelor, imprejmuirilor aleilor de acces si platformelor.

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supratereane sau subterane cu caracter tehnic.
- cladirea nou propusa se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei dupa cum urmeaza :

- retras fata de limita **laterală vest** – **minim 2,00ml** ;
- retras fata de limita **laterală est** – **minim 5,00ml (fata de nr cad. 83731);**
- retras fata de limita **laterală est** – **minim 3,00ml (fata de nr cad. 86273);**
- retras fata de limita **posterioara sud** – **minim 15,00ml.**

- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament, cat si intre edificabil si limita posterioara se permite amplasarea de constructii anexe gospodaresti, platforme drumuri, parcaje.

- **Accese carosabile**

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

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

In cazul de fata :

- accesul la teren va fi realizat din drum privat in indiviziune , cu cota indiviza apartinand initiatorilor, din care se face accesul pe lot si catre domeniul public - Strada Ramnicu - Valcea in partea de nord a amplasamentului;

- **Stationarea autovehiculelor**

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

- **Accese pietonale**

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

- a. Accesul pietonal pe parcela, direct, se va asigura din drum privat in indiviziune.;

- **Rețele tehnico - edilitare**

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

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- **Zona Lm (a+b)**

locuinte individuale – maxim P+1E+M – cu inaltimea maxima la cornisa 8.00m

- **Aspectul exterior al cladirilor**

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

- **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din reseaua de distributie a municipiului Curtea de Arges ;
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare a municipiului Curtea de Arges;
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului; colectarea de pe parcaje se va face prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu deversate la reseaua de canalizare.
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune : face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea unei din retelele de distributie de gaze naturale existente in municipiul Curtea de Arges.

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatii libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

- **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente si se vor raporta la imprejmuirile imediat invecinate.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maximum 2.00m.
- catre drumul de acces imprejmuirile se vor amplasa pe viitoarea limita .

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

- POT – Procent maxim de ocupare a terenului** = POT maxim = 35%
- CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului** = CUT maxim = 0,9
- Inaltimea maxima a constructiei este de 8.00 m. la cornisa**



PLAN DE ACTIUNEȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA
AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE SAU ACTORILOR PRIVATI

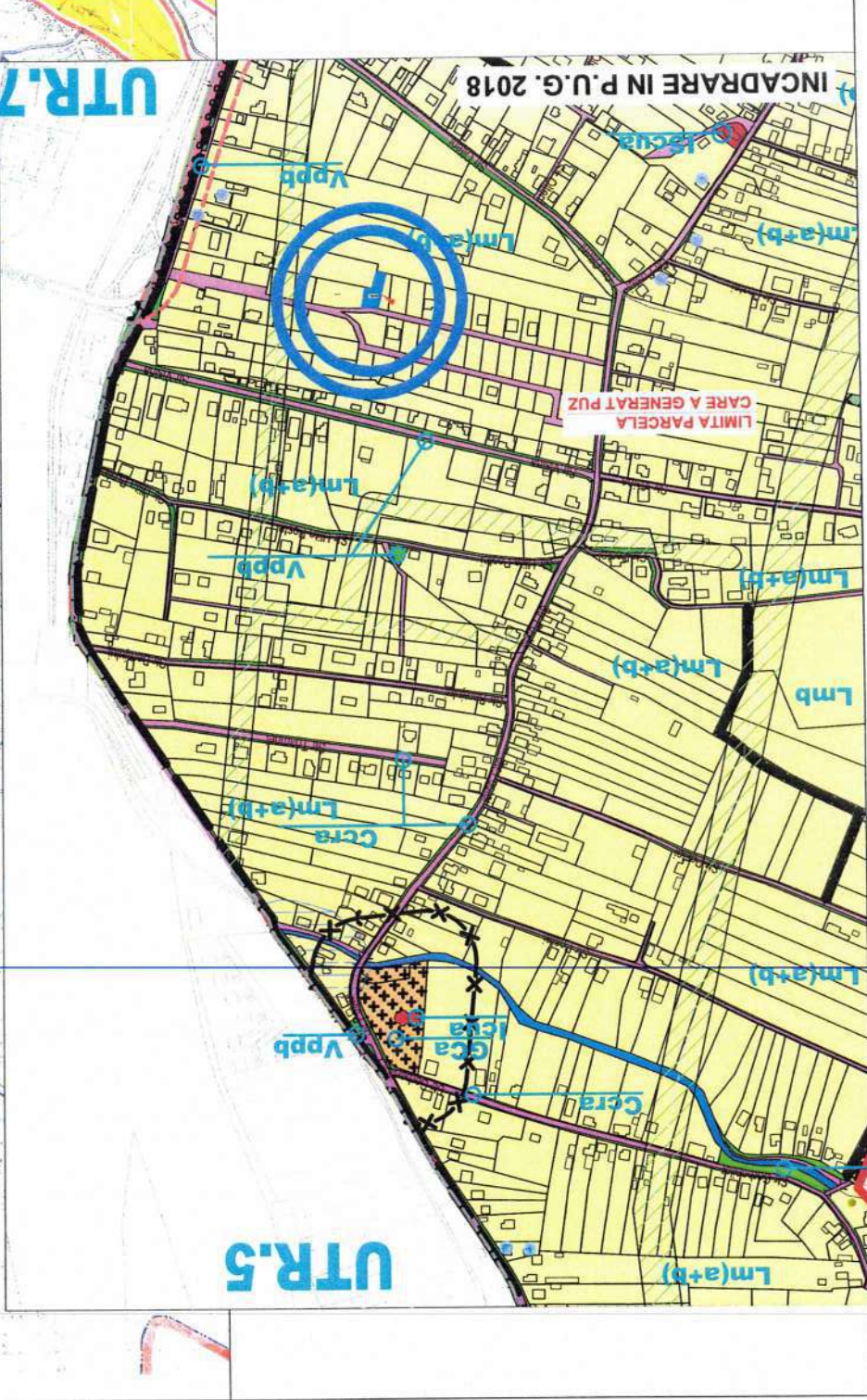
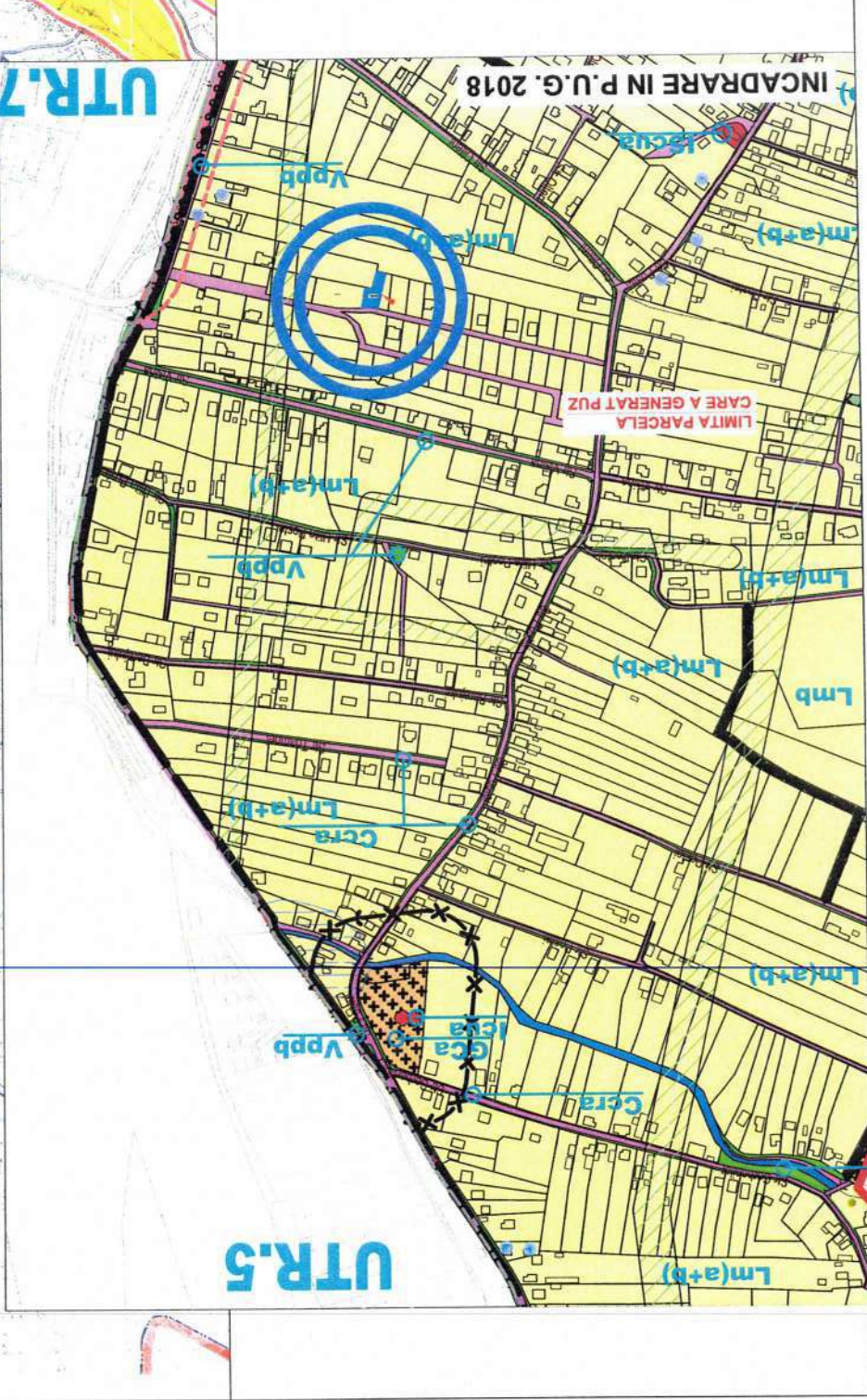
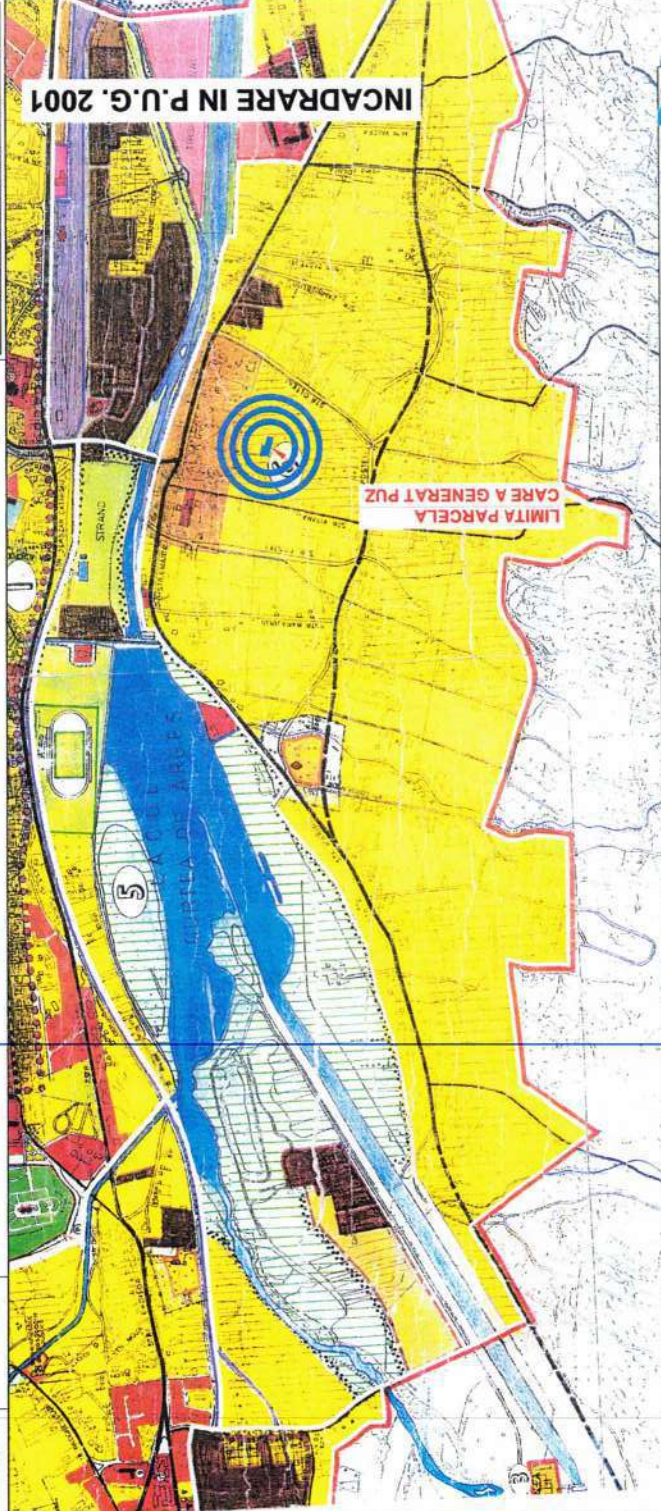
Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
I. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo,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



Intocmit:
E. IAR
Mircea Savu



Desenat:	arh. M. Sav	Proiectat:	arh. M. Sav	Self proiect:	arh. M. Sav
MOISE IULIA					
CONSTRUIRE LOCUINTA					
INCADRARE IN PUG					
P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA					
Faza: 03. 2025					
Data: 03. 2025					
Planşa nr. U-01					





LEGENDA

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

MOISE IULIA

CONSTRUIRE LOCUINTA

INCADRARE IN ETERRA

Str. Rimnicu-Vilcea, pct. "Marina", Curtea de Arges,
N.C. / C.F. 90406

Faza: P.U.Z.

Contract: 634/AA06

Cod: CDA06 / 2024

Planşa nr. U-02



Parcela (1)	N _c	Fct.	Coordonate p.ct. de control	E [m]	N [m]	Long[m]	lat[m]	DQ(1+)
1	404659.0000	3.7	404659.0000	404655.3988	6.05			
2	404654.9370	2.2	404653.9510	404655.3988	11.81			
3	404658.6980	4.0	404655.7752	404655.3988	17.50			
4	404652.8410	3.4	404653.9080	404655.3988	6.60			
5	404658.4340	6.6	404655.7752	404655.3988	18.45			
6	404651.0540	5.5	404647.8310	404655.3988	0.37			
7	404650.9480	7.7	404647.8310	404655.3988	10.78			
8	404650.9480	8.7	404650.1232	404655.3988	36.30			

LEGENDA

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



Desenat:	ing. C. Arapu
Proiectat:	ing. C. Arapu
Self proiectat:	ing. M. Savu

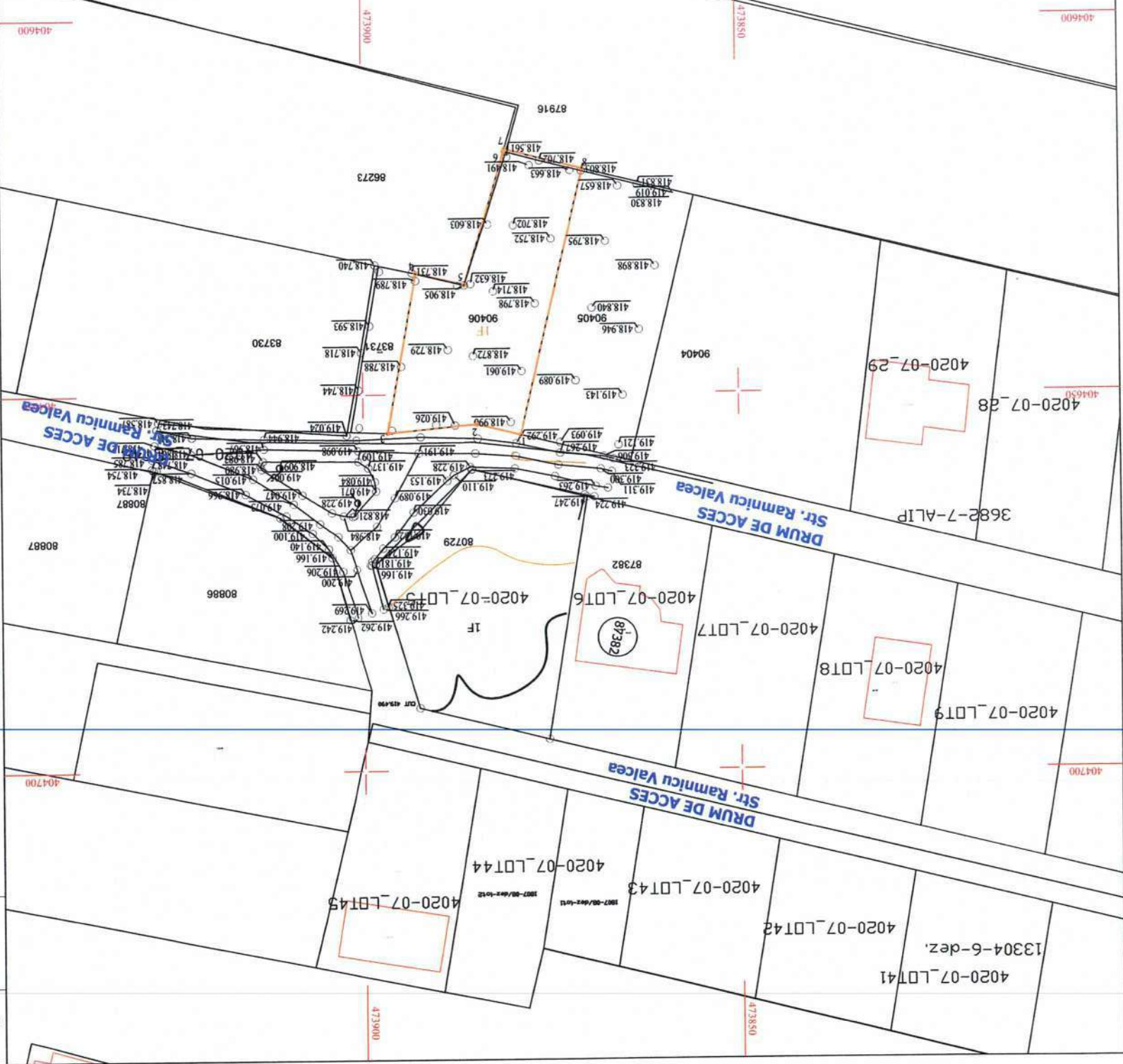
MOISE IULIA	MOISE ADRIAN FLORIN
-------------	---------------------

CONSTRUIRE L'OCUNITÀ

N.C./C.F. 90406

1000

SUPPORT TOPOGRAPHIC



U-04		
------	--	---

Parcela (1)

LEGENDA

Desenat: arh. M. Savu

Projectat: at M. Savu

Save the World

Benutzer	NOISE III
...	...

MOISE ADRIAN F

CONSTRUIRE LO

N.C./C.F. 9040

SITUATION EXISTING

ANALYSIS

P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA
Str. Rimnicu-Vilcea, pct. "Marina", Curtea de Arges,
N.C./C.F. 90406

U-06



Parcela (1)

Nr.	Coordonate pct de contur	Lungimi laturi	Pct.	E [m]	N [m]	D(μ+1)
1	473879.0600	404655.3886	6.05	473884.9370	404653.9510	11.81
2	473896.6960	404655.0760	21.52	473896.6960	404655.0760	21.52
3	473892.8410	404633.9080	6.60	473892.8410	404633.9080	6.60
4	473886.4340	404635.4740	18.45	473886.4340	404635.4740	18.45
5	473881.0540	404617.8310	0.37	473881.0540	404617.8310	0.37
6	473880.9460	404617.4790	10.76	473880.9460	404617.4790	10.76
7	473870.4996	404620.1232	36.30	473870.4996	404620.1232	36.30

S(1)=550.1430m² P=111.87m

MOD DE OCUPARE A TERENULUI		
S totala teren	550.00	
S teren rezervat unui corecti ulterioare a profilului stradal	5.00	
S totala teren rezerva	445.00	
H maxim curba Locuinta = 8.00m		
H maxim Avenia = 2.50m		
S max. consultat (prin proiectie calcul POT)	190.75	
S max. desaturata (prin proiectie calcul CUT)	490.50	
POT max	35 %	
CUT max	0.9	

LEGENDA:

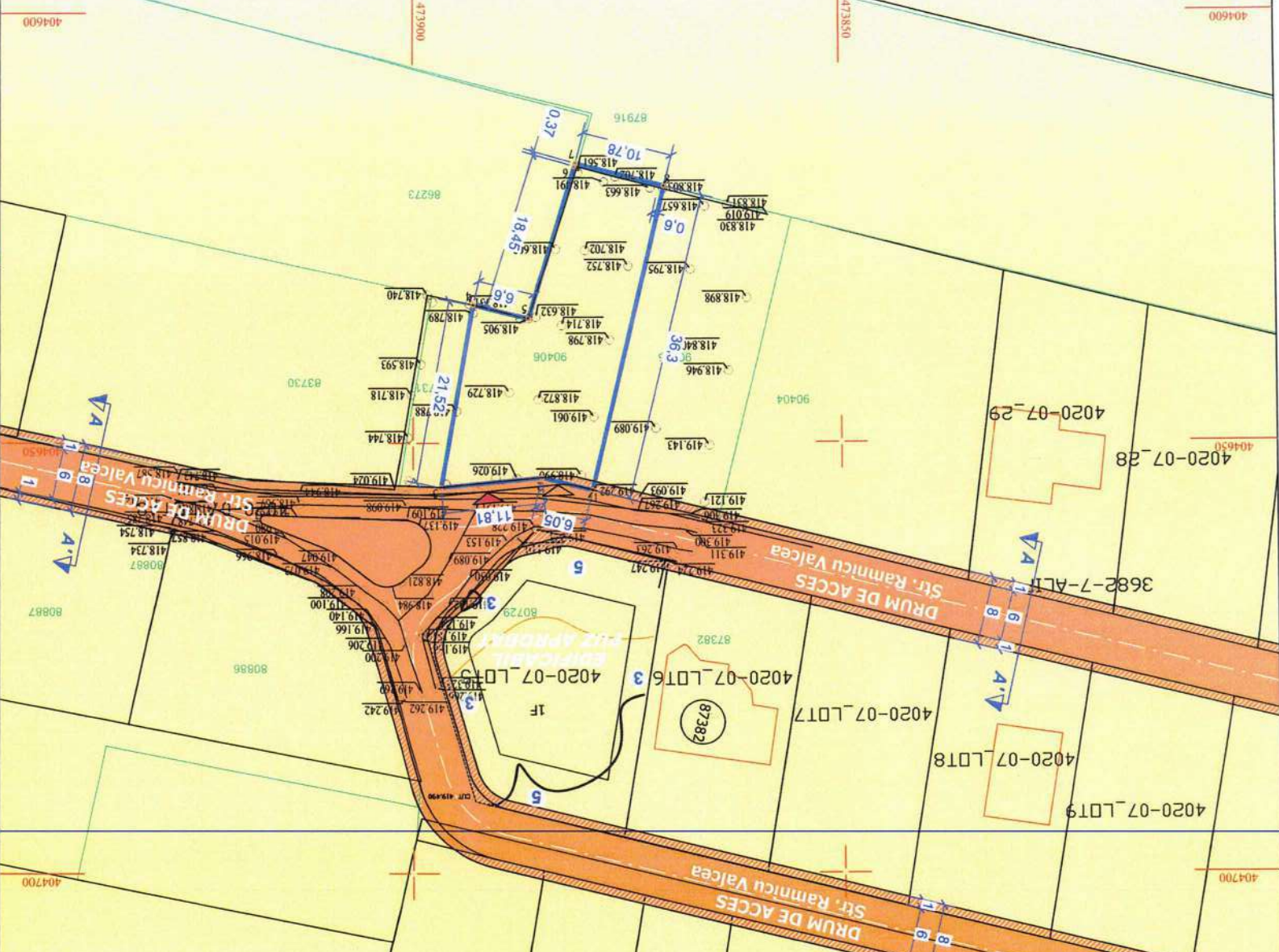
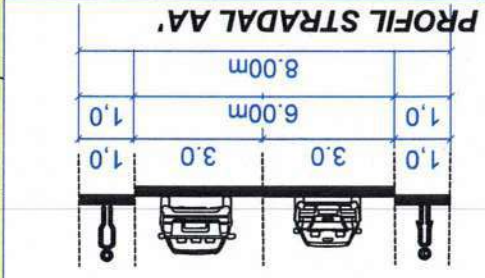
- LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- REGIM JURIDIC
- TEREN IN INDIVIZIUNE
- TEREN REZERVA A PROFILULUI STRADAL
- ULTERIOARE A PROFILULUI STRADAL
- PROPRIETATE PRIVATA

raum
Societate Comerciala cu Capital Privat
Sediu: Str. Mihail Brancu nr. 115, etaj 1
110160, Cluj-Napoca, Romania
CNP: 60520202
Nr. Reg. Com. Arges: 90406

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

Identificator:
MOISE IULIA
MOISE ADRIAN FLORIN
CONSTRUIRE LOCUINTA
Str. Rimnicu-Vilcea, pct. "Marina", Curtea de Arges,
N.C./C.F. 90406

Planşa nr. U-06
Scara: 1 : 500
Data: 03. 2025
Faza: P.U.Z.
Contract: 634/AA06
Cod: CDA06 / 2024





Nr.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latini
	N [m]	E [m]	
Pct.	D(1+1)		
1	404655.3986	404653.9510	6.05
2	404653.9510	404653.9510	11.81
3	404653.9510	404653.9510	21.52
4	404653.9510	404653.9510	6.60
5	404653.9510	404653.9510	18.45
6	404653.9510	404653.9510	0.37
7	404653.9510	404653.9510	10.78
8	404653.9510	404653.9510	36.30

S(1)=550.1430m² P=111.87m

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
Județul Argeș
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-sef
Nr. 22 / 2024

ENERGAT P.U.Z.

CESE

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

CIRCU

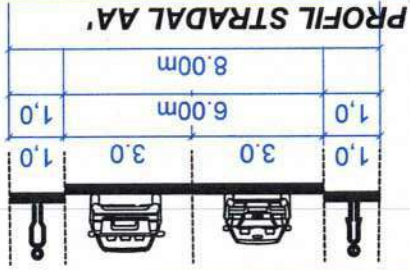
C

P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTA
Str. Rimnicu-Vilcea, pct. "Marina", Curtea de Arges,
N.C. / C.F. 90406

80-n



Parcela (1)	N.º	Coordenada pto. de contour		E [m]	N [m]	Longitud lateral [m]
1	4	404655,9860	404655,9860	6.05		
2	3	403664,9370	404655,9860	11.81		
3	4	404655,9860	403664,9370	21.52		
4	3	403662,8410	404655,9860	6.60		
5	6	403662,8410	403662,8410	18.45		
6	5	403661,0540	403662,8410	0.37		
7	1	403660,9490	403661,0540	10.76		
8	7	403670,4996	403660,9490	36.30		



BILANT TERITORIAL		SUPRAFATA	
NR.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	max. 190,75mp	35%
2.	CONSTRUCTII	max. 190,75mp	35%
3.	SPATII VERZI	min. 163,50mp	30%
4.	rezultata dupa excludere profil stradal	\$45,00mp	100%
5.	SUPRAFATA TEREN NEZONA UNCI CORRECTII	5mp	
6.	SUPRAFATA TOTALA TEREN	550mp	

MOD DE OCUPARE A TERENULUI		CUT max	0,9
S totala teren			550,00
S teren rezervat unei corectii ulterioare a profilului stradai			5,00
S totala teren parcella rezultat			445,00
H maxim curmisa Locuinta = 8,00m			
H maxim Anexa = 2,50m			
S max. constructii (pînă proiectie calcul POT)			190,75
S max. desfasurata (pînă proiectie calcul CUT)			490,50
POT max	35 %	CUT max	0,9



-  **LIMITA**
 LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
CIRCULATII SI ACCESE
 CIRCULATIE PIETONALA
 SPATII VERZI (la nivel de localitate)
ZONIFICARI FUNCTIONALE
 ZONA PENTRU LOCUINTA - REGIM MIC
 CONSTRUCȚII EXISTENTE
PROPOUNERI URBANISTICE
 ULTIMEREAZARE A PROIECTULUI STRADUAL
 CONSTRUCȚII LOCUINTA PROPUSE
 CONSTRUCȚIE ANEXA PROPUSE
 SPATII VERZI AMENAJATE
 CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
 CIRCULATIE CAROSABILA / PARCELA LA NIVEL DE PARCELA
 ACCES PIETONAL
 ACCES AUTO
- LEGENDA:**

Desenat:	arh. M. Savu
Proiectat:	arh. M. Savu
Self proiectat:	arh. M. Savu

ramm project
Dr. Volker Ramm, Dr. G.A. Burchard, Sachverh.
Tf. 0746-33333, Toff. 021-317140
In. Reg. Com. J6039/2003
Cod. Rural. Rm1517453

MOISE IULIA	Product:
MOISE ADRIAN FLORIN	CONSTRUIRE LOCUINTA

Str. Rîmnicu-Vîlcea, pct. "Marina", Curtea de Argeș,
N.C. / C.F. 90406

PLAN MOBILARE URBANA

