PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 4653 / 14.02.2024
Data publicarii la sediu si pe pagina de internet: 14.02.2024

ANUNT

In temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, şi 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 informaţiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Arges supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA"** generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Ghioceilor, Nr. 15E, teren intravilan, in suprafata totala 4081,00mp.

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 26.02.2024, ora 16,30.

Dezbaterea publica pentru faza curenta, propuneri finale si aprobare, va avea loc in data 04.03.2024, ora 11,00, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Sala Mare (Sala Consiliul Local).

Primar
Ing. PANTURESCU CONSTANTIN

JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL CURTEA DE ARGEȘ
CONSILIUL LOCAL
Nr. 17/13.02.2024

Avizat
Secretar general al municipiului
Isabel-Janina Zărioiu

HOTĂRÂRE nr. _____ / 2024
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "Construire locuințe, anexă gospodărească și cameră tehnică" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Ghioceilor, Nr. 15E, Nr. Cad./Nr. CF 86288, suprafata imobil 4081,00mp
-proiect-

Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș, județul Argeș, întrunit în ședință ....
Având în vedere:
-Referatul de aprobare nr. 4521/13.02.2024;
-Raportul de specialitate nr. 4524/13.02.2024;
-Punctul de vedere tehnic al Direcției Arhitect Șef nr. 4517/13.02.2024;
-Avizul nr. 3/36490/12.02.2024 al Direcției Arhitect Șef;
-Raportul informării și consultării publicului nr. 29016/26.09.2023;
-Prevederilor art. 27^1 alin. (1), art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
-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 si art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "Construire locuințe, anexă gospodărească și cameră tehnică" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Ghioceilor, Nr. 15E, Nr. Cad./Nr. CF 86288, suprafata imobil 4081,00mp**, 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 Pânțureșeu

Curtea de Arges – 2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 4521 / 13.02.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA**" situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Ghioceilor, Nr. 15E, Nr. Cad./Nr. CF 86288, suprafata imobil 4081,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **UNGUREANU Ion**, cu domiciliul in Municipiul CURTEA DE [illegible] Municipiului Curtea de Arges cu nr. 4433 din 12.02.2024, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 27^1 alin. (1) si 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

Informarea şi consultarea publicului pentru documentaţia Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" Str. Ghioceilor, Nr. 15E, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării şi consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, inregistrat sub nr. 29016 / 26.09.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a **UNGUREANU Ion, UNGUREANU Iulia si UNGUREANU Mihaela**, cu incadrarea in subzona functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,P+M,D+P,P+1 si P+2), in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR2-Zona de Locuinte Plopis, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 86288 si are categoria de folosinta curti constructii si faneata.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Nord-Vest: proprietate privata; proprietate privata CF 87614 si proprietate privata CF87608; proprietate privata; proprietate privata CF 87825, imobilele fiind destinate locuirii; Sud-Vest: Proprietate privata CF 89745 si CF 89750 Str. Ghioceilor Nr. 15A, Curtea de Arges, Arges (de pe aceasta proprietate se realizeaza accesul prin servitute de trecere catre Domeniul Public-Drumuri Publice); Sud-Est: proprietate privata CF 82742; proprietate privata CF 86701; proprietate privata Str. Ghioceilor Nr. 49B, Curtea de Arges, Arges; proprietate privata Str. Ghioceilor Nr. 49A, Curtea de Arges, Arges; proprietate privata Str. Ghioceilor Nr. 51, Curtea de Arges, si Str. Ghioceilor Nr. 53, Curtea de Arges, Arges, imobile destinate locuirii, imobilul fiind aflat in partea

de est a municipiului. Accesul a fost stabilit din Domeniul public-drumuri publice Str. Ghioceilor, prin servitute de trecere cu piciorul, cu autovehiculul, si pentru retele edilitare, conform Deciziei Definitive nr. 287/18.03.2021- Sentinta Civila nr. 5243/21.10.2019 de pe rolul Judecatoriei Ramnicu Valcea.

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" Str. Ghioceilor Nr. 15E, Curtea de Arges, judetul Arges, menţionate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoţeste proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării şi informării publicului este însoţit de Punctul de vedere nr. 4517/ 13.02.2024 al Directiei Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.3/ 36490 / 12.02.2024 al Arhitectului Şef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

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

Competenţa dezbaterii şi adoptării proiectului de hotărâre aparţine Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges în temeiul dispoziţiilor art.129, alin. (2), lit.c), alin.(6), lit.c), alin.(14), precum şi art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 4524 / 13.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA**" situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Ghioceilor, Nr. 15E, Nr. Cad./Nr. CF 86288, suprafata imobil 4081,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **UNGUREANU Ion,** cu domiciliul in Municipiul CURTEA DE A

Municipiului Curtea de Arges cu nr. 4433 din 12.02.2024, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea şi consultarea publicului pentru documentaţia Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" Str. Ghioceilor, Nr. 15E, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării şi consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 29016 / 26.09.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a **UNGUREANU Ion, UNGUREANU Iulia si UNGUREANU Mihaela**, cu incadrarea in subzona functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,P+M,D+P,P+1 si P+2), in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR2-Zona de Locuinte Plopis, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 86288 si are categoria de folosinta curti constructii si faneata.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Nord-Vest: proprietate privata; proprietate privata CF 87614 si proprietate privata CF87608; proprietate privata; proprietate privata CF 87825, imobilele fiind destinate locuirii; Sud-Vest: Proprietate privata CF 89745 si CF 89750 Str. Ghioceilor Nr. 15A, Curtea de Arges, Arges (de pe aceasta proprietate se realizeaza accesul prin servitute de trecere catre Domeniul Public-Drumuri Publice); Sud-Est: proprietate privata CF 82742; proprietate privata CF 86701; proprietate privata Str. Ghioceilor Nr. 49B, Curtea de Arges, Arges; proprietate privata Str. Ghioceilor Nr. 49A, Curtea de Arges, Arges; proprietate privata Str. Ghioceilor Nr. 51, Curtea de Arges, si Str. Ghioceilor Nr. 53, Curtea de Arges, Arges, imobile destinate locuirii, imobilul fiind aflat in partea de est a municipiului. Accesul a fost stabilit din Domeniul public-drumuri publice Str. Ghioceilor, prin servitute de trecere cu piciorul, cu autovehiculul, si pentru retele edilitare, conform Deciziei Definitive nr. 287/18.03.2021- Sentinta Civila nr. 5243/21.10.2019 de pe rolul Judecatoriei Ramnicu Valcea.

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" Str. Ghioceilor Nr. 15E, Curtea de Arges, judetul Arges, menţionate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoţeste proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării şi informării publicului este însoţit de Punctul de vedere nr. 4517/ 13.02.2024 al Directiei Arhitect-Sef.

In conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, consultarea populaţiei s-a făcut în perioada 14.06.2023 – 11.09.2023, si ulterior intocmit Raportului informării şi consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 29016 / 26.09.2023.

Au fost înregistrate observatii cu privire la propunerile documentaţiei de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent propus, respectiv o solicitare de clarificare in privinta unei indicari terminologice eronate, privitor la denumirea limitei de proprietate ca "LIMITA PUZ ZONA DE AGREMENT", pentru care s-au cerut clarificari prin adresa 20280/03.07.2023, fiind inregistrate adresele 20377 si 20378 din partea elaboratorului si initiatorului cu privire la acest aspect ca fiind o eroare materiala.

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.3/ 36490 / 12.02.2024 al Arhitectului Şef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, art.37, alin.(1^3), avizul Arhitectului-Şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

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

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

Arhitect - Şef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

ROMÂNIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
Directia Arhitect Sef
NR. 4517 / 13.02.2024

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 LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA"** generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Ghioceilor, Nr. 15E, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 86288, teren intravilan in suprafata de 4081 mp în scopul reglementarii temeiului de emitere a autorizatiei de construire in lipsa unui PUG in valabilitate,teren situat in subzona functionala Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,P+M,D+P,P+1 si P+2), zonificare care se mentine,

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. 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 15917/06.06.2022, au fost inregistrate solicitari de clarificare in privinta unei indicari terminologice eronate, privitor la denumirea limitei de proprietate ca "LIMITA PUZ ZONA DE AGREMENT", pentru care s-au cerut clarificari prin adresa 20280/03.07.2023, fiind inregistrate adresele 20377 si 20378 din partea elaboratorului si initiatorului cu privire la acest aspect ca fiind o eroare materiala, documentatia fiind elaborata pentru reglementarea functiunii de locuire, ulterior, in etapa a doua a propunerilor preliminare nemaifiind inregistrate observatii, propuneri ori obiectiuni.Metodele de informare propuse sunt specifice si conforme prevederilor normative aplicabile dar si naturii investitiei, aceasta.

Procedura de informare referitoare la propunerea finala si de aprobare, care include toate observatiile avizatorilor, in vederea aprobarii documentatiei,se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010, respectiv a prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată (r1) şi a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare, **urmand a se realiza informarea aferenta acestei etape, inclusiv prin organizarea dezbaterii specifice.**

Functiunea solicitata, cea de locuire, este functiunea dominanta a zonei.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportului informării şi consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 29016 / 26.09.2023, publicat pe site-ul institutiei in data 27.09.2023, documentele ulterioare vor urma pe cale de consecinta aceleasi prevederi.

Se reglementeaza parcela in cauza, in vederea construirii, fiind mentinuta incadrarea specifica in subzona de locuire de mica inaltime- Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,P+M,D+P,P+1 si P+2) 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 continuand profilul functional al vecinatatilor, si, prin realizarea ei, nu va prezenta incompatibilitati functionale, precum nu este cazul de viitoare conflicte functionale care sa fi impus proceduri de informare extinse**.

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 36490 / 12.02.2024

Ca urmare a cererii adresate de **UNGUREANU Ion,** cu domiciliul in Municipiul CURTEA DE

07.12.2023, completata cu cererea nr. 1676 din 18.01.2024 si cererea nr. 4167 din 09.02.2024;

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

AVIZ
Nr. 3 din 12.02.2024

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

"CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA"

generata de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Ghioceilor, Nr. 15E, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 86288, teren intravilan, S=4081,00mp;

Initiatori: UNGUREANU Ion, UNGUREANU Mihaela si UNGUREANU Iulia
Proiectant: B.I.A. Gabriela ASSENZA
Specialist cu drept de semnatura R.U.R.: Arh. Gabriela Eugenia Assenza, D,E.

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: imobilul este amplasat in intravilan, in partea estica a municipiului, facand parte din UTR 2– ZONA DE LOCUINTE PLOPIS cu acces din Str. Ghioceilor prin servitute de trecere cu piciorul, cu autovehiculul, si pentru retele edilitare, astfel cum este acesta stabilit prin Decizia Definitiva nr. 287/18.03.2021- Sentinta Civila nr. 5243/21.10.2019 de pe rolul Judecatoriei Ramnicu Valcea-Sectia Civila, avand vecinatatile:
- Nord-Vest: proprietate privata; proprietate privata CF 87614 si proprietate privata CF87608; proprietate privata; proprietate privata CF 87825, imobilele fiind destinate locuirii;
- Sud-Vest: Proprietate privata CF 89745 si CF 89750 Str. Ghioceilor Nr. 15A, Curtea de Arges, Arges (de pe aceasta proprietate se realizeaza accesul prin servitute de trecere catre Domeniul Public-Drumuri Publice);
-Sud-Est: proprietate privata CF 82742; proprietate privata CF 86701; proprietate privata Str. Ghioceilor Nr. 49B, Curtea de Arges, Arges; proprietate privata Str. Ghioceilor Nr. 49A, Curtea de Arges, Arges; proprietate privata Str. Ghioceilor Nr. 51, Curtea de Arges, si Str. Ghioceilor Nr. 53, Curtea de Arges, Arges, imobile destinate locuirii.

Se reglementeaza terenul detinut de proprietarii din Cartea Funciara, conform cote aferente: UNGUREANU Ion, UNGUREANU Mihaela si UNGUREANU Iulia, in suprafata de 4081,00mp, identificat prin numar Carte Funciara/numar Cadastral 86288, conform plansei de Reglementari urbanistice-Zonificare - U03. **Suprafata reglementata este de 4081,00mp.**

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 teren intravilan incadrat in zona de locuire L, subzona Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,P+M,D+P,P+1 si P+2);

-UTR-2 ZONA DE LOCUINTE PLOPIS;

-regim construire-discontinuu, izolat;

-functiuni predominante:locuire individuala;

-POT max-conform Art. 15 si anexa 2 din RGU-35%;

-CUT max- conform cu Art.31 din RGU ;

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

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

- retrageri minime fata de limitele posterioare-fara prevederi pentru PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001;

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:se mentine reglementarea existenta

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 hotararii 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 hotararea 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.

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

-Functiuni propuse predominante: Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P,D+P+1E, maxim P+1E+M inslusiv subsol);

Regim de construire: discontinuu;

P.O.T. maxim =25%;

C.U.T. maxim 0.5;

Retragerea minima fata de aliniament propusa: 4,50m(raportata la limita de teren care include accesul, respectiv limita de Sud-Vest) si 5,00m raportata la propunerea de dezmembrare care va crea un regim de aliniere a constructiilor in relatie cu circulatia interioara; edificabilul si dimensiunile sunt obligatorii conform reprezentarii si cotelor din Plansa U3, aceasta avand prioritate;

Retrageri minime fata de limitele laterale: 5,00m limita Nord-Vest, 3,00m limita Sud-Est, raportate la limitele parcelei in ansamblu; 3,00m raportata la propunerea de dezmembrare; edificabilul si dimensiunile sunt obligatorii conform reprezentarii si cotelor din Plansa U3, aceasta avand prioritate.

Retrageri minime fata de limita posterioara: 5,00m, atat in ceea ce priveste imobilul in ansamblu cat si in eventualitatea unei dezmembrari;

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

Regim de inaltime maxim permis= P+1E+M (cu Rh_{max} Parter pentru anexe), fiind permisa realizarea de subsoluri; in situatia in care este necesara realizarea demisolurilor, regimul maxim admis este D+P+1E;

Hmax cornisa solicitat=7,00m;

Hmax cornisa permis=10,00m (de la cota terenului amenajat, pentru locuinte cu demisol), 7,00m pentru locuinte P+1E+M si 2,50m pentru anexe;

Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice-Zonificare U03;

Este permisa dezmembrarea asa cum a fost reglementata prin plansa U3a;

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. 801 din 23.11.2023. **Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic.**

Circulatii si accese: **accesele auto si pietonale se vor realiza in conformitate cu plansa anexa la aviz U03, cu referiré la circulatia interioara, zona marcata ca "Drum servitute privat propus" se va considera ca avand restrictii de construiré cu exceptia celor necesare realizarii cailor de acces, platformelor, parcajelor; 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 parcarea autovehiculelor;

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

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

In urma sedintei **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism** din data de 22.12.2023, 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 completarile efectuate prin cererea nr. 1676 din 18.01.2024 si cererea nr. 4167 din 09.02.2024, 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 plansa de "Reglementari urbanistice-Zonificare U3" anexata si vizata spre neschimbare.

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

Avizul Arhitectului-Sef este un aviz tehnic care nu se supune deliberarii Consiliului Local/Consiliului Judetean, dupa caz,(conform legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Articolul 37(1^3), 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.50 din 27.03.2023, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respective 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 .....

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. **29016 / 26.09.2023**
Data publicarii 27.09.2023

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin PANTURESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAŢIA P.U.Z SI R.L.U
"CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA"
Str. Ghioceilor, Nr. 15E, Nr. Cad/Nr. CF 86288

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism", în vederea aprobării documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal „ CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" pentru imobilul situat in intravilanul municipiului Curtea de Arges, Str. Ghioceilor, Nr. 15E, Nr. Cad/Nr. CF 86288, Judetul Arges au fost parcurse etapele legale de informare şi consultare a publicului atât de către iniţiatorul proiectului cât şi de către Directia Arhitect Sef prin Compartiment Urbanism si Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relatii cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Curtea de Arges, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării şi informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate şi argumentarea lor.

I. Date generale:

a) Obiectiv: Reglementare imobil in vederea construirii pentru parcela in cauza corespunzatoare zonificare existenta si mentinuta pentru zona L, subzone Lm-locuire individuala de mica inaltime, respective realizarea a trei locuinte individuale, anexa, inclusiv sistematizare teren;

b) Amplasament:Terenul are o suprafata totala de 4081 mp, fiind situat in intravilanul municipiului Curtea de Arges, in zona predominant rezidentiala, locuire individuala de mica inaltime, cu acces din str. Ghioceilor prin servitute de trecere instituita pe parcela invecinata, in zona de est a municipiului , in UTR 2 Zona de Locuinte Plopis. Zona este caracterizata de reglementare aferenta locuirii individuale de mica inaltime ,cu insertii ocazionale de institutii si servicii, terenul fiind proprietate privata a beneficiarilor identificati in Cartea Funciara nr. 86288 Curtea de Arges;

c) Initiator documentatie: Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia;

d) Elaborator documentatie: B.I.A. Gabriela ASSENZA, Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15, Pitesti, Judetul Arges;

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

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

Persoana responsabila din partea proiectantului/initiatorului cu informarea si consultarea publicului- **Arh. Gabriela Assenza, Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15, Pitesti, Judetul Arges**.

II. Informarea şi consultarea publicului s-a desfăşurat astfel:

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:

Certificat de Urbanism nr. 50/27.03.2023 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges.

Avizul de Oportunitate nr. 09/15916/ 23.06.2023

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare şi consultare a publicului nr. 15917/06.06.2023 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA", Str. Ghioceilor, Nr. 15E, Nr. Cad/Nr. CF 86288, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunţarea intenţiei de elaborare a P.U.Z în perioada 14.06.2023 - 29.06.2023.

Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate pentru a informa şi 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 14.06.2023) Anuntul nr. 18278/14.06.2023 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, respectiv la limita de proprietate adicenta drumului de acces, respectiv la aliniamentul cu Str. Ghioceilor, panoul de informare specific.

-Au fost transmise doua anunturi in presa, respectiv Actualitatea Argeseana in data de 20.06.2023 si cotidianul local Interes Argesean in data de 15.06.2023(online) si 19.06.2023(scriptic).

Publicul a fost invitat să transmită observaţii şi propuneri privind intenţia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „ CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA ", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges,-în perioada 14.06.2023 - 29.06.2023 prin:

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

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

- scrisori prin poştă pe adresa instituţiei (cu data de trimitere în perioada indicată).

În perioada menţionată au fost/~~nu au~~ fost înregistrate observaţii şi propuneri cu privire la intenţia de elaborare a documentaţiei de urbanism P.U.Z. propusă, respective o cerere de clarificare de la proprietarului unui imobil invecinat, privitor la denumirea limitei de proprietate ca "LIMITA PUZ ZONA DE AGREMENT", pentru care s-au cerut clarificari prin adresa 20280/03.07.2023, fiind inregistrate adresele 20377 si 20378 din partea elaboratorului si initiatorului cu privire la acest aspect ca fiind o eroare materiala, documentatia fiind elaborata pentru reglementarea functiunii de locuire.

La finalizarea etapei I, la data de 05.07.2023, s-a întocmit rezultatul informării şi consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenţia de elaborare a P.U.Z nr. 20559 / 05.07.2023 şi pus la dispoziţia publicului începând cu data de 05.07.2023 prin:

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

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunţarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 25.08.2023 – 11.09.2023.

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism* (publicat in data de 25.08.2023) anuntul nr. 25779/25.08.2023 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA", respectiv ArgesExpres in data de 06.09.2023, Adevarul-Mica publicitate in data 06.09.2023 si cotidianul local Interes Argesean in data de 01.09.2023.

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conţinând anunţul privind elabrorarea propunerilor preliminare, supuse avizarii, nr. 25779/25.08.2023 in copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poştal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire. Au fost notificaţi următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Vasilescu Floarea si Vasilescu Nicolae	adresa neidentificata	A fost publicat anuntul 26128/29.08.2023, conform adresa 26166 din 30.08.2023 catre ziarul Arges Expres, publicat in data de 30.08.2023 format online
2.	Zibava Ion si Zibava Ileana	[redacted]	Confirmata in data 04.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

3.	most. Gheorghe Valeria	[redacted]	Avizat-lipsa domiciliu, trimitere returnata 18.09.2023
4.	Negescu Nicolae	[redacted]	Confirmata in data 04.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
5.	Mitrea Eugen si Mitrea Florica	[redacted]	Confirmata in data 04.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
6.	Marinescu Ionela-Luciana	[redacted]	2 trimiteri Confirmate in data 04.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
7.	Nitu Petre si Nitu Georgeta	[redacted]	Confirmata in data 05.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
8.	Doica Daniel si Doica Simona	[redacted]	Confirmata in data 05.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
9.	Duta Gheroghe si Elisabeta	[redacted]	Confirmata in data 04.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
10.	Branescu Valentina	[redacted]	Confirmata in data 04.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
11.	most. Ionescu M. Ecaterina-Ionescu Ion	[redacted]	Confirmata in data 04.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
12.	Most. Ionescu Mihai-Ionescu Elena Alina	[redacted]	Confirmata in data 04.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, respectiv la limita de proprietate adicenta drumului de acces, respectiv la aliniamentul cu Str. Ghioceilor, panoul de informare specific.

Publicul a fost invitat să transmită observaţii şi propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal „ CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA ", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 25.08.2023 – 11.09.2023 prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relatii cu Publicul si registratura (în perioada indicată);
- comentarii la: adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com;
- scrisori prin poştă pe adresa instituţiei (cu data de trimitere în perioada indicată).

În perioada menţionată ~~au fost~~/nu au fost înregistrate observaţii şi propuneri cu privire la intenţia de elaborare a documentaţiei de urbanism P.U.Z. propusă. In perioada de informare s-a prezentat o persoana, care nu a avut obiectiuni, a dorit clarificari.

La dezbaterea publica organizata in data de 07.09.2023 nu s-a prezentat nicio persoana, fiind intocmit procesul verbal nr. 27010/07.09.2023.

La finalizarea etapei II, la data de 18.09.2023, s-a întocmit rezultatul informării şi consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z „ CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" nr. 28212 / 18.09.2023 şi pus la dispoziţia publicului începând cu data de 19.09.2023 prin:

-publicare pe pagina de Internet a institutiei primaricurteadearges.ro sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism*, si afisare la sediu conform PV 28280/19.09.2023

Etapa III – Implicarea publicului în etapa propunerii finale care include toate observatiile avizatorilor si aprobarea documentatiei.
Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate pentru a informa şi consulta publicul:
Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată (r1) şi a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare.

Etapa IV – Implicarea publicului în etapa de monitorizare a implementarii documentatiei de urbanism P.U.Z.
Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate pentru a informa şi consulta publicul:
Această etapă se desfăşoară după aprobarea prin H.C.L. a Planului Urbanistic Zonal şi se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare. În acest sens, vor fi furnizate şi puse la dispoziţie în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare, planşa de reglementări urbanistice şi regulamentul local de urbanism care reprezintă informaţii de interes public.

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

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

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 9614 din 27.03.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 50 **din** 27.03.2023

În scopul : CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA

Ca urmare a cererii adresate de **UNGUREANU ION,** cu domiciliul/~~sediul~~ în judeţul

înregistrată la nr. **9614** din **24.03.2023**, pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poştal **115300**, str. **GHIOCEILOR** , nr. **15E**, bl. -, sc.-, ap. ,– **PUNCT "VALCEL"**, sau identificat prin PLAN CADASTRAL NR. ,EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. **86288**.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.Regimul juridic:

Terenul se afla in intravilanul municipiului si apartine lui UNGUREANU ION, UNGUREANU IULIA SI UNGUREANU MIHAELA conform Act Notarial nr. 985/24.02.2017, Act Admin. Nr. 8540/00.04.2017 emis de Primaria Curtea de Arges; Act admin. nr. 29118/ 04.04.2017 emis de Primaria Curtea de Arges

Imobilul nu este grevat de sarcini

Imobilul nu se afla in zona de protectie monument istoric

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 7100 din 09.03.2023

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

2.Regimul economic:

Folosinta actuala : curti constructii 450mp, faneata 3631mp, constructie existenta C1 36mp

Suprafata teren 4081mp

Destinatia stabilita prin P.U.G., U.T.R. : **2-ZONA DE LOCUINTE PLOPIS**

Imobilul se afla in zona de impozitare D , cu taxa de 1753 lei/ha.

Functiunea dominanta a zonei este locuirea.

Functiuni complementare admise se refera la:retelele tehnico-edilitare si constructiile aferente, existente si propuse;amenajarea spatiilor verzi-paduri;accese pietonale si extinderea de noi retele de strazi prin PUZ uri, extinderea cimitirului

Utilizare functionala

Utilizari permise

Zona rezidentiala cu locuinte si dotari corespunzatoare. Locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu;modernizari si reparatii la cladirile existente

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, în absenţa Planului de amenajare a teritoriului judeţean şi a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiţii în construcţii, lucrări tehnico-edilitare, precum şi orice alte investiţii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii şi cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

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

Ca exceptie, interdictia temporara nu se aplica, cu conditia incadrarii in prevederile Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), si/sau in prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Art. 11[1].

Interdictii permanente

Nu este cazul pentru investitia propusa.

3.Regimul tehnic:

Subzona : Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de

(P,P+M,D+P,P+1 si P+2)

P.O.T. max. admis : - 40% in conformitate cu prevederile art. 15 si anexa 2 din RGU pentru zona predominant rezidentiala

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

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 coroborat cu art. 65 alin (1), este necesara intocmirea unei documentatii tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal ce va fi supusa analizarii si aprobarii Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges, in baza Avizului de Oportunitate obtinut in baza unui studiu de initiere a documentatiei de urbanism solicitata, conform prevederilor Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32, alin(3) si alin (4).

Conform Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32, alin(5) lit a) se stabilesc reglementari noi cu privire la : regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului(CUT), procentul de utilizare al terenului (POT), retragerea fata de aliniament si fata de limitele posterioare si laterale ale parcelei.

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, privind distanta minima obligatory 1/2H fata de cladirea cea mai inalta dar nu mai putin de 3,0m.

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

Orientarea fata de punctele cardinale.

Conform Anexa 3 din RGU.

Amplasarea fata de drumurile publice.

Conform Art. 18 din RGU

Amplasarea fata de aliniament

Conform Art. 23 din RGU

Amplasarea in interiorul parcelei.

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

Accese carosabile

Conform Art. 25 din RGU

4.11.- Construcţii de locuinţe

4.11.1. - Pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Accese pietonale

Conform Art. 26 din RGU

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Conform Art. 27 din RGU.

Realizarea de retele edilitare

Conform Art. 28 din RGU

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

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU

Inaltimea constructiilor.

Conform Art. 31 din RGU

Aspectul exterior al constructiilor

-noile constructii sau modificarea celor existente trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei si sa se armonizeze cu constructiile inconjuratoare.

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

Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU

Imprejmuiri

Nu este cazul pentru investitia propusa

Utilitati existente in zona : -apa, curent electric, gaze, canalizare

Accesul se face–drum servitute catre Str. Ghioceilor, pe parcelele delimitate conform schita obiectiv 2-3, imobile proprietate ale Mitrea Eugen si Mitrea Florin, drept de servitute de trecere cu piciorul, cu autovehiculul, si pentru retele edilitare, astfel cum este acesta stabilit prin Decizia Definitiva nr. 287/18.03.2021 a Sentintei Civile nr. 5243/21.10.2019 de pe rolul Judecatoriei Ramnicu Valcea-Sectia Civila.

4.Regimul de actualizare/modificare documentatii de urbanism:

Autorizarea se poate realiza doar in cazul aprobarii in conditiile art. 32, alin. (1), lit. (c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, a unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat si finantat prin grija investitorului, numai in baza unui Aviz de Oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul sef si aprobat de Primarul localitatii, precum si in baza avizelor si/sau acordurilor pentru faza PUZ. Avizele si acordurile aferente PUZ se vor transmite prin Avizul de Oportunitate. Pentru eliberarea documentatiei necesare emiterii autorizatiei de construire se va solicita un nou Certificat de urbanism, ulterior aprobarii PUZ.

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

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~intrucât~~: CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA-inclusiv elaborare P.U.Z.

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONS

SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

4.Obligatii ale titularului Certificatului de Urbanism:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia 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 şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

DUPĂ PRIMIREA PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM, TITULARUL ARE OBLIGAŢIA DE A SE PREZENTA LA AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI ÎN VEDEREA EVALUĂRII INIŢIALE A INVESTIŢIEI ŞI STABILIRII DEMARĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ŞI/SAU A PROCEDURII DE EVALUARE ADECVATĂ. ÎN URMA EVALUĂRII INIŢIALE A NOTIFICĂRII PRIVIND INTENŢIA DE REALIZARE A PROIECTULUI SE VA EMITE PUNCTUL DE VEDERE AL AUTORITĂŢII COMPETENTE PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI.

ÎN SITUAŢIA ÎN CARE AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI STABILEŞTE EFECTUAREA EVALUĂRII IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ŞI/SAU A EVALUĂRII ADECVATE, SOLICITANTUL ARE OBLIGAŢIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂŢII ADMINISTRAŢIEI PUBLICE COMPETENTE CU PRIVIRE LA MENŢINEREA CERERII PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCŢII.

ÎN SITUAŢIA ÎN CARE, DUPĂ EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM ORI PE PARCURSUL DERULĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI, SOLICITANTUL RENUNŢĂ LA INTENŢIA DE REALIZARE A INVESTIŢIEI, ACESTA ARE OBLIGAŢIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂŢII ADMINISTRAŢIEI PUBLICE COMPETENTE.

5.Cererea de emitere a Autorizatiei de Construire/Desfiintare va fi insotita de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism si planuri anexa(copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (**copie legalizată**)

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

☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. ☒ P.U.Z.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism (faza D.T.A.C):

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

Alte avize/acorduri :

Acordul exprimat in forma autentica al co-proprietarilor(pentru PUZ si DTAC).

Dovada inregistrarii proiectului la O.A.R. Plan de incadrare in zona si plan de situtie executate pe suport topografic vizat/receptionat de OCPI(curbe de nivel).

Contract cu firma specializata pentru gestionarea deseurilor rezultate din activitatea de constructii.

d.2)avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

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

Aviz Oportunitate (prin care se vor transmite toate aviz PUZ).

Raportul Informarii si Consultarii Publicului.

Hotarare de aprobare in Consiliul Local al documentatiei PUZ.

Aviz Arhitect Sef si Plansa de reglementari urbanistice vizata spre neschimbare.

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

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

Pentru D.T.A.C.(se va putea întocmi numai după aprobarea documentaţiei de urbanism şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia) :

Studiu geotehnic verificat. Verificator proiect conform Legii 10/1995 pentru cerintele de calitate aplicabile. Schema instalatii.

Studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata ,in functie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic ,economic si al mediului inconjurator. Calcul Coeficient Global G.

e)punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

g)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☒ taxa Autorizatie de Construire ☒ taxa timbru de arhitectura

☒ taxa R.U.R

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

PRIMAR	**SECRETAR GENERAL AL**
ING.CONSTANTIN PANTURESCU	**MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES**
ARHITECT SEF	**Editat, verificat,**
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU	**ING. LIVIU ENACHE**

Achitat taxa de: 44,81lei, conform Ordin de Plata referinta nr. 303EPOT2308600112 din 27.03.2023

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

ROMÂNIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGES

Directia Arhitect Sef
NR.15916 / 23.06.2023

Aprobat,
Primar,
ING.CONSTANTIN PANTURESCU

Ca urmare a cererii adresate de **Ungureanu Ion** cu domiciliul/~~sediul~~ în judetul Al

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 09 din 23.06.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA"

cu respectarea următoarelor conditii:

Se avizează oportunitatea intocmirii documentatiei **PUZ –REGLEMENTARI URBANISTICE pentru "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA",** generata de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Ghioceilor, Nr. 15E , intravilan, in proprietatea privata a beneficiarilor/initiatorilor documentatiei de urbanism Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia,conform act notarial nr. 985 din 24.02.2017 emis de NP Duinea Florian, elaborata 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 4081mp**, conform documentatiei cadastrale, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. **86288**.
Amplasamentul are ca vecinătăți:
- Nord-Vest: proprietate privata; proprietate privata CF 87614 si proprietate privata CF87608; proprietate privata most. Gheorghe Valeria; proprietate privata CF 87825, imobilele fiind destinate locuirii;
- Sud-Vest: Proprietate privata CF 89745 si CF 89750 Str. Ghioceilor Nr. 15A, Curtea de Arges, Arges(de pe aceasta proprietate se realizeaza ccesul prin servitute de trecere) ;
-Sud-Est: proprietate privata CF 82742; proprietate privata CF 86701; proprietate privata Str. Ghioceilor Nr. 49B, Curtea de Arges, Arges; proprietate privata Str. Ghioceilor Nr. 49A, Curtea de Arges, Arges; proprietate privata most. Ionescu M. Ecaterina Str. Ghioceilor Nr. 51, Curtea de Arges, si Most. Ionescu Mihai Str. Ghioceilor Nr. 53, Curtea de Arges, Arges, imobile destinate locuirii.

Conform reglementarilor urbanistice aprobate ale documentatiei PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit si reglementat tesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt in valabilitate conform Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, suprafata de teren in cauza este situata in tesut urban preexistent destinat functiunii de locuire in cadrul U.T.R. 6 Zona de Locuinte Marina, definita de subzone Lm de locuire existenta de mica inaltime existente si propuse, cu posibilitate de indesire, ocazional IS-institutii si servicii, inclusiv subzone comerciale-mici unitati de comert existente. Se reglementeaza parcela in cauza, fara modificari ale parcelelor invecinate, in vederea reglementarii functiunii de locuire individuala, functiune dominanta a vecinatatilor, terenul fiind o parcela

inconjurata pe toate laturile de parcele proprietate privata, accesul realizandu-se prin intermediul unui drum de servitute instituit pe parcelele cu nr. CF 89745 si CF 89750, nefiind posibila aplicarea prevederilor Art. 32 alin. (1) lit e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, referitoare la posibilitatea de construire fara elaborarea unei documentatii de urbanism in situatia incadrarii intr-un front preexistent a parcelei in cauza, terenul nu este amplasat la aliniamentul Str. Ghioceilor-Domeniu Public. Pe teren exista o constructive C1.

Accesul la parcela se realizeaza indirect din domeniul public, prin drum de servitute din Str. Ghioceilor, drept de servitute de trecere cu piciorul, cu autovehiculul, si pentru retele edilitare, astfel cum este acesta stabilit prin Decizia Definitiva nr. 287/18.03.2021 a Sentintei Civile nr. 5243/21.10.2019 de pe rolul Judecatoriei Ramnicu Valcea-Sectia Civila.

Se admite reglementarea urbanistica a parcelei in cauza, in vederea realizarii de constructii, avand in vedere ca solicitarea se incadreaza in specificul zonei si in functiunea dominanta caracteristica a tesutului in care este incadrata.

2. *Categoriile functionale ale dezvoltării si eventuale servituti*

Conform limitei intravilan stabilita, in temeiul Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentatia de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate ca nu mai este in valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluata de catre ANCPI/OCPI, terenul fiind intravilan conform Extras de carte Funciara pentru Informare a CF 86288, situat in zona estica a municipiului in in cadrul UTR 2– ***ZONA DE LOCUINTE PLOPIS***. Zona predominanta in aceasta unitate teritoriala de referinta, o reprezinta constructiile cu destinatie de locuire individuala, de mica inaltime cu insertii compacte, rare si de mici dimensiuni, de subzone destinate institutiilor si serviciilor.

Tipurile de subzone, functionale care se intalnesc in cadrul acestui UTR sunt - Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,P+M,D+P,P+1 si P+2); L'm2(a+b) subzone cu locuinte existente si propuse ce necesita conditii special de fundare si pentru care este obligatoriu avizul geotehnic la faza de autorizatie de construire, P2a subzone de padure existent in intravilan si extravilan ; Pi2a subzone protejata cu valoarea istorico-arhitecturala-biserica "Sfintii Ingeri";GCa-gospodarie comunala-cimitir; ISa-institutii si servicii existente;

Functiunea dominanta a zonei : locuirea, cu mici spatii prestari servicii si comert, functiuni complementare locuirii. Zona este compusa din locuinte de tip rural existente/propuse, cu regim mic de inaltime(de la parter-cele existente- la P+1;P+M pentru cele propuse, in subzonele si locuinte de tip urban existente propuse in cladiri cu mai multe niveluri. Functiuni complementare admise se refera la:- retelele tehnico-edilitare si constructiile aferente, existente si propuse;amenajarea spatiilor verzi-paduri;accese pietonale si extinderea de noi retele de strazi prin PUZ uri, extinderea cimitirului. Utilizari permise: Zona rezidentiala cu locuinte si dotari corespunzatoare. Locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu. Zona este astfel definita ca zona de *locuinte* regim mic de inaltime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabiliti pentru zona exclusiv rezidentiala, aferenta aliniamentului Str. Ghioceilor, POT max= *35 %*.

Functiunea studiata/propusa –locuire (functiune dominata) - se doreste reglementarea urbanistica pe parcela, avand in vedere interdictia temporara privind autorizarea directa, care, in lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat, in vigoare, poate fi realizata, cu exceptii, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, in vederea stabilirii reglementarilor aferente, in special CUT, tinand cont ca Regulamentul general de urbanism nu prevede coeficienti specifici in legatura cu acest indicator urbanistic, iar parcela nu se incadreaza intr-un front preexistent. Se vor stabili astfel reglementari urbanistice conforme cu **zona functionala -Lm – subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M**, cu functiunile complementare admise aferente.

Conform Art. 44, alin. (3) din **legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul** "(3) Documentaţiile de urbanism au caracter de reglementare specifică şi stabilesc reguli 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 va studia astfel propunerea inclusiv in vederea dezmembrarii terenului avand ca scop realizarea de loturi individuale pentru fiecare**

dintre locuintele propuse, edificabilul, distantele fata de limite, accesele si alte spatii si dotari fiind raportate astfel la o posibila dezmembrare a terenului.

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

Pentru locuinte cu regim mic de inaltime situate in subzona exclusiv rezidentiala Lm- POT minim 25%-POT maxim 35 % ; CUT minim 0,5-maxim 0,9. Acesti indicatori nu pot fi depasiti printr-un PUZ ulterior. Regim de inaltime maxim admis P, D+P, D+P+1E, D+P+M, maximum P+1E+M, inclusiv subsol, cu respectarea Art. 31 din RGU.

Inaltime maxim 10m la cornisa pentru locuinte si 2,50m pentru anexe gospodaresti.

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

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

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

Conform anexelor 4 şi 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile şi parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde şi cerinţelor pentru intervenţia vehiculelor pentru situaţii de urgenţă;

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislaţiei, minimum 20% din suprafata terenului;

Înălţimea maximă a construcţiilor va respecta înălţimea medie a clădirilor învecinate şi caracterul zonei;

Amplasarea în interiorul parcelei va ţine seama de respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de construcţiile existente pe parcelele învecinate şi de destinaţia acestora, de asigurarea însoririi conform OMS nr.119/2014, precum şi de prevederile Codului Civil privind distanţele minime obligatorii;

Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor urbabistice in vigoare privind numarul acestora.

Privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate). Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, constructii cu riscuri tehnologice, unitati de alimentatie publica, etc). Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m. Retragerea fata de limitele laterale va fi de minimum 2,00m, iar fata de limita posterioara de 5,00m.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reteaua de energie electrica si apa. **In zona exista echipare tehnico-edilitara, respectiv apa,canalizare gaze si energie electrica, locuintele de pe loturile vecine, precum si din zona, fiind deja racordate la retelele existente. Astfel, nu se impune necesitatea avizarii documentatiei de urbanism PUZ din punct de vedere a furnizorilor de utilitati, intrucat, in situatia in care Planul Urbanistic General ar fi fost in vigoare, parcela permitea autorizarea directa din acest punct de vedere, nefiind necesara analizarea investitiei cu privire la consumuri suplimentare ori extinderi de retele, cu exceptia retelei de apa si canalizare si a analizei fezabilitatii racordarii la sistemul centralizat, sau echiparea in sistem individual.**

Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la retelele centralizate publice in conformitate cu conditiile impuse de avizele care se vor solicita la faza DTAC.

In situatia in care nu se poate realiza racordarea la reteaua de canalizare publica, se va realiza echiparea in sistem individual.

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

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

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

5. Capacitătile de transport admise

Accesul la teren se face prin drum de servitute din Str. Ghioceilor, insituit pe imobilele identificate prin CF 89745 si CF 89750 , drept de servitute de trecere cu piciorul, cu autovehiculul, si pentru retele edilitare, astfel cum este acesta stabilit prin Decizia Definitiva nr. 287/18.03.2021 a Sentintei Civile nr. 5243/21.10.2019 de pe rolul Judecatoriei Ramnicu Valcea-Sectia Civila. **Se va inscrie dreptul de servitute in Cartile Funciare ale imobilelor respective.** 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 I.S.U.-acces la imobil si amplasare in parcela
Aviz S.C. AQUATERM AG'98 S.A-posibilitatea bransarii la canalizare, si a asigurarii presiunii-retea de apa
Studii de specialitate:
Ridicare topo vizata OCPI-faza PUZ
Aviz Geotehnic Preliminar

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

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

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

Initiatorul va duce la indeplinire obligatiile ce ii revin conform Documentului de Planificare Nr. 3956/08.02.2023.

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

Se va face corelarea cu studiile din zonele vecine privind *regularizarea străzii, echiparea cu utilităti, 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. 50 din 27.03.2023 emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges
Achitat taxa de 150 lei, conform Chitantei nr..0019125 din 23.05.2023
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr....201.... din 23.11.2023

Ca urmare a notificării adresate de **UNGUREANU ION,** cu domiciliul în municipiul Curtea de Argeş, str. 1 Decembrie 1918, bl. F5A, sc. A, et. 3, ap. 11, judeţul Argeş, privind planul **P.U.Z.: "Construire locuinte, anexă gospodărească şi cameră tehnică"** in municipiul Curtea de Argeş, str. Ghioceilor nr. 15 E, punct „Valcel", judetul Arges, înregistrată la APM Argeş cu nr. 19532/04.09.2023 în baza:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Argeş

- ca urmare a consultării autorităţilor publice participante în cadrul şedinţelor Comitetului Special Constituit din data de 25.09.2023;
- în conformitate cu prevederile art.11, alin. (3) şi a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;

în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul P.U.Z.: "Construire locuinte, anexă gospodărească şi cameră tehnică" in municipiul Curtea de Argeş, str. Ghioceilor nr. 15 E, punct „Valcel", judetul Arges, **titular UNGUREANU ION nu necesită evaluare de mediu şi nu necesită evaluare adecvată şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

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

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor:

- din punct de vedere funcţional propunerea urmăreşte construirea a două locuinte cu regim mic de inaltime, a unei anexe si a unui spatiu tehnic.

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

Terenul cu suprafaţa totală de 4081 mp se compune dintr-un lot ce are categoria de folosinta teren curti constructii (450.00 mp) si teren faneata (3631,00 mp). Destinaţia stabilită prin PUG este: 2-zona de locuinţe PLOPIS, funcţiunea dominantă a zonei este locuirea.

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

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

- planul analizat se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului si priveşte activităţi care sa aibă in vedere o dezvoltare economica armonioasa. In etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protecţia acestuia;
- amplasarea viitoarelor construcţii se va realiza în afara zonelor de siguranţă a reţelelor edilitare.

e) relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu - reglementările urbanistice propuse ale planului analizat se vor realiza implementând legislaţia naţională si comunitara de mediu.

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

a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor-nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor:

Conform Planul Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges, terenul este amplasat in zona reglementata cu functiunea dominanta locuirea cu interdictie temporara de construire, pana la aprobare PUZ.

UTR 2-Zona de locuinte Plopis, subzona Lm2 (a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P, P+1E, P+2E).

Vecinatatile amplasamentului sunt:

- N –E: proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre si Neagoe Maria;
- N-V: proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae, Zabava Ion, Lazarescu Tudorita, Gheorghe Valeria si Negescu Stefan;
- S: drum servitute (obiectiv 2-3) si proprietar Mitrea Eugen.

Folosinta actuala-teren agricol si teren curti constructii.

Accesele carosabile si pietonale la teren se fac din strada Ghioceilor prin drum servitute (obiectiv 2-3) amplasat pe latura sud cu latime de 5,00 m. Această stradă se leaga de zona centrala prin strada Cuza Voda.

c) natura transfrontieră a efectelor – nu este cazul;

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

e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate – nu este cazul;

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

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

(ii) depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv:

Bilant teritorial propus

Nr. crt.	Zonificare Functionala	Existent		Propus	
		Suprafata (mp)	Procent %	Suprafata (mp)	Procent %
1.	Unitati locuinte	36,00	0.88	400,00	10,68
2.	Circulatii carosabil, pietonal, parcaje	50,00	1.22	513.50 425,00 88,50	12,58
3.	Spatii verzi Gazon, plantatie protectie	3995,00	97.90	3131.50	76,74
4.	TOTAL	4081,00			100,00

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

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Principalele probleme care au fost urmarite in dezvoltarea PUZ-ului sunt:

- schimbarea destinatiei terenului reglementat;
- organizarea arhitectural – urbanistica a zonei, prin stabilirea noului amplasament;
- constructii prevazute a se realiza in zona, si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- reglementarea functiunii pentru terenul studiat;
- completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- indici POT, CUT, regimul de inaltime, functiunea propusa;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale, racordarea acestora la circulatia municipiului;
- circulatie juridica a terenurilor.

Din punct de vedere funcţional propunerea urmăreşte construirea a două locuinte cu regim mic de inaltime, a unei anexe si a unui spatiu tehnic.

Indicatori urbanistici:

- P.O.T. maxim admis-20,00%;
- C.U.T. maxim admis-0,50;
- Regim de inaltime maxim admis P+1E+M;
- Inaltime maxima 7,00m. la cornisa.

Accesul la teren se face prin drum de servitute (obiectiv 2-3) din strada Ghioceilor. Aceasta se leaga de zona centrala prin strada Cuza Voda.

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din retea municipala, prin bransare, dupa prelungirea retelei. Pe strada Ghioceilor existe retea de alimenatare cu apa.

Evacuarea apelor menajere

In zona studiata exista retea municipala pentru evacuarea apelor uzate.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate in prezent prin panta naturala a terenului spre latura sudica a terenului. e-a lungul strazii Ghioceilor (amplasata in panta) exista rigola deschisa ce preia apele pluviale.

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrică.

Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Ghioceilor.

Documentaţia conţine:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmită de arh. Gabriela ASSENZA;
- Certificat de urbanism nr. 50/27.03.2023, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeş;
- Act de partaj voluntar, încheiere de autentificare nr. 985/24.02.2017;
- Aviz de oportunitate nr. 09/23.06.2023, emis de Primăria municipiului Curtea de Argeş;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit arh. Gabriela ASSENZA;
- Anunţuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Planşe desenate.

Obligaţiile titularului:

- Respectarea legislaţiei de mediu în vigoare;
- Respectarea propunerilor PUZ – ului;
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autoritati;
- Se va solicita la autoritatea competenta pentru protecţia mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiţii;
- se va pastra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deseurilor;
- se va asigura curatarea mijloacelor de transport si a utilajelor, astfel incat la intrarea pe drumurile publice sa se evite murdarirea acestora;
- se va asigura ordinea si curatenia permanenta a locurilor si spatiilor aferente amplasamentului investitiei;
- se va asigura curatirea trotuarelor aferente amplasamentului investitiei, a locurilor de parcare utilizate pentru executia proiectului;
- se va asigura incarcarea si etansarea vehiculelor ce efectueaza transportul materialelor de constructii pentru a preintampina imprastierea lor;
- execuţia sub supraveghere a lucrărilor, pentru evitarea disconfortului, îndepărtarea resturilor de materiale;
- evitarea degradarii zonelor invecinate amplasamentului;
- se vor prevedea măsuri tehnice, sociale şi organizatorice de eliminare/reducere a poluării, astfel încât zgomotul generat de activitatea desfăşurată pe amplasament să se încadreze în valorile limită prevăzute de SR10009/2017;
- echipamentele generatoare de zgomot vor fi prevăzute cu atenuatoare de zgomot;
- depozitarea materialelor de construcţie, amenajarea de şantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze stric la suprafaţa amplasamentului;
- se vor degaja de indata zonele in lucru de pamant, moloz si alte reziduuri.
- se vor umecta cu apa prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte parti din amplasament asupra carora se intervine pentru demolare, pentru evitarea antrenarii pulberilor fine de praf;
- se vor reduce activitatile care produc praf în perioadele de vânt puternic.

- se va asigura management eficient al organizarii de santier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- intretinerea corespunzatoare a motoarelor mijloacelor de transport si a utilajelor si verificarea periodică.

Titularul planului are obligaţia elaborării şi implementării unui plan de management de mediu pentru perioada de execuţie a proiectului care va include: măsuri privind gestionarea deşeurilor rezultate şi a substanţelor periculoase (dupa caz), prevenirea/limitarea nivelului de zgomot, emisiilor de pulberi.

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

APM Argeş a asigurat accesul liber al publicului la informaţie prin:

- anunţuri publicate în ziarul „Curierul Zilei" în data de 04.09.2023 şi 07.09.2023 privind depunerea notificării in vederea obţinerii avizului de mediu;
- documentaţia depusa a fost accesibila spre consultare de către public pe toata durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeş;
- anunţ public privind luarea deciziei etapei de încadrare afişat pe pagini de internet a APM Argeş in data de 02.11.2023.
- anunţ privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular în ziarul „Adevărul" în data de 8.11.2023 şi afişat la sediul Primăriei municipiului Piteşti în data de 07.11.2023.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Cristiana Elena SURDU

Şef Se
Avize, Acorduri, Autorizaţii,
ecolog Georgeta- Denisa MARIA

Întocmit,
ing. Adina-Florina BICĂ

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

NESECRET
Nr. 424211 din 21.11.2023
Exemplar 1/2
Se transmite prin : poștă

Către,

Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela și Ungureanu Iulia
doamna Assenza Gabriela Eugenia
Str. 1 Decembrie 1918, Bl. F5A, Sc. A, Et. 3, Ap. 11, mun. Curtea de Argeș, județul Arges
telefon 0726784008

Stimată doamnă **Assenza Gabriela Eugenia**, la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 424211 din 01.11.2023, în calitate de reprezentant pentru ***Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela și Ungureanu Iulia,*** cu domiciliul în județul Arges, municipiul Curtea de Argeș, Str. 1 Decembrie 1918, Bl. F5A, Sc. A, Et. 3, Ap. 11, telefon 0726784008, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1492/2004 *privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesioniste*, ale Legii nr. 307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare*, și ale GM 010/2000 *privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal*, **se avizează favorabil**, din punctul de vedere al securității la incendiu, documentația tehnică elaborată pentru construcția/amenajarea: **FAZA P.U.Z. - Construire locuințe, anexă gospodărească și cameră tehnică,** amplasată în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Punct "Valcel", str. Ghioceilor, nr. 15E.

Pentru faza **DTAC**, *conform prevederilor Legii 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, Legii 481/2004 privind protecția civilă*, **aveți obligația de a solicita emiterea avizelor privind amplasarea în parcelă / accesul la drumurile publice** *(conform prevederilor art. 24/25 din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996, republicată)* precum și avizele /autorizațiile de securitate la

Adresa: mun. Pitești, str. Traian, nr. 26, jud. ARGEȘ
Telefon: 0248 / 217.400 / Fax: 0248 / 611.301,Email: rel.pub@isuarges.ro
Datele cu caracter personal sunt prelucrate și protejate în conformitate cu prevederile Regulamentului UE 679/2016

incendiu şi/sau protecţie civilă (*în măsura în care investiţiile se încadrează în prevederile* H.G.R. nr. 571/ 2016 *pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu*).

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

(Î) INSPECTOR ŞEF

B

NESECRET

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

ANCPI

Nr. cerere	25422
Ziua	24
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100161248302

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 86288 Curtea de Arges

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Curtea De Arges, Jud. Arges, pct. "Valcel"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3926 / 12/04/2017		
Act Notarial nr. 985, din 24/02/2017 emis de SPN DUINEA FLORIAN & DUINEA RAMONA; Act Administrativ nr. 8540, din 04/04/2017 emis de Primaria Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 29118, din 04/04/2017 emis [illegible]		
	Din Indiviziune, cota actuala 1/3	
	1) UNGUREANU MIHAELA	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- bun propriu ,, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/3	A1
	1) UNGUREANU IULIA	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE- bun propriu ,, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/3	A1
	1) [illegible]	

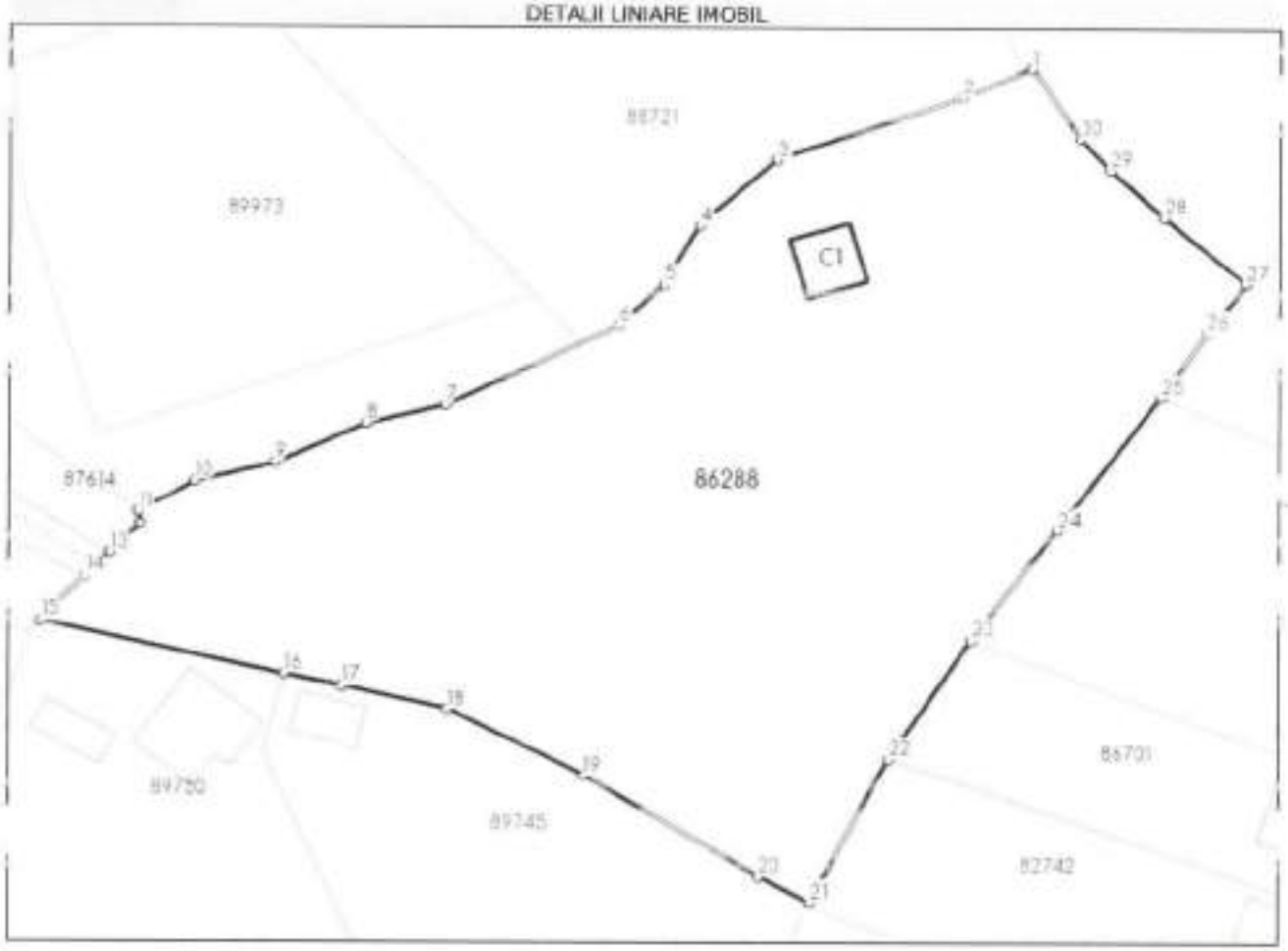
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
86288	4.081	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr	Categorie	Intra	Suprafaţa	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	construcţii	[illegible]	[illegible]	-	-	-	
2	faneata	DA	3.631	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
		construcţii de		-	S construita la sol:36 mp; S construita

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.134	2	3	18.685
3	4	9.696	4	5	8.787

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	5.767	6	7	18.274
7	8	7.725	8	9	9.388
9	10	7.943	10	11	6.276
13	14	3.228	14	15	6.042
15	16	23.763	16	17	5.715
17	18	10.244	18	19	14.531
19	20	19.307	20	21	5.443
21	22	15.567	22	23	13.873
23	24	13.332	24	25	16.156
27	28	10.175	28	29	6.829
29	30	4.127	30	1	8.138

** 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

coroborat cu art. 3 din O.G.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.

24/11/2023, 11:12

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 1438 / 2022

Întocmit astăzi, **13/01/2022**, privind cererea **9409** din **17/06/2021**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: UNGUREANU IULIA
2. Executant: Iacobescu Eduard
3. Denumirea lucrărilor recepţionate: Plan de Situatie Topografic
4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
85	28.04.2021	act administrativ	Primaria Curtea de Arges
AZ 222407	02.04.2018	act administrativ	SPCLEP Curtea de Arges
RX 990225	19.10.2016	act administrativ	SPCLEP Sector 1
AS 910384	20.06.2013	act administrativ	SPCLEP Curtea de Arges
9350	16.06.2021	act administrativ	BCPI Curtea de Arges
Inventar de	16.06.2021	inscris sub semnatura privata	Iacobescu Eduard
Memoriu	16.06.2021	inscris sub semnatura privata	Iacobescu Eduard
Plan cotat	16.06.2021	inscris sub semnatura privata	Iacobescu Eduard
Cerere	16.06.2021	inscris sub semnatura privata	Iacobescu Eduard
Borderou	16.06.2021	inscris sub semnatura privata	Iacobescu Eduard

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1438 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Plan topografic necesar întocmirii documentaţiei de autorizare a lucrărilor de construire (PAC) – avand ca obiectiv „Construire imprejmuire si poarta acces si desfiintare imprejmuire existenta ", in mun. Curtea de Argeş , Pct. "Vâlcel" , judeţul Argeş, imobil cu nr. cadastral 86288 , suprafaţa totală şi studiată de 4081 mp, teren extravilan conform PUG .

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
IONEL BUCIUC

Ionel Buciuc
Digitally signed by Ionel Buciuc
Date: 2022.01.13 10:47:35 +02'00'

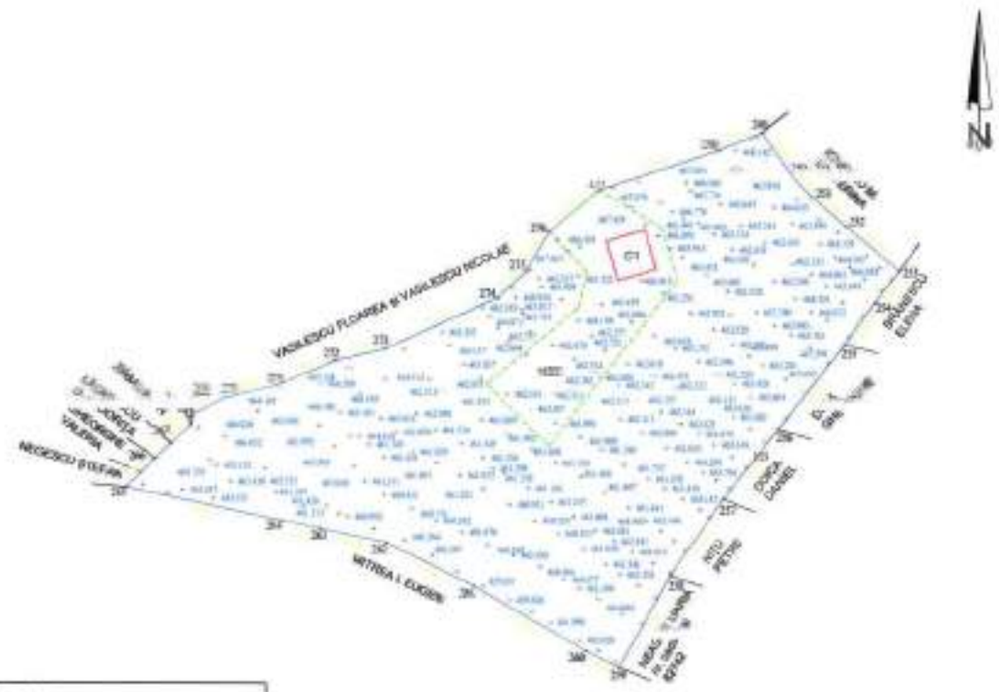
Proprietari:
Ungureanu Mihaela
Ungureanu Iulia
Ungureanu Ion

PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC

PLAN DE ANSAMBLU

Scara 1:500

Adresa imobilului:
Mun. Curtea de Argeş
Pct. "Vâlcel", Jud. Argeş
Nr. cadastral 86288



Ionel Buciuc

Suprafaţa măsurată=4081m²
Suprafaţa studiată=4081m²
Cote determinate in sistem de referinta
Marea Neagra 1975

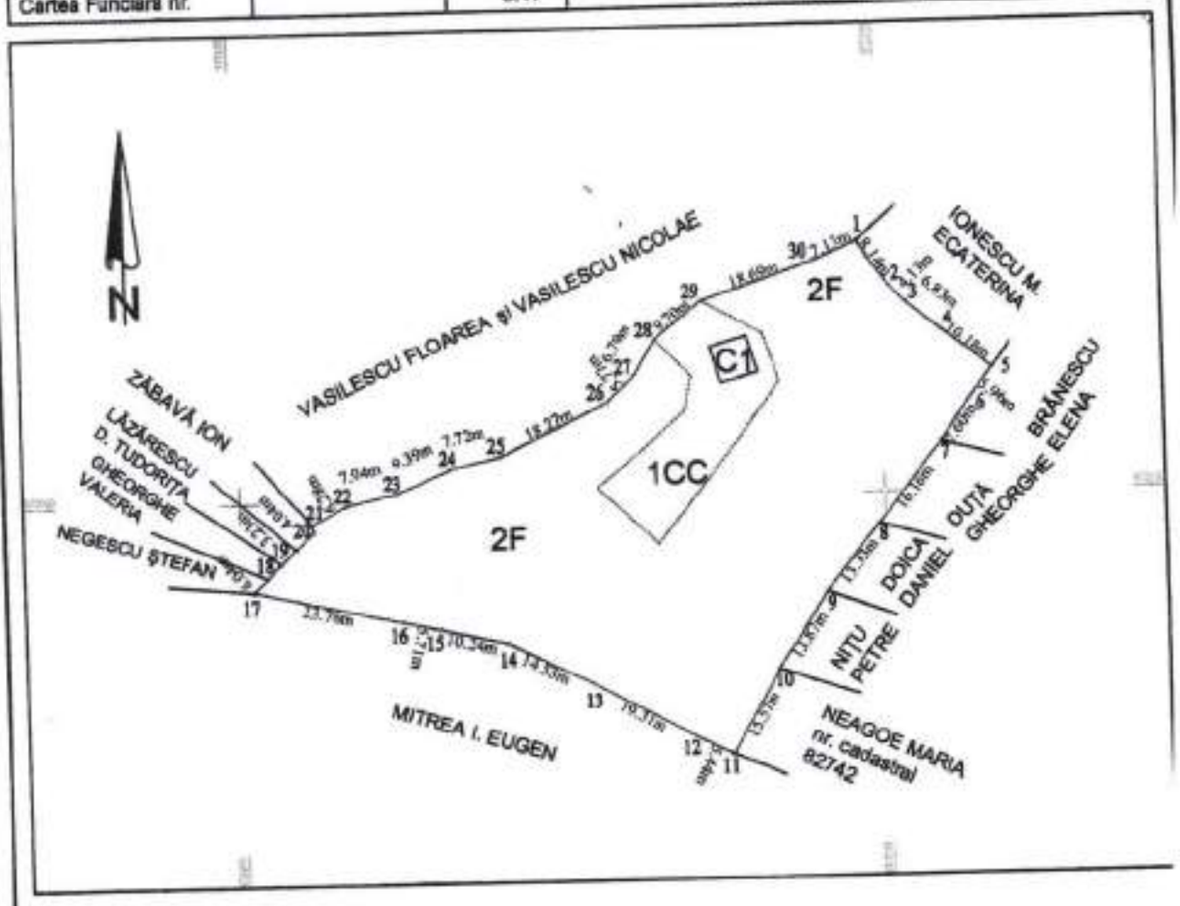
EXECUTANT: ING. IACOBESCU EDUARD Certificat de Autorizare : SERIA RO-AG-F, NR. 0141		DENUMIREA PROIECTULUI: CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE TEREN ŞI POARTĂ ACCES ŞI DESFIINŢARE ÎMPREJMUIRE EXISTENTĂ			CONTRACT NR. FAZA Studiu topografic
Desenat	Ing. Iacobescu Eduard	EDUARD IACOBESCU Semnat digital de EDUARD IACOBESCU Data: 2021.06.16 14:00:36 +03'00'	Scara: 1:500	P.A.C. / D.T.A.C.	Plansa ansamblu
Verificat			DATA: Iunie 2021	RIDICARE TOPO - NIVELMENT	Exemplar

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Teren intravilan conform P.U.G.

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului	
86288	4081m²	Mun. Curtea de Argeş, pct. "Vălcel", jud. Argeş.	
Cartea Funciară nr.		UAT	CURTEA DE ARGEŞ



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (m²)	Menţiuni
1	CC	450	Teren împrejmuit cu gard.
2	F	3631	
Total		4081	

B. Date referitoare la construcţii

Cod construcţie	Destinaţie	Suprafaţa construită la sol (m²)	Menţiuni
C1	CL	36	Locuinţă din lemn acoperită cu tablă.
Total		36	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 4081m²
Suprafaţa din act = 4081m²

Executant: IACOBESCU EDUARD
(nume, prenume)

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Semnătura şi ştampila
Data: 11.04.2017

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

3926 / 12 APR. 2017

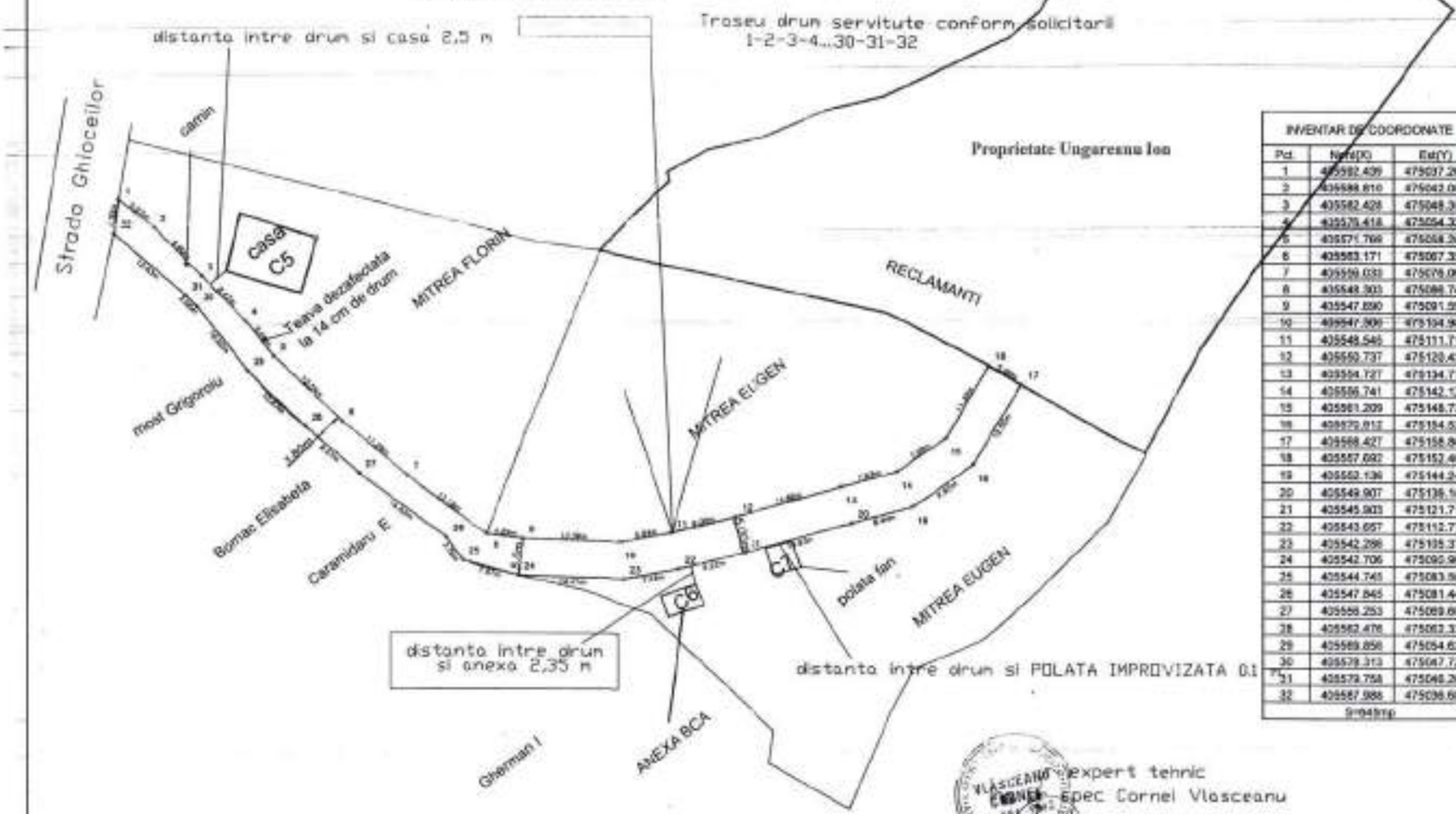
Ştampila BCPI

Semnătura şi paraf
Data:

TRIBUNALUL VALCEA
PREZENTA COPIE FIDO CONFORM
CU ORIGINALUL ATASAT
IN DOSARUL NR. 3216/2014
DE LEGALIZARE PE SEC

SCHITA OBIECTIV 2-3

- varianta a traseului servitutii
(cu indicarea pe o schita comuna a traseelor , cu dimensiuni , vecinatati si ingradiri) in care sa includa numai drumul de acces aflat pe proprietatea paratilor Mitrea Eugen si Mitrea Florica, fara sa afecteze proprietatea paratului Mitrea Florin, in care sa indice distantele fata de constructiile existente in apropierea drumului si latimea drumului propus pentru servitutea de trecere , de la strada Ghioceilor pana la terenul reclamantilor si sa se anexeze inventarul de coordonate pentru schita aferenta;



INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	405592.439	475037.265
2	405589.610	475042.006
3	405582.428	475048.310
4	405575.418	475054.324
5	405571.799	475058.209
6	405563.171	475067.355
7	405559.033	475076.068
8	405548.303	475086.746
9	405547.690	475091.598
10	405547.309	475104.984
11	405548.545	475111.710
12	405550.737	475120.439
13	405554.727	475134.773
14	405556.741	475142.129
15	405561.209	475148.737
16	405570.612	475154.503
17	405568.427	475158.863
18	405557.092	475152.460
19	405552.136	475144.246
20	405549.907	475136.103
21	405545.903	475121.719
22	405543.657	475112.775
23	405542.298	475105.370
24	405542.706	475090.965
25	405544.745	475083.568
26	405547.845	475081.443
27	405558.253	475089.602
28	405562.476	475063.313
29	405569.856	475054.625
30	405579.313	475047.724
31	405579.758	475046.266
32	405587.988	475036.682
Sfarsit		

expert tehnic
ing. Cornel Vlasceanu

Lungimea drumului pe axul sau de la drumul public la locul infundat esate de 145.56m

Numele şi prenumele verificatorului atestat Af: Florică Toma **Nr. 4783/28.05.2020**

REFERAT,

pentru verificarea de calitate la cerinţa: Af, a studiului geotehnic:

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL", CURTEA DE ARGEŞ, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288

1. Date de identificare

- proiectant general: BIA arh. FLORIN SCARLATESCU;
- proiectant de specialitate: S.C. BEFAC S.R.L Rm.Valcea, jud. Valcea;
- investitori: UNGUREANU ION;
- localizare: PUNCT „VILCEL", CURTEA DE ARGEŞ, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288
- data prezentarii proiectului: 28.05.2020

2. Caracteristicile principale:

- Date tehnice: Proiectul cuprinde o casa 10x10m, P+M. Din punct de vedere geomorfologic terenul este pozitionat pe terasa de est a raului Arges.

- date privind terenul de fundare: nisip prăfos, mediu îndesat -conform NP074/2014 teren mediu de fundare;

- seismicitatea: In conformitate cu STAS-ul 11100/93 zona studiata se afla in zona gradului 71 macroseismic dupa scara Richter. Normativul P100-2013 indica pentru zona studiata Tc = 0,70sec si a_g= 0,25g pentru IMR 225 ani). STAS-ul 6054/77 indica adancimea de 0,80-0,90m.

Risc geotehnic: Conform NP074/2014 amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

Nivel hidrostatic in zona- Apa subterană se afla -5,10m.

3.Studiul prezentat spre verificare

Proiect 10004/2020, parte scrisa 9pagini; Plan de incadrare in zona 1 plan, plan de situaţie 1 plan, Profil geologic-1plansa, diagrame de penetrare -1diagrama; 1fisa cu valorile parametrilor;

4. Concluzii asupra verificarii studiului geotehnic

În urma verificării se consideră studiul corspunzător pentru faza curenta, urmând ca la faza de execuţie sa fie îndeplinite următoarele măsuri prin grija beneficiarului:

- terenul de fundare: nisip prăfos, mediu îndesat -conform NP074/2014 teren mediu de fundare; Dfmin=-2,80m de la cota naturala a terenului, fundatii izolate cu grinda pe capete;
- umpluturile de pământ necesare vor fi compactate corespunzator prevederilor normativelor in vigoare, pe straturi succesive de cate maximum 20cm, gradul de compactare va fi verificat de laborator autorizat ISC;
- structura de rezistenţă va fi dimensionată în conformitate cu prevederile Normativului P100/2013;
- pe timpul execuţiei excavaţiilor se vor lua masuri de asigurare a stabilităţii terenului din jur, a construcţiilor sau amenajărilor existente în apropiere conform normativelor in vigoare, sapaturile nu se vor lasa deschise timp indelungat, se va trece la turnarea betonului imediat ce se ajunge la cota de fundare;
- la fazele de executie si exploatare se vor respecta cerintele normativelor in vigoare;
- respectarea cu stricteţe a normelor de protecţie a muncii pe timpul fazei de execuţie.

Verificator, nr: 06594
ing. Toma Florică

VERIFICATOR FLORICA I. TOMA INGINER PROIECTE ROMANIA

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI
Direcția Generală Tehnică și Construcții

D-na / Dl. FLORICĂ I. TOMA

Cod numeric personal: 1330330384192

Profesie INGINER

ATESTAT

Pentru competența: VERIFICATOR PROIECTE

În domeniile: TOATE DOMENIILE

În specialitatea:

Privind cerințele esențiale: REZISTENȚA ȘI STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI A MASIVELOR DE PĂMÂNT (AF)

Director General CRISTIAN-PAUL STAMATIADE

Semnătura titularului

Șef serviciu/compartiment BOGDAN VANCEA

Data eliberării: 28.04.2010

Prezenta legitimație este valabilă [illegible] de atestare termen profesionali [illegible] Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, și a Hotărîrii Guvernului nr. 1631/2009 privind organizarea și funcționarea M.D.R.T.

Seria U Nr. M 06594/09.02.2005

Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până la 09.02.2015	Prelungit valabilitatea până la 09.02.2020	Prelungit valabilitatea până la 09.02.2025
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la .....

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI TURISMULUI

DUPLICAT

LEGITIMAȚIE

Seria U Nr. M 06594/09.02.2005

S.C. BEFAC S.R.L., Rm. Vâlcea
strada Intrarea Geniştilor, nr. 23A
TEL.: 0250 733750
Cod fiscal: RO1471898
J38/628/1992

PROIECT NR. 10004/ Mai 2020

STUDIU GEOTEHNIC

privind proiectul

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL", CURTEA DE ARGEŞ, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288

Beneficiar: **UNGUREANU ION;**

Proiectant: **BIA arh FLORIN SCARLATESCU;**

Proiectant de specialitate: **S.C. BEFAC S.R.L., municipiul Râmnicu Vâlcea**

S.C. BEFAC S.R.L.: ing. Eleonora Firoiu

Ex. nr. 1

Toate informaţiile aparţin S.C. BEFAC S.R.L. Materialul se va multiplica cu aprobarea scrisă a autorului.

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL", CURTEA DE ARGEŞ, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288
BENEFICIAR: UNGUREANU ION

CUPRINS

a)

1. Foaie de capăt ..... 1 pagină
2. Cuprins ..... 1 pagină
3. Referat geotehnic ..... 9 pagini

b)

1. Plan de încadrare în zonă ..... 1 planşă
2. Plan de situaţie ..... 1 planşă
3. Profil geologic 1-1 ..... 1 planşă
4. Diagrama de penetrare Rd1/F1 ..... 1 planşă
5.Tabel cu valorile parametrilor geotehnici obţinuţi prin penetrare ..... 1 tabel A4

STUDIU GEOTEHNIC PRIVIND PROIECTUL :
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL", CURTEA DE ARGEŞ, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288

CAP. I. DATE GENERALE

Studiul se întocmeşte în cadrul proiectului intitulat: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL", CURTEA DE ARGEŞ, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288. Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat pe terasa de est a râului Argeş. Terenul are suprafaţa denivelată, brăzdată de torenţi cu adâncimi variate, având cote absolute în talveg +458,24, la 5m NE de amplasament; +464,18 si +462,18 pe amplasamentul casei etc.

Vecinătăţi:

- pe latura de nord-est - proprietatea Ionescu M. Ecaterina;
- pe latura de sud-est - proprietatile Neagoe Maria; Niţu Petre; Doica Daniel; Duţă Gheorghe; Brănescu Elena;
- pe latura de sud-vest-proprietatea Mitrea I. Eugen;
- pe latura de nord-vest- proprietăţile Vasilescu Floarea si Nicolae; Zăbavă Ion; Lăzărescu D. Tudoriţa; Gheorghe Valeria; Negescu Ştefan.

Date tehnice privind construcţia proiectată: regim de înălţime P+M; dimensiuni în plan-10,00/10,00m

Categoria de importanţă D; clasa de împortamţă-IV

Activitate geotehnica de teren

În vederea determinării stratificaţiei terenului, a capacităţii portante, a nivelului apei

subterane, pe amplasamentul casei proiectate a fost executat un foraj geotehnic, notat cu F1(+464,18). Punctul de amplasare al forajului este marcat pe planul de situaţie anexat studiului. Prin F1 a fost întocmit profilul geologic 1-1, scara 1:100, pe direcţia SE-NV. În foraj au fost executate penetrări dinamice în vederea determinării rezistenţei terenului pe verticală, iar rezultatele sunt redate în diagrama Rd1/F1.Datele din foraj despre teren sunt redate şi comentate în capitolul 2/Studiul terenului şi prezentate în profilul geologic 1-1. Probele de pământ au fost analizate în laborator geotehnic grad II.

În conformitate cu prevederile normativului NP 074/2014 privind principiile, exigenţele şi metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, amplasamentul studiat se află pe un teren dificil (constituit între 0,00-2,60m din praf nisipos pl consistent, rarefiat), categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat

Calculul categoriei geotehnice conform NP 074/2014

Factori	Categorie	Punctaj
Condiţii de teren	Teren dificil (nisip rarefiat)	6
Apa subterană	Fără epuismente	1
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	Risc redus	1
Zona seismică	a_g = 0,25 g	3
Categoria geotehnică 2, Risc geotehnic moderat (10 – 15 pct.) Total: 14		

CLIMA

Clima este temperat continentala de tip subcarpatic, specifica zonei de sud a Carpatilor Meridionali, dar mai blânda datorita asezarii localităţii în zona depresionara. Temperaturile medii anuale oscileaza între 5-6°C la 8°C, temperatura medie a lunii celei mai calde (iulie) este de 15-16°C, iar a lunii celei mai friguroase (ianuarie) de –3,5° C. Variatiile de temperatura sunt în functie de altitudine, ca si precipitatiile medii anuale ce variaza intre 500-800 l/an.

Vânturile sunt în general slabe. Se simt brizele de câmpie mai ales primavara si toamna. Direcţia predominantă a vânturilor este cea sudică 13,5%) şi nordică (10,2%). Calmul înregistrează valoarea procentuală de 37,4%, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 0,80-2,00 m/s.

Încărcările date de vânt, ord 165/15.02.2012-Acţiunile vântului indicativ NP **082-04.** Viteza caracteristică pentru Curtea de Argeş, judeţul Argeş,, având T=50ani este de 21m/sec. **Ord 1751/21.09.2012**, completat cu **ord.2413/01.08.2013**, cod de proiectare evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor, indicativ **CR-1-1-4/2012**. Presiunea dinamică a vântului pentru Curtea de Argeş, judeţul Argeş, q_b=0,40 kPa.

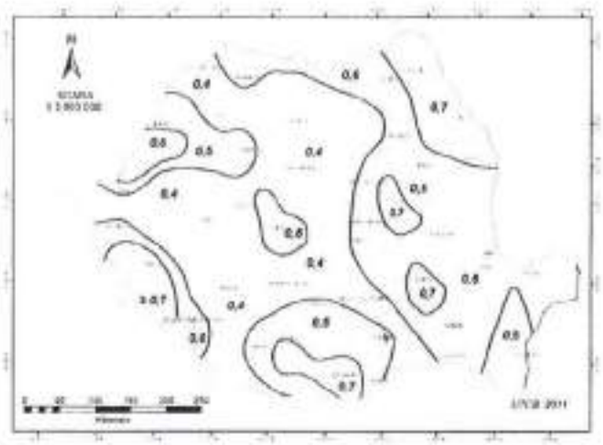
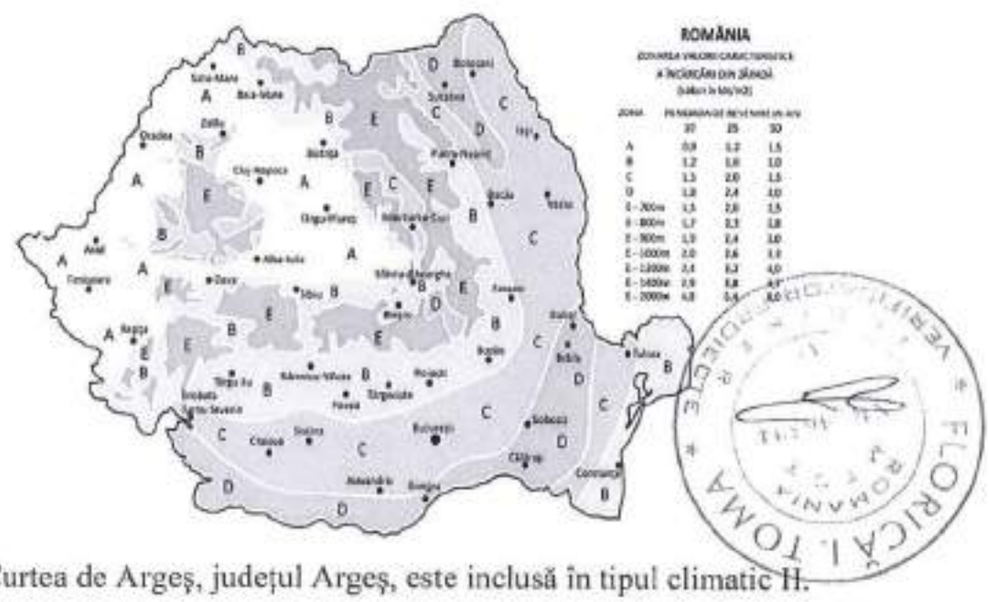


Figura 2.1 Zonarea valorilor de referinţă ale presiunii dinamice a vântului, q_b în kPa, având IMR = 50 ani

Încărcările de zăpadă conform ord. 1655/05.09.2012, cod de proiectare. Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor, **indicativ CR 1-1-3-2012,** $S_{0\,K}$=2,0kN/m².



Localitatea Curtea de Argeş, judeţul Argeş, este inclusă în tipul climatic II.

CAP. II. STUDIUL TERENULUI

În perimetrul încadrat pe planul de situaţie anexat a fost executat un foraj geotehnic care a pus în evidenţă date privitoare la alcătuirea litologică a terenului, în baza cărora au fost trase concluzii pentru fundarea construcţiei proiectate.

Rezultatele litologice şi geotehnice în forajul **F_1 (+464,18)**sunt:

0,00-0,30m/ Sol vegetal;

0,30-2,60m/ Praf nisipos, gălbui, plastic consistent, cu rarefieri(2);

Valorile parametrilor geotehnici ai stratului sunt: Pr = 68%; N = 32%; w = 22,72%; U_L= 60%(domeniul puţin activ); ϕ = 18°; γ = 17,70 kN/mc; c = 2 kPa; n = 45%; e = 0,81; f = 0,25; Pconv= 100 kPa;

2,60-5,10m/ Nisip prafos, cafeniu-gălbui, mediu îndesat (3);

Valorile parametrilor geotehnici ai stratului sunt: N=80%; Pr=20%; ϕ = 28°; γ = 18,50 kN/mc; n = 42%; e = 0,75; f = 0,30; E=20.000kPa; ν=0,30; Pconv= 200 kPa;

5,10-6,00m/Nisip prăfos, cafeniu-galbui, îndesat, semicimentat(4).

Valorile parametrilor geotehnici ai stratului sunt: N=75%; Pr=25%; ϕ = 35°; γ = 20,50 kN/mc; n = 37%; e = 0,59; f = 0,30; E=35.000kPa; ν=0,30; Pconv= 350 kPa;

Stratificatia:

1) Sol vegetal
2) Praf nisipos, gălbui, plastic consistent, cu rarefieri;
3) Nisip prafos, cafeniu-gălbui, mediu îndesat;
4) Nisip prăfos, cafeniu-galbui, îndesat, semicimentat.

Semnificaţia notaţiilor din text:
A, Pr, N, P = fracţiuni granulometrice: argilă, praf, nisip, pietriş în masa probei; w = umiditatea probei; U_L= umflarea liberă; ϕ = unghiul de frecare internă; γ = greutatea volumetrică a probei în stare naturală; c = coeziunea probei; n = porozitatea probei; e = indicele de porozitate; f = coeficientul de frecare beton-rocă; I_D= gradul de îndesare; Pconv.= presiunea convenţională de calcul a stratului, stabilită în baza rezultatelor de laborator şi a STAS-ului 3300/85, anexa B.

Valorile presiunii convenţionale stabilite, în cazul fundării directe, pentru stratele întâlnite în foraj sunt pentru fundaţii cu lăţimea tălpii B = 1 m şi adâncimea de fundare D_f = 2 m de la cota terenului sistematizat.

Calculul presiunii convenţionale pentru alte lăţimi ale tălpii sau altă adâncime de fundare se va efectua cu relaţia:

$$p_{conv} = \overline{p_{conv}} + C_B + C_D$$

în care: $\overline{p_{conv}}$= valoarea de bază a presiunii convenţionale pe teren, în kPa;
C_B = corecţia de lăţime, în kPa;
C_D = corecţia de adâncime, în kPa;

Corecţia de lăţime

» pentru $B \leq 5$ m se determină cu relaţia:

$$C_B = \overline{p_{conv}} \times K_1 (B - 1),$$

în care: K_1= coeficient, care este: 0,10 pentru pământuri necoezive (cu excepţia nisipurilor prăfoase) şi 0,05 pentru nisipurilor prăfoase şi pământuri coezive;
B = lăţimea fundaţiei, în m.

» pentru $B > 5$ m corecţia de lăţime este:
$C_B = 0,4 \times \overline{p_{conv}}$ pentru pământuri necoezive, cu excepţia nisipurilor prăfoase;
$C_B = 0,2 \times \overline{p_{conv}}$ pentru nisipuri prăfoase şi pământuri coezive.

Corecţia de adâncime se determină cu relaţiile :
- pentru $D_f < 2$ m: $C_D = p_{conv} \overline{x} (D_f - 2)/4$;
- pentru $D_f > 2$ m: $C_D = K_2 \times \gamma \times (\overline{D_f} - 2)$,

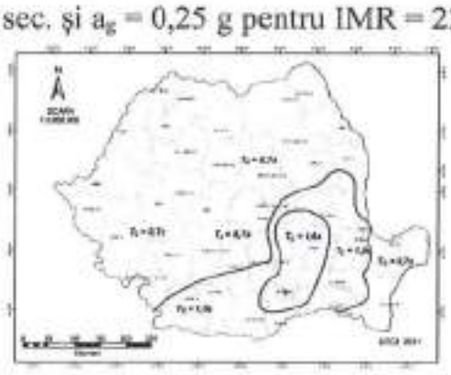
în care: D_f= adâncimea de fundare, în m;
K_2 = coeficient, care este: 2,5 pentru pământuri necoezive (cu excepţia nisipurilor prăfoase), 2,0 pentru nisipuri prăfoase şi pământuri coezive cu plasticitate redusă şi mijlocie, 1,5 pentru pământuri coezive cu plasticitate mare şi foarte mare;
$\overline{\gamma}$ = greutatea volumică de calcul a stratelor situate deasupra nivelului tălpii fundaţiei (calculată ca medie ponderată cu grosimea stratelor), în kN/m^3.

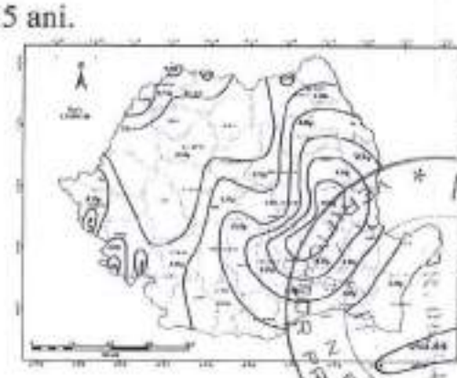
CAP. III. DATE PRIVIND PÂNZA DE APĂ SUBTERANĂ

Apa subterană a fost întâlnită în foraj la adâncimea de 5,10m, cu nivel variabil în timp.

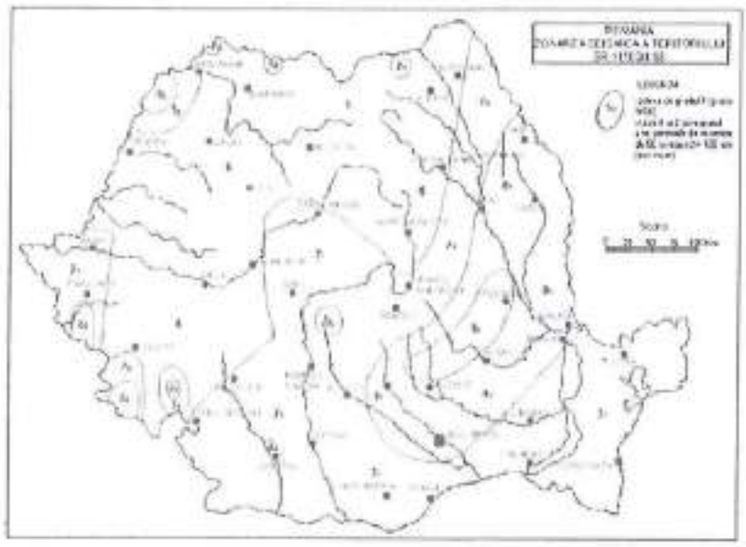
Cap. IV. Date privind seismicitatea zonei şi adâncimea de îngheţ

Normativul P100/2013, privitor la zonarea teritoriului României după valorile coeficienţilor seismici Tc şi a_g, include localitatea Curtea de Argeş jud.Argeş, în zona cu Tc =0,7 sec. şi a_g = 0,25 g pentru IMR = 225 ani.

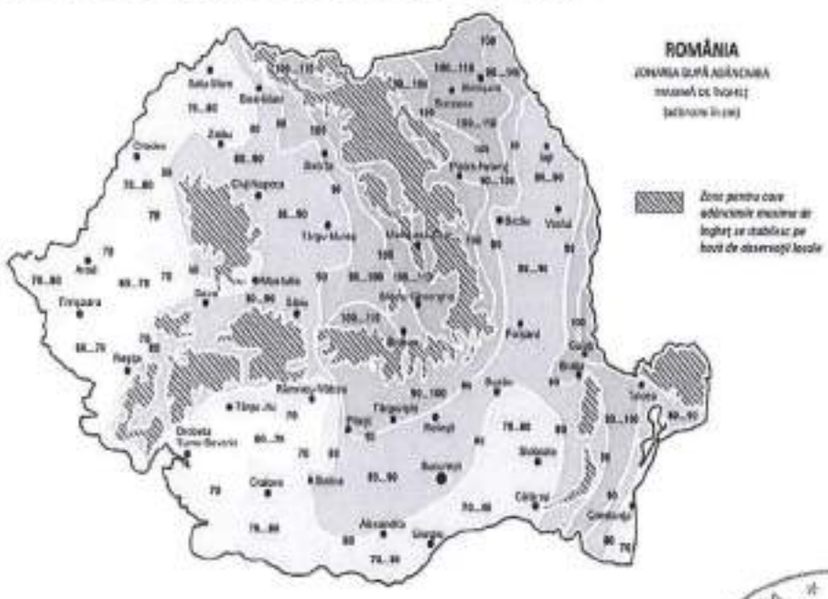




Conform SR 11100/1-93- amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate 7_1 corespunzator gradului VII pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).



Adancimea de inghet in terenul natural pentru zona studiata, Curtea de Argeş, jud. Argeş, este de 0,80-0,90m, conform STAS 6054/77.



Cap.V. Tipul climatic şi indicele de îngheţ în °C x zile

STAS 1709/1-90 1709/2-90

În conformitate cu prevederile STAS 1709/1-90 zona studiată se află în tipul climatic II

Indice îngheţ pentru Curtea de Argeş, jud. Argeş, max=700, med=629, min.=573

Încadrarea în tipuri de pământ(conform STAS 1709/2-1990)

Nr. crt.	Denumire strat	Tip pământ	Sensibilitate la îngheţ strat
1	Argilă	P5	Foarte sensibil
2.	Argilă nisipoasă	P5	Foarte sensibil
3.	Balast de râu	P1	Insensibil la îngheţ
4.	Bolovăniş aluvionar	P1	Insensibil la îngheţ
5.	Gresie	P2	Sensibil
6.	Nisip	P3	Sensibil
7.	Nisip argilos	P3	Sensibil
8.	Nisip prăfos	P3	Sensibil
9.	Pietră spartă	P1	Insensibil la îngheţ
10.	Praf nisipos	P4	Foarte sensibil
11.	Şisturi	P1	Insensibil

În foraje au fost întâlnite strate de tipul P3 şi P4 sensibile la îngheţ.

CAP. VI. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

Studiul se întocmeşte în cadrul proiectului intitulat: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL", CURTEA DE ARGEŞ, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288. Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat pe terasa de est a râului Argeş. Terenul are suprafaţa denivelată, brăzdată de torenţi cu adâncimi variate, având cote absolute în talveg +458,24, la 5m NE de amplasament; +464,18 si +462,18 pe amplasamentul casei etc.

✓ RECOMANDĂRI PENTRU FUNDAREA CONSTRUCŢIEI

În prima fază suprafaţa terenului va fi amenajată orizontal sau cu o mică pantă spre sud. Faţă de cotele actuale terenul este necorespunzător privind rezistenţa până la adâncimea de -2,60m. La -2,60m se întâlneste un strat de nisip prăfos, mediu îndesat, strat încadrat de către normativul NP0,74/2014 în categoria terenurilor medii de fundare. Stratul consolidat, nisip îndesat semicimentat se află la -5,10m, unde există si nivelul apei subterane;

- strat portant-stratul notat în profilul geologic cu cifra (3) nisip prăfos, mediu îndesat;
- adâncimea minimă de fundare: Df_{min}= -2,80m de la cota terenului actual, cu încastrare în stratul portant recomandat minimum 20 cm;
- fundatii izolate cu grinda pe capete,

Gardul va fi fundat sub adâncimea de îngheţ locală, Dfmin. -1,00m.

- Valorile parametrilor geotehnici necesari calculului fundaţiilor se află înscrise în cap. II.
- Se va acorda atenţie colectării şi scurgerii apelor pluviale de pe suprafaţa terenului şi de pe acoperişul obiectivului proiectat şi executat, cele de pe acoperiş vor fi colectate prin jgheaburi şi burlane, iar cele de pe suprafaţa terenului prin sistematizarea corectă a suprafeţei terenului, cu dirijarea acestora spre un emisar.
- În jurul clădirii se vor realiza trotuare din beton etanşe elevaţiei şi înclinate către exterior cca. 5 %.
- Structura de rezistenţă a obiectivului va fi dimensionată în conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013.
- Se va acorda atenţie deosebită proiectării şi execuţiei reţelelor subterane (apă, canalizare) având în vedere că orice pierdere de apă poate influenţa negativ comportarea terenului de fundare.
- Se vor evita pierderile de lichide din conducte prin îmbinarea corectă a acestora şi remedierea în scurt timp a defecţiunilor ce apar pe parcursul exploatării.

Prezentul studiu este valabil pentru poziţia construcţiei proiectata marcata pe planul de situaţie anexat, pentru destinaţia, regimul de înălţime şi dimensiunile precizate. Schimbarea destinatiei, a amplasamentului, a dimensiunilor impun intocmirea unui nou studiu geotehnic, conform NP074/2014. Daca se considera necesar dupa amenajarea ternului se vor realiza investigatii geotehnice suplimentare.

Având în vedere caracterul punctiform al investigaţiilor de teren şi faptul că perimetrul cercetat se află într-o zonă unde se pot întâlni intercalaţii lenticulare cu alte tipuri de pământuri (situaţii litologice deosebite) decât cele intercepţate în foraj, după deschiderea săpăturii pentru fundaţii (dacă este cazul) se va solicita geotehnicianul pentru a dispune măsuri de continuare a lucrărilor.

Conform "Indicator de norme de deviz şi catalog pentru lucrările de terasamente Ts" - MLPAT 1994, după modul de comportare la săpat pământurile se încadrează astfel:

Nr. crt.	Denumirea pământurilor	Proprietăţi coezive	Categoria de teren după modul de comportare la săpat				Greutatea medie în situ (în săpătură) kg/m³	Afânarea după executarea săpăturii %
			Manual	Mecanizat				
			Cu lopată, cazma, târnăcop, rangă	Excavator cu lingură sau echipament [illegible]	Buldozer, autogreder, greder cu	Motoscreper cu tractor		
1.	Nisip prăfos îndesat	Rocă semidură	foarte tare	IV	IV	-	2100 - 2500	24 – 30%
2.	Praf nisipos pl consistent	coeziune mijlocie	mediu	II	II	II	1800 - 2000	24 – 30%
3.	Argilă nisipoasă	coeziune mijlocie	tare	I	I	I	1800 - 2000	26 – 32%
4.	Argilă nisipoasă-prăfoasă	coeziune mijlocie	tare	I	I	I	1800 - 1900	24 – 30%
5.	Praf nisipos-argilos	slab coeziv	mijlociu	I	I	I	1700 - 1850	14 – 28%
6.	Nisip mijlociu	necoeziv	uşor	I	II	II	1600 - 1850	8 – 17%
7.	Nisip prăfos îndesare medie	Slab coeziv	tare	III	III	-	2100 - 2500	14 – 28%
8.	Pietris cu nisip	necoeziv	tare	II	II	-	1750-2100	14 - 28%

S.C. BEFAC S.R.L.,
ing Eleonora Firoiu

Verificare Af,
ing. Toma Florică

Google Maps

C BEFAC SRL	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL", CURTEA DE ARGES, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288		
PLANSA: 1	BENEFICIAR: UNGUREANU ION		
PROIECTANT GENERAL		DENUMIRE PLANŞĂ: Plan de incadrare in zona	Nr. proiect: 10004
PROIECTAT			Faza: St.geo
VERIFICAT			Mai . 2020
			SCARA 1:5000

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI

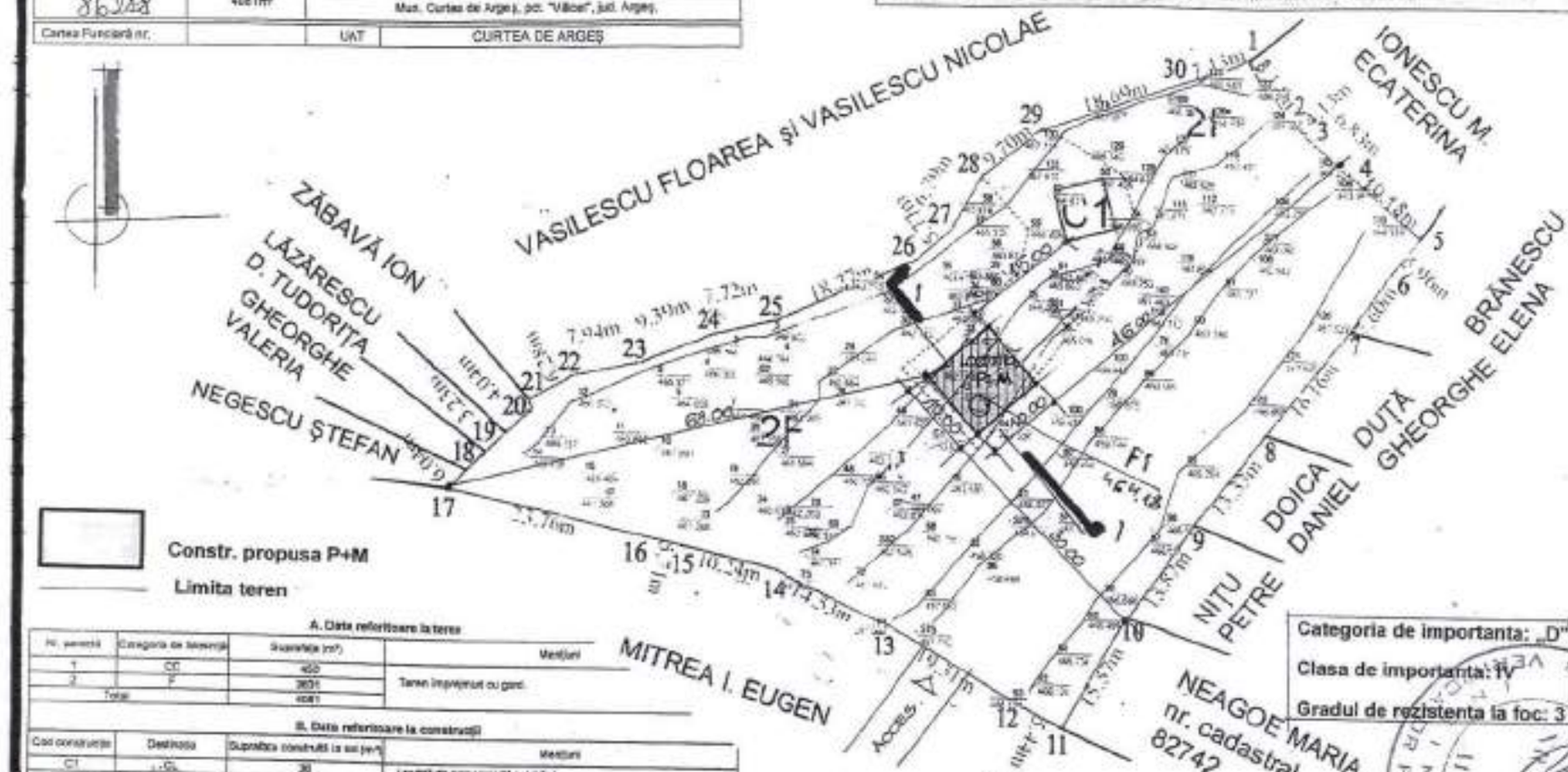
Scara 1:1000

Terenul imobilului conform P.U.G.

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
86288	4081m²	Mun. Curtea de Argeş, pct. "Vâlcel", jud. Argeş.
Cartea Funciară nr.		UAT: CURTEA DE ARGEŞ

SF.

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ, ARHITECT FLORIN SCĂRLĂTESCU.
CURTEA DE ARGEŞ, STR. ALEEA TRANDAFIRILOR, NR. 3
TEL/FAX: 0248/729145, e-mail: florscarlatescu@yahoo.com.



Constr. propusa P+M

Limita teren

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (m²)	Mentiuni
1	CC	400	Teren împrejmuit cu gard.
2	F	3681	
Total		4081	

B. Date referitoare la construcţii

Cod construcţie	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (m²)	Mentiuni
C1	L+Gr.	36	Locuinţă din zonă izolată cu teren *
Total		36	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 4081m²
Suprafaţa din act = 4081m²

Categoria de importanta: „D"

Clasa de importanta: IV

Gradul de rezistenta la foc: 3

• Suprafaţa teren: 4081m²
• Sc = 136m²; Sp = 236m²
• POT = 3,3%
• CUT = 0,057

• Plan de situaţie sc. 1:500

SC BEFAC SRL

PLANSA: 2

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL", CURTEA DE ARGEŞ, JUDETUL ARGEŞ, NR. CADASTRAL 86288

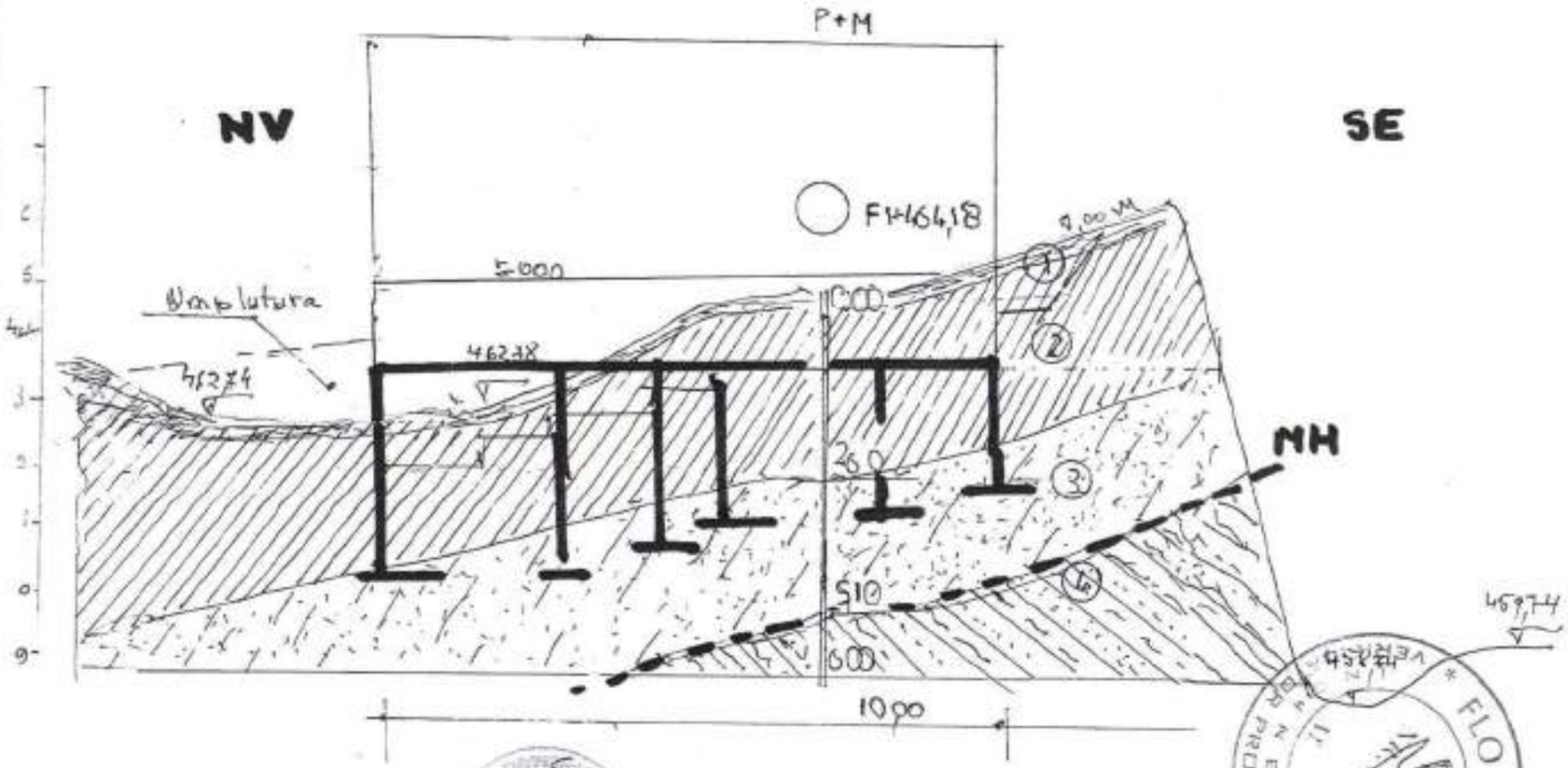
BENEFICIAR: UNGUREANU ION

PROIECTANT GENERAL	SIA arh. Florin Scărlătescu	DENUMIRE PLANŞĂ: Plan de situaţie	Nr. proiect: 10004	SCARA 1:500
PROIECTAT	ing. Florentina Florea		Faza: Stgeo	
VERIFICAT			Anul: 2020	

Verificator		referat expertiza nr.	
Arh. Florin Scărlătescu, Birou individual de arhitectură		UNGUREANU ION CURTEA DE ARGEŞ	07.04
Şef proiect	arh. Fl. Scărlătescu	LOCUINTA P+M CURTEA DE ARGEŞ, PUNCT „Vilcel"	CU
Proiectat	arh. Fl. Scărlătescu	Data 2048	
Desenat	arh. Fl. Scărlătescu	PLAN DE SITUATIE	ÁON

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL",
CURTEA DE ARGEȘ, JUDETUL ARGEȘ, NR. CADASTRAL 86288
BENEFICIAR: UNGUREANU ION
Studiu geotehnic: 10004/ 2020

PROFIL GEOLOGIC 1- 1
SC 1:100



LEGENDĂ
1) Sol vegetal
2) Praf nisipos, gălbui, plastic consistent, cu rarefieri;
3) Nisip prafos, cafeniu-gălbui, mediu îndesat;
4) Nisip prăfos, cafeniu-galbui, îndesat, semicimentat.
——NH=5,10m

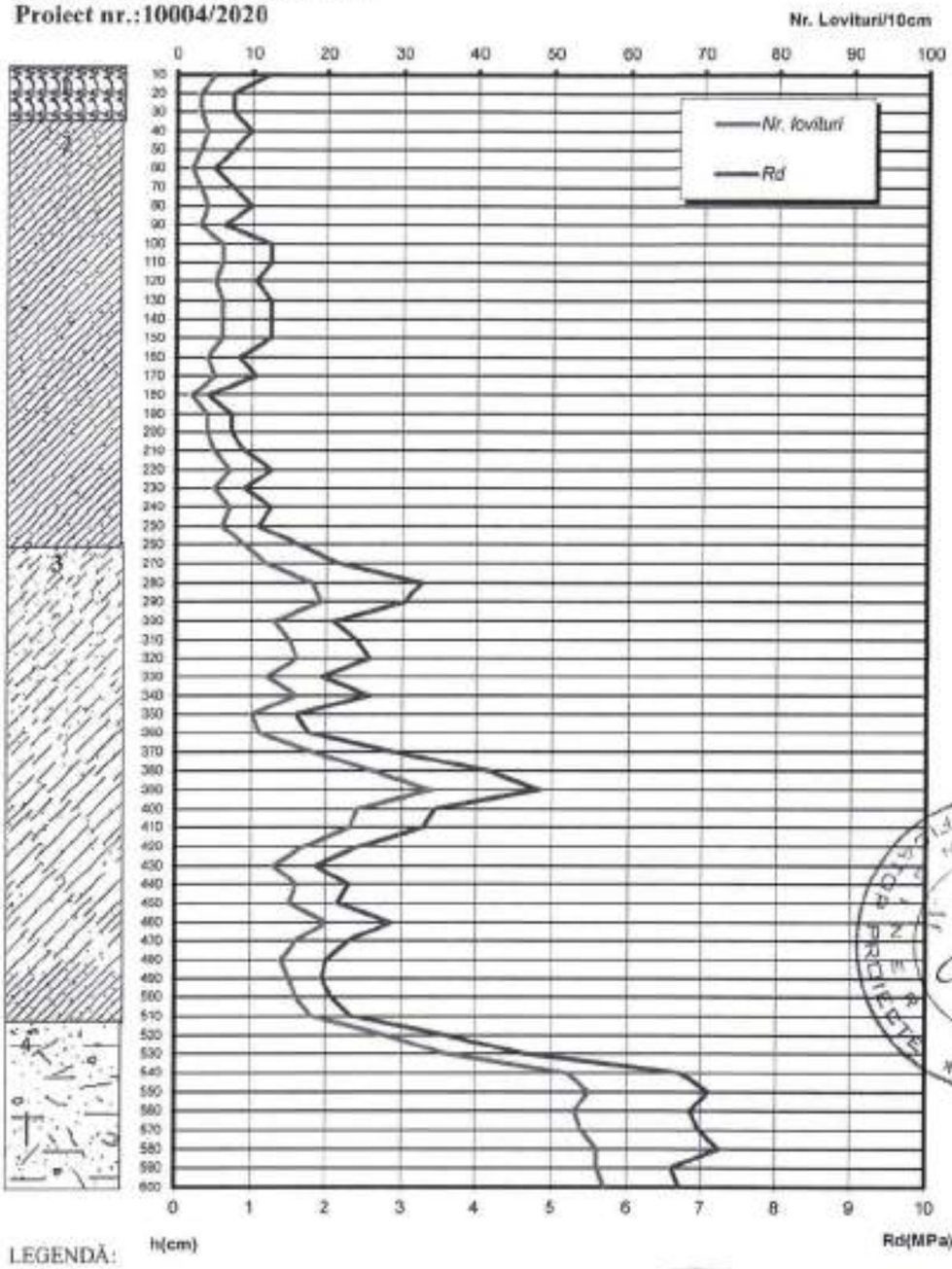
DIAGRAMA DE PENETRARE Rd1

F1(+464,18)

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL", CURTEA DE ARGEȘ, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288

Beneficiar: UNGUREANU ION

Proiect nr.:10004/2020



LEGENDĂ:

1) Sol vegetal

2) Praf nisipos, gălbui, plastic consistent, cu rarefieri;

3) Nisip prafos, cafeniu-gălbui, mediu îndesat;

4) Nisip prăfos, cafeniu-galbui, îndesat, semicimentat.

! " # $ % & ' ( ) * + , - . / 0 1 2 3 4 5

Fi Măsurătoare Nr. Lovituri		RdF	RdMPa	Rp MPa	σ MPa	$M_{2,1}$ MPa	lgRp	e (interval)		e media	n (interval)		n media	lgN10	$lg\Gamma_{10}$	l_{10}
10	5	246,4728719	1,232364	1,015	0,07	6,09	0,006	0,86	1,12	0,99	0,46	0,53	0,50	0,699	1,367	23,3
20	3	246,4728719	0,739419	0,609	0,04	3,654	-0,215	0,94	1,20	1,07	0,48	0,55	0,51	0,477	1,244	17,6
30	3	246,4728719	0,739419	0,609	0,04	3,654	-0,215	0,94	1,20	1,07	0,48	0,55	0,51	0,477	1,244	17,6
40	4	246,4728719	0,985891	0,812	0,06	4,872	-0,090	0,89	1,15	1,02	0,47	0,54	0,50	0,602	1,314	20,6
50	3	246,4728719	0,739419	0,609	0,04	3,654	-0,215	0,94	1,20	1,07	0,48	0,55	0,51	0,477	1,244	17,6
60	2	246,4728719	0,492946	0,406	0,03	2,436	-0,391	1,00	1,26	1,13	0,50	0,56	0,53	0,301	1,147	14,0
70	3	246,4728719	0,739419	0,609	0,04	3,654	-0,215	0,94	1,20	1,07	0,48	0,55	0,51	0,477	1,244	17,6
80	4	246,4728719	0,985891	0,812	0,06	4,872	-0,090	0,89	1,15	1,02	0,47	0,54	0,50	0,602	1,314	20,6
90	3	208,5539685	0,625662	0,609	0,04	3,654	-0,215	0,94	1,20	1,07	0,48	0,55	0,51	0,477	1,244	17,6
100	6	208,5539685	1,251324	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
110	6	208,5539685	1,251324	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
120	5	208,5539685	1,04277	1,015	0,07	6,09	0,006	0,86	1,12	0,99	0,46	0,53	0,50	0,699	1,367	23,3
130	6	208,5539685	1,251324	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
140	6	208,5539685	1,251324	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
150	6	208,5539685	1,251324	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
160	4	208,5539685	0,834216	0,812	0,06	4,872	-0,090	0,89	1,15	1,02	0,47	0,54	0,50	0,602	1,314	20,6
170	5	208,5539685	1,04277	1,015	0,07	6,09	0,006	0,86	1,12	0,99	0,46	0,53	0,50	0,699	1,367	23,3
180	2	208,5539685	0,417108	0,406	0,03	2,436	-0,391	1,00	1,26	1,13	0,50	0,56	0,53	0,301	1,147	14,0
190	4	180,7467727	0,722967	0,812	0,06	4,872	-0,090	0,89	1,15	1,02	0,47	0,54	0,50	0,602	1,314	20,6
200	4	180,7467727	0,722967	0,812	0,06	4,872	-0,090	0,89	1,15	1,02	0,47	0,54	0,50	0,602	1,314	20,6
210	5	180,7467727	0,903734	1,015	0,07	6,09	0,006	0,86	1,12	0,99	0,46	0,53	0,50	0,699	1,367	23,3
220	7	180,7467727	1,265227	1,421	0,1	8,526	0,153	0,81	1,07	0,94	0,45	0,52	0,48	0,845	1,448	28,1
230	5	180,7467727	0,903734	1,015	0,07	6,09	0,006	0,86	1,12	0,99	0,46	0,53	0,50	0,699	1,367	23,3
240	7	180,7467727	1,265227	1,421	0,1	8,526	0,153	0,81	1,07	0,94	0,45	0,52	0,48	0,845	1,448	28,1
250	6	180,7467727	1,084481	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
260	9	180,7467727	1,626721	1,827	0,13	10,96	0,262	0,77	1,03	0,90	0,43	0,51	0,47	0,954	1,509	32,3
270	12	180,7467727	2,168961	2,436	0,17	14,62	0,387	0,72	0,98	0,85	0,42	0,50	0,46	1,079	1,578	37,8
280	18	180,7467727	3,253442	3,654	0,26	21,92	0,563	0,66	0,92	0,79	0,40	0,48	0,44	1,255	1,675	47,4
290	19	159,4824465	3,030666	3,857	0,28	23,14	0,586	0,65	0,91	0,78	0,39	0,48	0,44	1,279	1,686	48,8
300	13	159,4824465	2,073272	2,639	0,19	15,83	0,421	0,71	0,97	0,84	0,42	0,49	0,45	1,114	1,597	39,5
310	15	159,4824465	2,392237	3,045	0,22	18,27	0,484	0,69	0,95	0,82	0,41	0,49	0,45	1,176	1,632	42,8
320	16	159,4824465	2,551719	3,248	0,23	19,49	0,512	0,68	0,94	0,81	0,40	0,48	0,44	1,204	1,647	44,4
330	12	159,4824465	1,913789	2,436	0,17	14,62	0,387	0,72	0,98	0,85	0,42	0,50	0,46	1,079	1,578	37,8
340	16	159,4824465	2,551719	3,248	0,23	19,49	0,512	0,68	0,94	0,81	0,40	0,48	0,44	1,204	1,647	44,4
350	10	159,4824465	1,594824	2,03	0,15	12,18	0,307	0,75	1,01	0,88	0,43	0,50	0,47	1,000	1,534	34,2
360	11	159,4824465	1,754307	2,233	0,16	13,4	0,349	0,74	1,00	0,87	0,42	0,50	0,46	1,041	1,557	36,1
370	18	159,4824465	2,870684	3,654	0,26	21,92	0,563	0,66	0,92	0,79	0,40	0,48	0,44	1,255	1,675	47,4
380	26	159,4824465	4,146944	5,278	0,38	31,67	0,722	0,60	0,86	0,73	0,38	0,46	0,42	1,415	1,764	58,1
390	34	142,6948206	4,851624	6,902	0,49	41,41	0,839	0,56	0,82	0,69	0,36	0,45	0,40	1,531	1,828	67,4
400	24	142,6948206	3,424076	4,872	0,35	29,23	0,688	0,61	0,87	0,74	0,38	0,47	0,42	1,380	1,745	55,5
410	23	142,6948206	3,281981	4,669	0,33	28,01	0,669	0,62	0,88	0,75	0,38	0,47	0,43	1,342	1,724	54,2
420	17	142,6948206	2,425812	3,451	0,25	20,71	0,538	0,67	0,93	0,80	0,40	0,48	0,44	1,230	1,662	45,9
430	13	142,6948206	1,855103	2,639	0,19	15,83	0,421	0,71	0,97	0,84	0,42	0,49	0,45	1,114	1,597	39,5
440	16	142,6948206	2,283113	3,248	0,23	19,49	0,512	0,68	0,94	0,81	0,40	0,48	0,44	1,204	1,647	44,4
450	15	142,6948206	2,140422	3,045	0,22	18,27	0,484	0,69	0,95	0,82	0,41	0,49	0,45	1,176	1,632	42,8
460	20	142,6948206	2,853896	4,06	0,29	24,36	0,609	0,64	0,90	0,77	0,39	0,47	0,43	1,301	1,701	50,2
470	16	142,6948206	2,283113	3,248	0,23	19,49	0,512	0,68	0,94	0,81	0,40	0,48	0,44	1,204	1,647	44,4
480	14	142,6948206	1,997727	2,842	0,2	17,05	0,454	0,70	0,96	0,83	0,41	0,49	0,45	1,146	1,615	41,2
490	15	129,1048377	1,936573	3,045	0,22	18,27	0,484	0,69	0,95	0,82	0,41	0,49	0,45	1,176	1,632	42,8
500	16	129,1048377	2,065677	3,248	0,23	19,49	0,512	0,68	0,94	0,81	0,40	0,48	0,44	1,204	1,647	44,4
510	18	129,1048377	2,323887	3,654	0,26	21,92	0,563	0,66	0,92	0,79	0,40	0,48	0,44	1,255	1,675	47,4
520	28	129,1048377	3,614935	5,684	0,41	34,1	0,755	0,59	0,85	0,72	0,37	0,46	0,42	1,447	1,782	60,5
530	36	129,1048377	4,647774	7,308	0,52	43,85	0,864	0,55	0,81	0,68	0,36	0,45	0,40	1,556	1,842	69,5
540	52	129,1048377	6,713452	10,556	0,75	63,34	1,023	0,49	0,75	0,62	0,33	0,43	0,38	1,716	1,931	85,2
550	55	129,1048377	7,100706	11,165	0,8	66,99	1,048	0,48	0,74	0,61	0,33	0,43	0,38	1,740	1,944	87,9
560	53	129,1048377	6,842556	10,759	0,77	64,55	1,032	0,49	0,75	0,62	0,33	0,43	0,38	1,724	1,935	86,1
570	54	129,1048377	6,971661	10,962	0,78	65,77	1,040	0,49	0,75	0,62	0,33	0,43	0,38	1,732	1,940	87,0
580	56	129,1048377	7,229871	11,368	0,81	68,21	1,056	0,48	0,74	0,61	0,33	0,43	0,38	1,748	1,948	88,8
590	56	117,87833	6,600186	11,368	0,81	68,21	1,056	0,48	0,74	0,61	0,33	0,43	0,38	1,748	1,948	88,8
600	57	117,87833	6,719065	11,571	0,83	69,43	1,063	0,48	0,74	0,61	0,32	0,42	0,37	1,761	1,953	89,7

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investitii:

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru : i reglementari urbanistice in vederea **"Construire locuinte,anexa gospodareasca si camera tehnica"**

Amplasamentul obiectivului si adresa :

Punct « Valcel»,strada Ghioceilor nr.15^{E} ,Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges, nr. Cadastral 86288.

Faza de proiectare: P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Arh. Gabriela Eugenia Assenza

PROIECTANT URBANISM

Arh. Gabriela Eugenia Assenza

Beneficiarul lucrarilor : Ungureanu Ion,Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia

Data: martie 2023- noiembrie 2023

INTOCMIT
arh. Gabriela Eugenia ASSENZA

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrare in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIŢII PROPUSE PRIN PUZ

1.1.DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare destinatie si reglementari urbanistice in vederea **"Construire locuinte,anexa gospodareasca si camera tehnica"**

Amplasament si adresa:

Punct " Valcel",strada Ghioceilor nr.15^{E} ,Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges.

Beneficiar

Ungureanu Ion,Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia

Municipiul Curtea de Arges

Proiectant urbanism: Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza,Pitesti

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiţiei vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN P.U.Z.

a. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Curtea de Arges a prezentului P.U.Z., se va inregistra la OCPI (in cazul lotizarii) si apoi se vor demara documentatiile pentru obtinerea avizelor fazei Autorizatie de construire.

– estimat ianuarie 2024 – februarie 2024.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Inainte de inceperea lucrarilor se va reface un studiu geo aprofundat.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

I. construcţii noi:

-împrejmuire teren pe limita de proprietate (acolo unde este lipsa)

-locuinta individuala cu regim de inălţime parter -se va realiza pe structura zidarie portanta, stalpi,grinzi,plansee din beton, sarpanta lemn invelita cu tigla.Inchiderile interioare si exterioare din zidarie,tamplarie lemn.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEŞ
JUDEŢUL ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-şef
Nr. 8 36490 din 12-02 2024

-realizare doua anexe :anexa gospodareasca,magazie si camera tehnica,ambele cu regim inaltime parter pe structura din zidarie portanta,fundatii continue din beton,acoperire tip sarpanta lemn,invelita cu tabla.
-amenajari exterioare-trotuare,terase,alei carosabile
- platforme carosabile ce vor devervi locuinta si anexele si spatiu parcare
-amenajare acces carosabil pe latura sud din drum servitute existent

II. racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile
-asfaltare drum servitute in zona strazii Ghioceilor.

III.. amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat incinta;
-amenajarea de spatii verzi tip gazon ,plante si arbusti decorativi urmarindu-se diversificarea paletei cromatice pe toată perioada anului.
-realizarea iluminat perimetral si iluminat exterior al incintei

IV. racorduri la rețele tehnico-edilitare.
- retele tehnico-edilitare(pe drumul de servitute exista retele utilitare),bransari utilitati-electric,apa canal

b. Obținere Autorizație de Construcție
– estimat martie 2024 – aprilie 2024.

c. Începere lucrări "Construire locuinte,anexa gospodareasca si camera tehnica" conform **Autorizație de Construcție – estimat mai 2024-noiembrie 2025**

d. Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție
– estimat februarie 2026

e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară
– estimat iunie 2026

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 3.26490 din 12.02.2024
Ar[illegible]

Proiectant

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia
Str. Sf. Vineri,Bl. VG1,Sc B,Ap.15,Pitesti ,judet Arges

Memoriu prezentare

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoatere a documentatiei

Denumirea lucrarii – Plan Urbanistic Zonal –pentru reglementari urbanistice in vederea **"Construire locuinte,anexa gospodareasca si camera tehnica"**

Amplasament si adresa:

Punct "Valcel" strada Ghioceilor nr.15^{E},Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges

Beneficiar

Ungureanu Ion,Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
Curtea de Arges,Judet Arges

Proiectant :

Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza,Pitesti
Colaboratori/specialisti :

studiu topografic : ing. Iacobescu Eduard

studiu geotehnic ing. Floroiu Eleonora

retele apa canal: ing. Zavoianu Mioara

retele electrice: ing. Niculea Elena

retele gaz natural: ing. Zavoianu Mioara

drumuri-cai de comunicatie rutiera : ing. Teodorescu Mihai

Data elaborarii – februarie 2023 – noiembrie 2023;

1.2.Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program :

PUZ-ul se elaboreaza in vederea stabilirii reglementarilor pentru un teren situat in intravilanul municipiului Curtea de Arges in zona estica a acestuia-UTR 2, intre proprietati private si drum servitute cu acces din strada Ghioceilor.

PUZ-ul are caracter de reglementare specifica detaliata a zonei cu terenuri situate in intravilan si permite executarea constructiilor conform RLU anexat.

Limita zonei de studiu, in care se va interveni pentru reglementari urbanistice, s-a stabilit a fi limita de proprietate. Accesul la teren se face prin drum de servitute (obiectiv 2-3) din strada Ghioceilor.

Principalele probleme studiate prin PUZ sunt:

-reglementarea terenului srudiat.

-organizarea arhitectural – urbanistica a zonei, prin stabilirea noului amplasament

-constructii prevazute a se realiza in zona, si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;

-reglementarea functiunii pentru terenul studiat;

-completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

-indici POT, CUT, regimul de inaltime, functiunea propusa

-organizarea circulatiei carosabile si pietonale .racordarea acestora la circulatia municipiului;

-circulatie juridica a terenurilor

Conform temei de proiectare primita de la beneficiar, s-a stabilit o limita de interventie in suprafata de 4081,00mp. Beneficiarul a solicitat realizarea unei locuinte cu regim mic de inaltime a unei anexe si a unui spatiu tehnic.

Terenul se compune dintr-un lot,ce are categoria de folosinta teren curti constructii (450,00mp) si teren faneata(3631,00mp) avand c.f. cu nr. cadastral 86288.

Prin Certificat de urbanism nr. 50/27-03-2023 emis de Primaria Curtea de Arges, s-a solicitat intocmirea unei documentatii PUZ,terenul nefiind incadrat intr-un front preexistent (la strada Ghioceilor)accesul realizandu-se prin drum servitute din domeniul public.

Prin prezenta documentatie se va reglementa suprafata de 4081,00mp. si se vor stabili regulile de construire, retragerile minime obligatorii, din cadrul functiunii de **locuinte**, **Lmsg(b)-**locuinte cu regim mic de inaltime propuse si **reglementare urbanistica** a suprafetei de 4081,00mp, necesari realizarii obiectivului.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului superioare

Planului urbanistic zonal

- Planul urbanistic general si Regulamentul local de urbanism al municipiului

Curtea de Arges.

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism, obtinute si care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- avizul de oportunitate
- avizul Agentiei pentru protectia mediului Arges
- avizele administratorilor de retele edilitare din zona:alimentare apa,canalizare
-aviz ISU acces parcela
- proces verbal receptie OCPI.

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 ;
- Studiu geotehnic

De asemenea, elaborarea acestei documentatii este stabilita de legislatia de specialitate in vigoare, anume:

-Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

-H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si nu in ultimul rand alte documente sau norme cu character de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul se afla amplasat in zona estica a Municipiului Curtea de Arges cartier "Plopis". Zona are legatura directa cu centrul municipiului prin strada Cuza Voda.

De-a lungul strazii Ghioceilor s-a constituit sau modernizat un front stradal de locuinte cu regim mic de inaltime pe ambele laturi ale strazii.Pentru asigurarea accesului carosabil si pietonal la proprietatea studiata s-a instituit o servitute de trecere de 5.00m. latime avand 145,56m. lungime din ax strada Ghioceilor.

2.2.INCADRARE IN LOCALITATE

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges,terenul este amplasat in intravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Curtea de Arges,zona cartier "Plopis", in UTR 2 **Lmsg(b)**-locuinte cu regim mic de inaltime propuse.

Zona este modernizata fiind ocupata preponderent de locuinte de-a lungul strazii Ghioceilor.Terenurile adiacente lotului studiat sunt libere de constructii,sau ocupate de locuinte.Zona are legatura directa cu centrul municipiului prin strada Cuza Voda.

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N -E– proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe,Doica Daniel,Nitu Petre si Neagoe Maria
- N-V - proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae,Zabava Ion,Lazarescu Tudorita ,Gheorghe Valeria si Negescu Stefan
- S - drum servitute(obiectiv 2-3) si proprietar Mitrea Eugen

Folosinta actuala-teren faneata si teren curti constructii.

Accesele carosabile si pietonale la teren din strada Ghioceilor prin drum servitute(obiectiv 2-3) amplasat pe latura sud cu latime de 5,00m.

Zona nu prezinta disfunctionalitati legate de functiune fiind amplasata in zona locuinte si nici din punct de vedere al utilitatilor -care sunt existente pe drumul de servitute.Terenul este ocupat de constructii -o locuinta parter si nu este strabatut de retele utilitare.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat din punct de vedere geomorfologic pe terasa malului estic al raului Arges .Din punct de vedere seismic amplasamentul are perioada de colt Tc=0,70sec. si acceleratia 0,25g. Nivelul apei subterane a fost inregistrat la cota -5.10m. Grad de seismicitate 7.

Concluziile studiului geologic sunt ca perimetrul propus este corespunzator terenul fiind construibil in anumite conditii. Terenul de fundare are suprafata denivelata,fiind recomandata nivelarea lui cu panta spre sud si este necorespunzator privind rezistenta pana la cota -2.60m. unde se afla un strat de nisip prafos mediu indesat- teren normal de fundare,cu risc geotehnic moderat.(categoria geotehnica 2).

2.4. CIRCULATIA EXISTENTA

In incinta studiata lipseste orice organizare a circulatiei.

Accesul la teren se face prin drum de servitute (obiectiv 2-3) avand 5.00m. latime din strada Ghioceilor. Aceasta se leaga de zona centrala prin strada Cuza Voda.

Din punct de vedere al circulatiilor gabaritul ambelor accese se va pastra.

- strada Ghioceilor de 6.00m. latime cu rigola deschisa pe o latura.
- drum de servitute(obiectiv 2-3) de 5.00m. latime si o lungime de 145,56m

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are suprafata totala de 4081,00mp. si este compus dintr-un lot, avand categoria de folosinta teren faneata si teren curti constructii,teren cu constructii. Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate privata in suprafaţă de 4081,00mp.

2.6. ECHIPARE EDILITARA(EXISTENTA)

Alimentare cu apa,canalizare

Alimentarea cu apa se va realiza din retea municipala,prin bransare-pe strada Ghioceilor existe retea de alimenatare cu apa.De asemenea a fost realizat bransamentul catre terenul studiat pe drumul de servitute.

Evacuarea apelor menajere

In zona studiata exista retea municipala pentru evacuarea apelor uzate,fiind prelungita reteaua de canalizare pana la proprietatea studiata.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate in prezent prin panta naturala a terenului spre latura sudica a acestuia.De-a lungul strazii Ghioceilor(amplasata in panta) exista rigola deschisa ce preia apele pluviale.

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de 0.4kv .

Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Ghioceilor.

Telecomunicatii

pe strada Ghioceilor exista retea de telefonie si instalatiile speciale (cablu,internet,etc).

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Solicitarea proprietarului terenului de a mentine functiunea zonei in vederea realizarii unei locuinte,anexe gospodaresti si a unei camere tehnice va duce la mobilarea zonei cu dotari ce vor fi reglementate conform prezentei documentatii.

Inainte de elaborarea PUZ-ului dar si pe parcusul avizarii documentatiei si la finalul acesteia, a fost facuta consultarea populatiei conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind facute publice la avizierul din sediul primariei Curtea de Arges, anunt intr-un ziar de circulatie locala, neexistand obiectiuni din partea populatiei.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Fiind vorba de densificarea zonei existente, investitia dorita este sustenabila şi oportuna pentru municipiu-creand noi spatii pentru locuit.Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic si studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizarii investitiei propuse.

Studiul topografic s-a finalizat cu receptia lucrarilor pentru suportul topografic

pentru PUZ, pentru terenul extravilan, conform legislatiei specifice de la momentul intocmirii si avizarii documentatiei la OCPI.

Studiul geotehnic nu a scos in evidenta probleme de inundabilitate alunecari de teren sau surpari ale terenului studiat. Deoarece stratul de suprafata de 2.60m. este instabil fiind alcatuit din nisipuri prafoase indesate semidure, vor trebui respectate conditiile de fundare si adancimea conform studiului geo,astfel incat sa nu existe restrictii pentru elaborarea documentatiei de urbanism.

In faza autorizatiei de construire, se va intocmi un nou studiu geotehnic de specialitate pentru a stabili adancimea de inghet, adancimea de fundare, astfel incat obiectivul sa poata fi realizat conform legislatiei in vigoare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform PUG in vigoare, terenul este amplasat in intravilan UTR2.- Zona de locuinte Plopis-subzona Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,D+P,D+P+1E,maxim P+1E+M inclusiv subsol).

POT minim 25% si maxim 35%, CUT minim 0,5 si maxim 0,9.

Terenul studiat face parte din subzona **Lmsg(b)-**locuinte cu regim mic de inaltime propuse,ce necesita studiu geologic aprofundat.

Se poate reglementa terenul cu functiunea dominanta locuirea,dupa aprobare PUZ,conform art.32 alin(1) lit e) din Lg.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata cu modificarile ulterioare,referitoare la posibilitatea construirii in situatia incadrarii intr-un front preexistent.Accesul la terenul studiat se face din domeniul public strada Ghioceilor prin drum servitute instituit pe parcelele cu nr. cad 89745 si 89750.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.Prin investitia propusa a se realiza nu se afecteaza mediul inconjurator ci se mobileaza terenul studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strazi, alei, sistematizare verticala

In zona studiata exista acces carosabil si pietonal din:

- drum de servitute(obiectiv 2-3) de 5.00m. latime si o lungime de 145,56m
- strada Ghioceilor de 6.00m. latime cu rigola deschisa pe o latura.

Din punct de vedere al circulatiilor gabaritul ambelor accese se va pastra.

Pentru realizarea accesului carosabil se va mentine drumul de servitute (proprietate privata) de 145,56m. lungime la 5.00m.latime.

Racordurile intre drumul propus in incinta ,drum de servitute pana in strada Ghioceilor, se vor executa conform normelor specifice cu compozitia si rezistenta impuse de normativele in vigoare.

Parcajele necesare functionarii obiectivelor propuse, vor fi amenajate in interiorul parcelei,fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform legislatiei in vigoare respectiv HG 525/1996. Se propun 10 locuri parcare.(4 locuri pentru lotul central ce contine o locuinta existenta si una propusa si cate 3 locuri pentru celelelte doua loturi)

Datorita pantei naturale a terenului se propune colectarea apelor pluviale si preluarea lor prin conducta de evacuare in bazin retentie,de unde vor fi vidanjate de o unitate specializata.Spatiile ramase libere vor fi plantate cu gazon si plante decorative.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentatie se propune

-mentinerea zonei functionale Lm- locuinte cu regim mic de inaltime

-mentinerea cailor de comunicatie existente Ccr

Se propune realizarea a doua locuinte cu regim mic de inaltime a unei anexe si o camera tehnica.S-a sugerat prin Avizul de oportunitate in cadrul Comisiei Tehnice Curtea de Arges ,posibilitatea unei ulterioare dezmembrari a terenului in trei loturi,de aceea s-a propus o asemenea varianta.

Este interzisa amplasarea de constructii provizorii in afara celor de organizare de santier.

Forma neregulata a terenului si existenta unei locuinte permite mobilarea amplasamentului pastrand un acces carosabil si pietonal in partea centrala,datorita formelor de relief.

Locuintele si anexa se vor realiza pe structura din zidarie portanta,cu fundatii continue din beton,stalpi,grinzi,din beton sarpanta din lemn,cu inchideri exterioare si interioare din zidarie. Tamplaria va fi din lemn cu geam termopan,iar pardoseala se va placa cu dalaj ceramic sau parchet.

In urma preluarii functiunii de locuinte cu regim mic de inaltime in zona nu vor aparea conflicte si disfunctionalitati legate de functiune, investitia fiind amplasata intr-o zona ce are aceasi functiune.Va trebui amenajat accesul -drumul de servitute ce face legatura cu strada Ghioceilor.

Amenajari exterioare ale constructiilor.

Se va amenaja terenul cu panta spre sud,conform propunerilor din studiul geo. Se va realiza o sistematizare verticala a terenului prin proiecte de specialitate.Se vor lua masuri pentru ca apele pluviale sa nu se scurga pe alte parcele. Se va realiza un trotuar perimetral in jurul constructilor cu panta descendenta catre exterior (min2%).

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSI/lot:

P.O.T. maxim admis-20,00%

C.U.T. maxim admis-0,50

Regim de inaltime maxim admis P+1E+M

Inaltime maxima 7,00m. la cornisa

Este interzisa amplasarea de constructii provizorii in afara celor de organizare de santier. Zonificarea functionala are ca scop cresterea eficientei terenului prin folosirea lui conform reglementarilor in vigoare.

Bilant teritorial propus

Nr crt	Zonificare Functionala	Existent		Propus	
		Suprafata mp.	Procent %	Suprafata mp.	Procent %
1.	Unitati locuinte	36,00	0.88	400,00	10,68
2.	Circulatii carosabil, pietonal, parcaje	50,00	1.22	513,50 425,00 88,50	12,58
3.	Spatii verzi Gazon,plantatie protectie	3995,00	97.90	3131,50	76,74
4.	TOTAL	4081,00	100,00	4081,00	100,00

Edificabilul propus se va amplasa la :
-fata de limita posterioara a parcelei:

- N -E– intre 8,50m. si 3,00m. fata de proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe,Doica Daniel,Nitu Petre si Neagoe Maria
- N-V - 5,00m. fata de proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae,Zabava Ion,Lazarescu Tudorita,Gheorghe Valeria si Negescu Stefan
- S 4.50m. fata de drum servitute(obiectiv 2-3) si proprietar Mitrea Eugen

In situatia dezmembrarii in trei loturi,se vor pastra distantele de :

-minim 5,00m. pe fundalul parcelei

-5,00m. fata de drum intern acces

-3,00m. pe lateralele parcelelor cu exceptie

latura sud fata de care se vor pastra 4,50m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din retea municipala,prin bransare,dupa prelungirea retelei.

Evacuarea apelor uzate

Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate in retea municipala,dupa prelungirea acesteia.

Apele pluviale –conventional curate cf. STAS 1795/1987-de pe acoperisuri si platforme,vor fi deversate intr-un bazin retentie si refolosite pentru udat spatii verzi.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al constructiilor propuse.Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre administratorul retelei electrice din zona sau de firme specializate in domeniu si autorizate de SC Distributie Oltenia S.A.

Telecomunicatii

In functie de necesitatile functionale ale beneficiarului asigurarea telefoniei fixe si instalatiilor speciale (cablu,internet,etc) se vor face de firme specializate ce deservesc zona respectiva.

Alimentarea cu energie termica a obiectivului se realizeaza din surse proprii.
-sistem electric ,combustibil solid sau gazos.

Alimentare cu gaze naturale

In functie de necesitatile beneficiarului se vor racorda noile constructii la reteaua municipala de gaz natural,situata pe strada Ghioceilor.Pentru preparare apa calda si caldura se va folosi un sistem electric.Se va face racordul de firme de specialitate,daca beneficiarul va solicita alimentarea cu gaz natural.

Gospodaria comunala

Evacuarea gunoiului de tip menajer se va face in europubele depozitate pe o platforma de gunoi preluate de firma de salubritate si transportate la groapa de gunoi.
Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea si refacerea peisagistica.
Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie,depozitarea controlata a deseurilor fac parte din grija catre mediul ambiental. Datorita masurilor constructive ce vor fi prevazute, precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deseu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei.

La executarea lucrarilor (de tip provizoriu)se vor folosi numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. si foarte putin monoxid de carbon. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitare si refacerea peisagistica. Racordarea la retelelor edilitare ,epurarea si preepurarea apelor uzate ,depozitarea controlata a deseurilor. Folosirea unor utilaje si tehnologii performante duc la protejarea factorilor de mediu.Datorita masurilor constructive prevazute , precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deseu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica vor fi dotarile aferente retelelor utilitare – respectiv extinderea retelelor tehnico edilitare din interiorul zonei studiate, realizarea construcţiilor propuse.

4. CONCLUZII

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Curtea de Arges in zona estica a cartierului "Plopis ".Se propune reglementarea suprafetei de 4081,00mp.teren faneata si teren curti constructii.

Categoriile principale de interventie:

-mentinerea functiunii terenului in suprafata de 4081,00mp. **Lm-** locuinte cu regim mic de inaltime

-delimitarea zonelor destinate constructiilor, spatiilor verzi, dotarilor aferente si circulatiilor din interiorul lotului;

-reglementarea cu delimitarea zonelor destinate amenajarilor, spatiilor verzi, dotari aferente si circulatiilor;

-lansarea si finalizarea studiilor de extindere a retelelor in zona si demararea executiei acestora;

-realizarea accesului din drum neclasificat,propus spre supralargire.

Aceste categorii de interventie sustin modernizarea programului de dezvoltare urbanistica si sociala a zonei. Dupa avizarea planului urbanistic zonal de catre autoritatile stabilite prin Avizul de Oportunitate, dar si in cadrul Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului si urbanism din cadrul Primariei Municipiului Curtea de Arges, acesta va fi supus aprobarii in cadrul Consiliului Local al Municipiului.

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

Pentru

reglementari urbanistice

in vederea realizarii investitiei

"Construire locuinte,anexa gospodareasca si camera tehnica"

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexe la Aviz Arhitect-șef
Nr. 3 36490 din 12.02 2024

Punct « Valcel », strada Ghioceilor nr.15^{E} nr. Cadastral 82673
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

CUPRINS

I. DISPOZIŢII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.3 REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBIGATORII

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

3. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

3.1 ZONE SI SUBZONE FUNCŢIONALE

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONE SI SUBZONE FUNCŢIONALE

4.1 GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

4.2 UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

4.3. CONDIŢII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELĂ. DISTANŢELE FAŢĂ DE LIMITELE PARCELEI

4.4 CIRCULAŢII, ACCESE ŞI STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

4.5 ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

4.6 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

4.7 CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.8 SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI

4.9 POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI. INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSI.

DISPOZIŢII FINALE

I. DISPOZIŢII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor şi de realizare şi utilizare a construcţiilor in cadrul zonei de studiu.
Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991(republicată în 1997), de către Consiliul Local al Primariei Curtea de Arges.
Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al prezentei documentatii stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/ 1996 si Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al Municipiului Curtea de Arges.
Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată), cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 şi HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum şi a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menţionează:
- Legea 350/2001 (cu completarile si modificarile ulterioare), privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar (republicată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcţii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena şi a recomandărilor privind mediul de viaţa al populaţiei.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din:

• Terenul ce face obiectul prezentului PUZ, aflat in intravilanul localitatii , in limitele teritoriului unitatii administrative al Municipiului Curtea de Arges, in estul acestuia UTR 2,zona de locuinte "Plopis".

- limitele proprietati private date de catre beneficiar conform temei de proiectare.

Prescriptiile cuprinse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Zona studiata prin PUZ nu face parte din zona protejata sau istorica a Municipiului Curtea de Arges, neafectand astfel patrimoniul construit sau natural.Zona nu este expusa la riscuri naturale sau antropice (alunecari de teren ,nisipuri miscatoare, eroziuni,scurgeri de torenti,terenuri mlastinoase),dar are forme de relief specifice zonei inalte de deal,de aceea fundarea se va face dupa nivelarea terenului in zona constructiilor. In urma studiului geo efectuat s-a constatat ca terenul este construibil.Funcţiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare naturală a functiunilor existente in vecinatate.

Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatate publica.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Obiectivul prezentei documentaţii PUZ este realizarea a doua locuinte individuale,o anexa si a unei camere tehnice cu regim mic de inaltime si ale utilitatilor aferente. Cladirile se incadreaza in zona ,prin amplasarea lor nu contravin interesului public ci mobileaza si raspund necesitatilor din zona studiata.

Siguranta constructiilor reiese din modul de proiectare conform legilor si normativelor in vigoare.Se va face un studiu geo aprofundat,urmand a se aplica conditiile din acesta pentru urmatoarea faza de proiectare. Detalii asupra materialelor si modului de alcatuire se vor realiza la fazele ulterioare de proiectare. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se vor respecta distantele date de documentatie, in conformitate cu legislatia in vigoare, tinandu-se cont si de toate restrictiile date de avizatori.

Fata de limitele proprietatii se vor pastra distantele de minim:

- N -E– intre 8,50m. si 3,00m. fata de proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe,Doica Daniel,Nitu Petre si Neagoe Maria
- N-V - 5,00m. fata de proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae,Zabava Ion,Lazarescu Tudorita,Gheorghe Valeria si Negescu Stefan
- S 4.50m. fata de drum servitute(obiectiv 2-3) si proprietar Mitrea Eugen

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul carosabil si pietonal la teren se fac prin drum de servitute (obiectiv 2-3) avand 5.00m. latime din strada Ghioceilor. Aceasta se leaga de zona centrala prin strada Cuza Voda.Se vor asigura in interiorul parcelei spatii pentru parcare si manevre.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA

Constructiile propuse au nevoie de toate utilitatile pentru a functiona la standarde maxime si de aceea se va tine cont de acest lucru, iar ehiparea edilitara va fi rezolvata, fie prin racord la reteaua publica, fie din surse proprii.

In zona exista retea de alimentare cu apa,canalizare,energie electrica,gaz natural si fibra optica.Pentru realizarea investitiei vor fi prevazute racorduri si bransamente noi.

Se interzic depozitarile intamplatoare ale gunoiului in zonele verzi plantate, protejate. In caz contrar se vor lua masuri necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare.Activitatile de salubrizare vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, sa polueze mediul sau sa degradeze imaginea civilizata.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenul ce face obiectul de studiu prezentei documentatii are o forma neregulata si o suprafata de 4081,00 mp (conform actelor de proprietate).Forma neregulata a terenului este usor de mobilat,asigurandu-se accesele necesare catre latura sudica din drum servitute.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatiile verzi propuse pentru amenajare in zona studiata sunt de tip gazon, vegetatie de talie mica.Acestea au rol de imbunatarea calitatii aerului in zona, atenuarea zgomotului generat de activitatea din zona si de protectie fata de obiectivele care impun protecţie sau zonă de siguranţă.

Procentul minim obligatoriu de spatiu verde propus este de 20%.

4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata face partea din UTR 2, Zona de locuinte Plopis

-subzona Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,D+P,D+P+1E,maxim P+1E+M inclusiv subsol).

POT minim 25% si maxim 35%, CUT minim 0,5 si maxim 0,9.

Regim inaltime maxim P+1E+M si inaltime maxim 10,00m. la cornisa pentru locuinte si 2.50m, pentru anexe.

Terenul studiat face parte din subzona **Lmsg(b)**-locuinte cu regim mic de inaltime propuse,ce necesita studiu geologic aprofundat.

Zona studiata se compune din locuinte de tip rural cu mici spatii comerciale cu regim mic de inaltime.Se propune pentru terenul studiat, mentinerea functiunii dominante a zonei locuinte cu regim mic de inaltime **Lm**.

Se propune pentru terenul studiat, mentinerea functiunii dominante a zonei locuinte cu regim mic de inaltime **Lm**.

4.2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor

Utilizari admise

Este permisa amplasarea de constructii pentru locuinte, cu regim mic de inaltime

- servicii pentru consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- echipamente publice de nivel orasenesc;
- retele tehnico edilitare
- zone verzi,perdele de protectie
- spaţii libere pietonale;

Utilizari admise cu conditionari

- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonarea seismică;
- parcarea autovehiculelor este obligatoriu sa se realizeze in incinta parcelelor;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiţia ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiş cu pantă de maxim 45 grade; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Pentru subzonele funcţionale sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcţionare. In cazul în care este necesară schimbarea destinaţiei, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Utilizari interzise

- se interzice amplasarea unităţilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia;
- se interzice amplasarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic sau sunt incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente,care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine,sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
-depozitare mic-gros si en-gros;

4.3.Conditii de amplasare pe parcela.Amplasarea cladirilor pe aceasi parcela. Distantele fata de limitele parcelei.

Terenul studiat are suprafata de 4081,00mp.Distantele propuse fata de limitele parceleleor.

- N -E– intre 8,50m. si 3,00m. fata de proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe,Doica Daniel,Nitu Petre si Neagoe Maria
- N-V - 5,00m. fata de proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae,Zabava Ion,Lazarescu Tudorita,Gheorghe Valeria si Negescu Stefan
- S 4.50m. fata de drum servitute(obiectiv 2-3) si proprietar Mitrea Eugen

Data fiind dimensiunea parcelei si forma,existenta unei locuinte pe parcela,s-a studiat posibilitatea unei dezmembrarii ulterioare in trei loturi .

In situatia dezmembrarii,se vor pastra distantele de :

-minim 5,00m. pe fundalul parcelei

-5,00m. fata de drum intern acces

-3,00m. pe lateralele parcelelor cu exceptie latura sud fata de care se vor pastra 4,50m.

Se vor putea edifica mai multe cladiri pe aceasi parcela cu conditia pastrarii distantei de jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00m. si asigurarea insoririi conform normelor Ordin nr. 119/2014 -amplasamentul se va face cu asigurarea acceselor carosabile ale mijloacelor de interventie PSI si autospeciale.

Amplasarea fata de aliniament, iesiri din gabarit, socluri, balcoane

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Alinierea constructiilor noi se va face la 5,00m. fata de limita drum sau retras.

Terasele sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, in locul acoperisurilor.Partea din terasa acoperita, situata deasupra cladirii intra in calculul suprafetei construite.

4.4.Circulatii, Accese si stationarea autovehiculeleor

Accesele carosabile si pietonale în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se vor face din strada Ghioceilor. Accesul va avea profilul de 6,00 m.

In zona studiata exista acces carosabil si pietonal din:

- drum de servitute(obiectiv 2-3) de 5.00m. latime si o lungime de 145,56m
- strada Ghioceilor de 6.00m. latime cu rigola deschisa pe o latura.

Pe drumul de servitute se vor prelungi retelele utilitare necesare locuintelor. Stationarea autovehiculelor, atat cele ale vizitatorilor cat si cele ale proprietarilor, se va face numai in interiorul proprietatii, pe locurile special amenajate, conform legislatiei in vigoare. Se propun pentru functiunea de locuire realizarea a 10 locuri de parcare.
In situatie dezmembrarii 4 locuri pentru lotul central ce contine o locuinta existenta si una propusa si cate 3 locuri pentru celelelte doua loturi.

4.5 Inaltimea maxima a cladirilor

Regim de inaltime maxim admis P+1E+M.

Inaltime maxima 7,00m. la cornisa

4.6 Aspectul exterior al cladirilor

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- se vor folosi materiale durabile si care prin tehnologia de fabricare si punerea in opera nu afecteaza sanatatea populatiei si a mediului inconjurator;

- volumetria de exterior va fi una echilibrata;
- acoperisul se va executa in sistem sarpanta sau terasa;
- nu se recomanda invelitori de tabla zincata, lucioasa;
- nu se recomanda accesorii de acoperis, burlane, jgheaburi din tabla zincata lucioasa;
- nu se recomanda imprejmuire din zidarie plina, opaca.
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

4.7 Conditii de echipare edilitara

Viitoarele constructii vor fi racordate la utilitatile edilitare necesare funcţionării în condiţii optime a funcţiunii propuse, asigurate din surse proprii, acolo unde se impune si nu există reţele edilitară în zonă.

Orice investitie privind asigurarea racordarii la retelele de utilitati se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale in vigoare.

Echiparea edilitara este detaliata in plansa U04 – Reglementari echipare tehnico - edilitara. Astfel, se vor face racorduri la reteaua de alimentare cu apa,canalizare,energie electrica,alimentare cu gaze naturale si fibra optica, conform plansei U04 – Reglementari echipare tehnico –edilitara.

4.8. Spatii libere si spatii plantate,imprejmuiri

- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbori de talie mica si vor reprezenta minim 20,00% din suprafata
-in cazul dezmembrarii,imprejmuirea terenului se va face pe toate laturile de tip opac pe fundalul si lateralele parcelei si de tip transparent catre strada interna.Inaltime imprejmuire maxim 2,00m.

4.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
Indicatori urbanistici maxim propusi.

Procent maxim de ocupare şi utilizare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 20%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 0,50 ADC/ mp

Lm-zona locuinte

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEŞ
JUDEŢUL ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-şef
Nr. 3 / 36490 din 12.02.2024
Arhitect-şef

DISPOZITII FINALE

In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmari articolele cuprinse in prezentul regulament si solicita avizele si acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale si locale, necesar a fi respectate in elaborarea documentatiilor tehnice si prezentate odata cu aceasta. Terenul in studiu este situat in extravilanul localitatii Curtea de Arges,urmand a lua functiunea zona locuinte cu regim redus de inaltime.

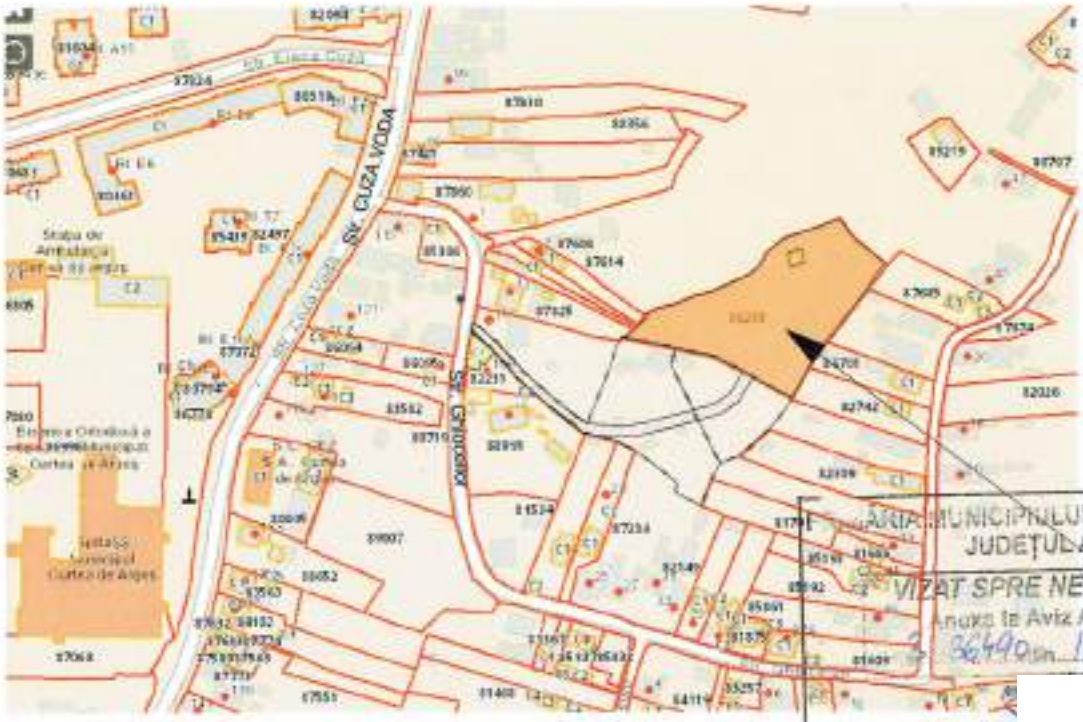
In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama de **Ordin nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe directia vantului dominant conform (rozei vanturilor).Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Prezentul regulament este parte integranta din prezenta documentatie si contine regulile de contruire ale functiunii propuse prin documentatie.

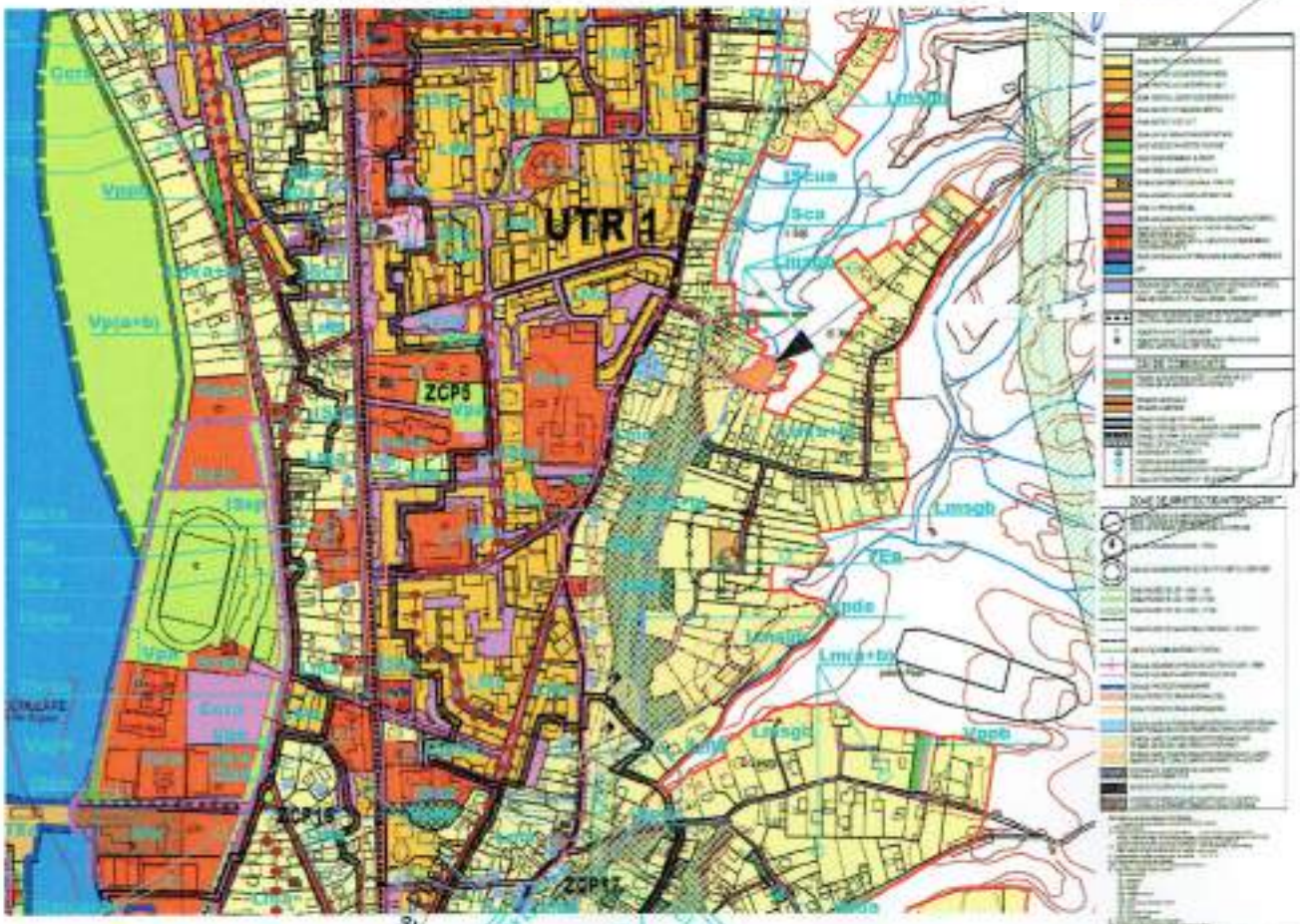
Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza

PLAN INCADRARE IN ZONA



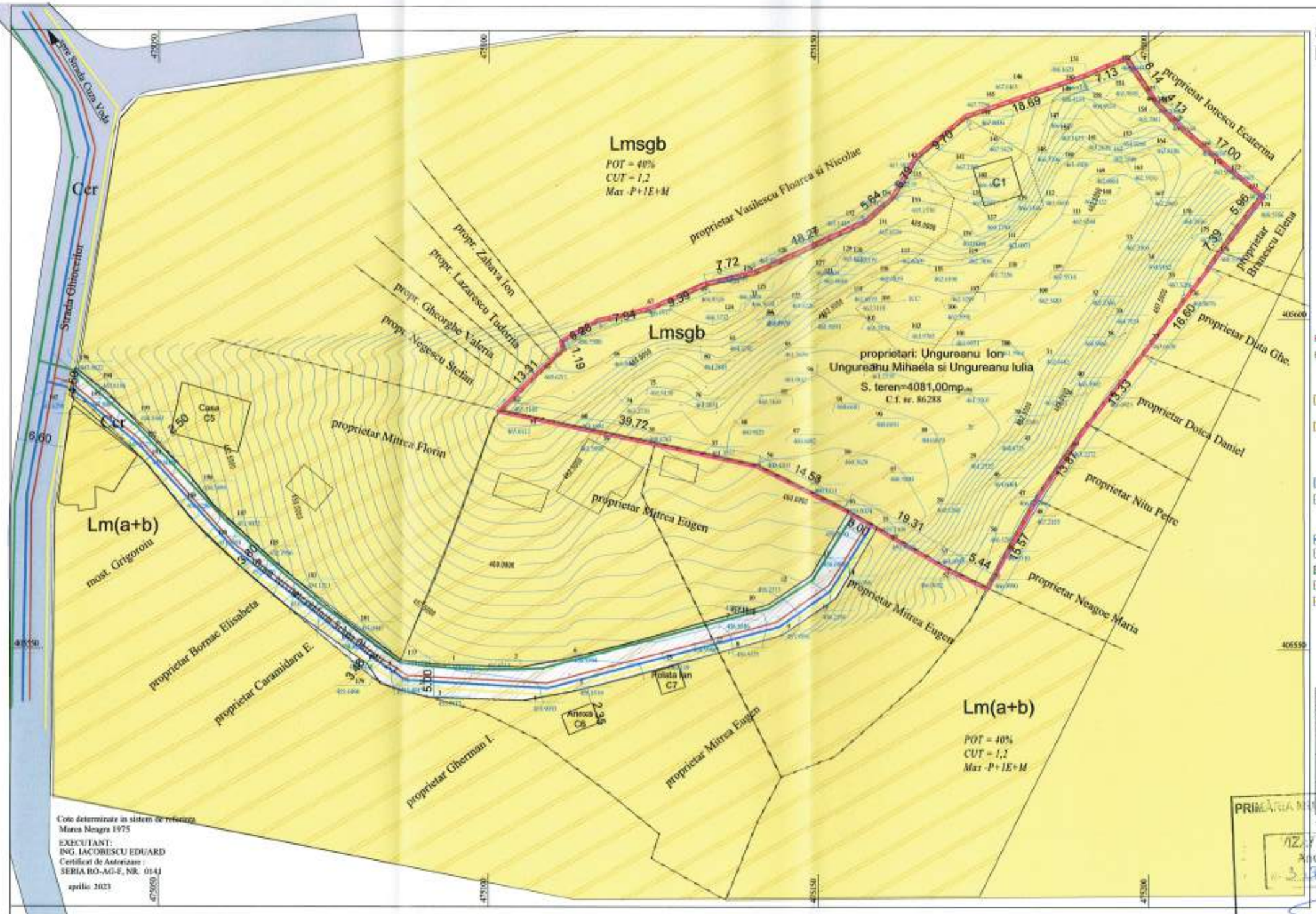
PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
36490 din 12.02 2024
AMPLA[redacted] STUDIAT

PLAN INCADRARE IN P.U.G.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA GABRIELA EUGENIA ASSENZA PITESTI: Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15 Tel: 0725784006		BENEFICIAR: Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia ADRESA: punct "Valcel",str. Ghiocellor nr.15E Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges	PR. nr.3
		DENUMIRE PROIECT: Construire locuinte ,anexa gospodareasca si camera tehnica	Faza P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA	SCARA 1/5000	
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA	DATA 08/2023	DENUMIRE PLANSA: PLAN INCADRARE IN P.U.G./ZONA	PL nr. U1

SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI



N
V E
S

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE

FUNCTIUNI,ZONE

- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime ce necesita studiu geo aprofundat

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUTE PRIVAT

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZ NATURAL

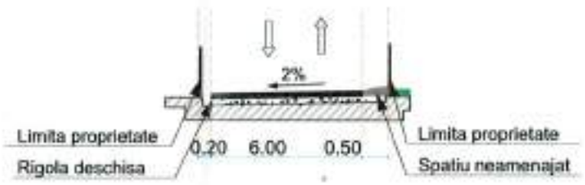
BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT SUPRAFATA (mp)	EXISTENT PROCENT (%)
1	UNITATI LOCUIRE	36,00	0,88%
2	CAI DE COMUNICATIE Carosabil,pietonal si parcaje	50,00	1,22%
3	SPATII-VERZI	3995,00	97,90%
4	TOTAL	4081,00	100,00%

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
nr. 3-36490 din 14.02.2016

Legenda:
51 → Cotă punct
Perimetru proprietate
Perimetru drum acces
Perimetru curs construcții
Perimetru cadastre

Suprafața măsurată=4081m²
Suprafața studiată=4081m²



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghioceilor (categ.IV)

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
PITESTI : Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15
Tel: 0726784008

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA	SCARA 1/500
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA	DATA 08/2023

BENEFICIAR: Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: punct "Valcel",str. Ghioceilor nr.15E Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges

PR. nr.3

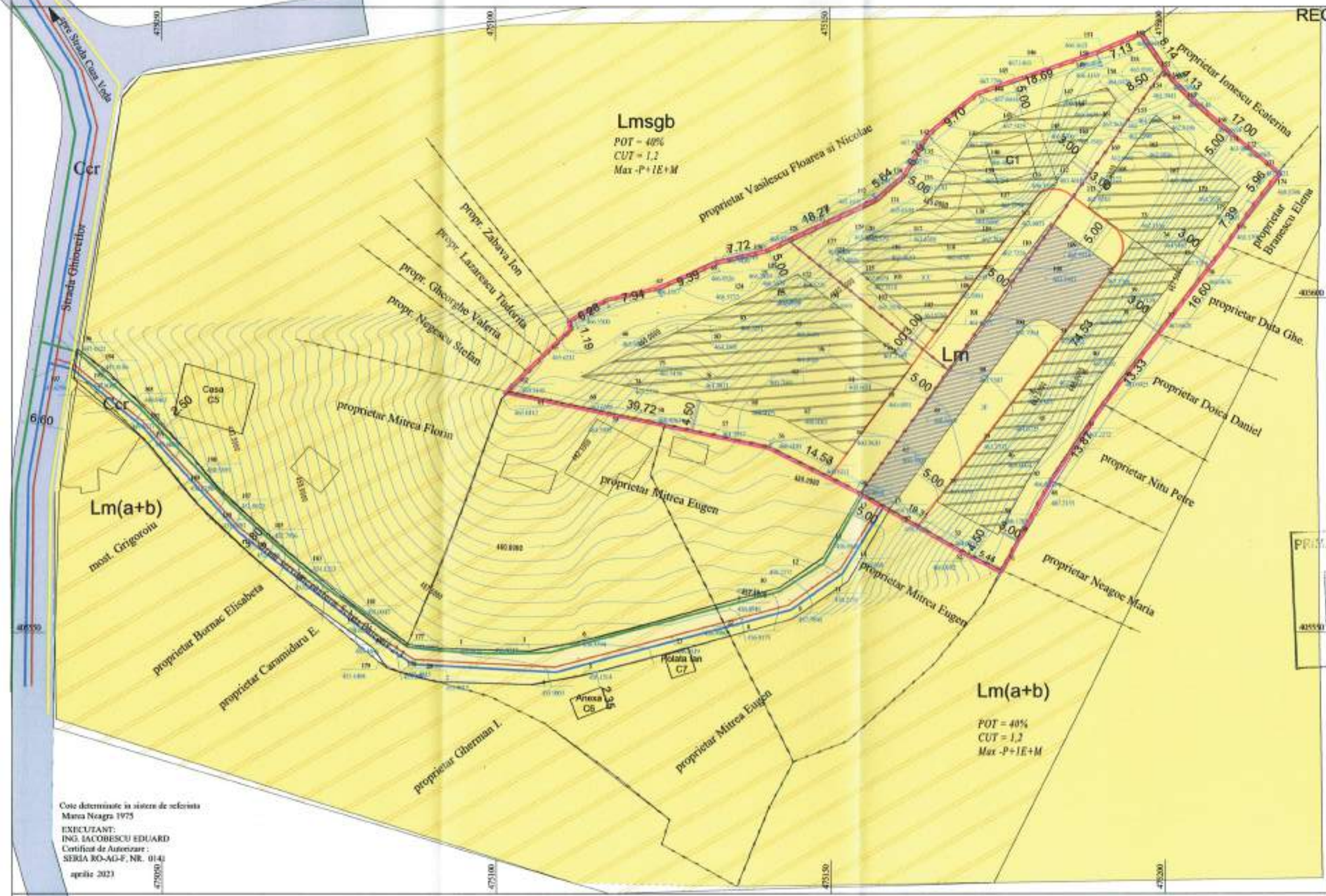
DENUMIRE PROIECT:
Construire locuinte ,anexa gospodareasca si camera tehnica

Faza P.U.Z.

DENUMIRE PLANSA:
PLAN SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

Pl. nr. U2

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE(eventuale/viitoare)PROPUSE
- ALINIERE PROPUSA

FUNCTIUNI,ZONE

- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime ce necesita studiu geo aprofundat
- EDIFICABIL PROPUS

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUTE PRIVAT-EXISTENT
- DRUM SERVITUTE PRIVAT PROPUS

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZ NATURAL

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚ DE ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-sef
Nr. 3 36490 din 17.02.2024

BIL... AL PROPUS

NR. CRT	ZONA FUNCT...	EXISTENT SUPRAFATA (mp)	EXISTENT PROCENT (%)	PROPUS SUPRAFATA (mp)	PROPUS PROCENT (%)
1	UNITATI LOCUIRE	36,00	0,88%	400,00	10,68%
2	CAI DE COMUNICATIE Carosabil,pietonal si parcaje	50,00	1,22%	513,50 425,00 88,50	12,58%
3	SPATII VERZI	3995,00	97,90%	3131,50	76,74%
4	TOTAL			4081,00	100,00%

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

P.O.T. maxim 20,00%

C.U.T. maxim 0,50

Regim maxim inaltime=P+1E+M

Inaltime la cornisa 7,00m.

ZONE FUNCTIONALE

Lm Locuinte cu regim mic de inaltime

Ccr Cai comunicatie rutiera

Legenda:

51 → Cotă punct

Perimetru proprietate

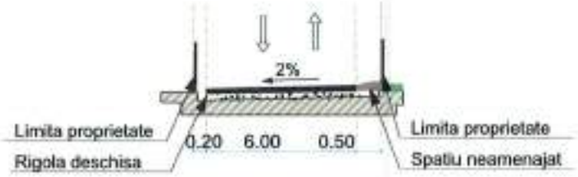
Perimetru drum acces

Perimetru zaun construcții

Perimetru cadastru

Suprafața măsurată=4081m²

Suprafața studiată=4081m²



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghioceilor (categ.IV)

PROFIL CAROSABIL PROPUS

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
PITESTI : Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15
Tel: 0726784008

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA	SCARA 1/500	
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA	DATA 08/2023	

BENEFICIAR: Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: punct "Valcel",str. Ghioceilor nr.15E Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges

PR. nr.3

DENUMIRE PROIECT: Construire locuinte ,anexa gospodareasca si camera tehnica

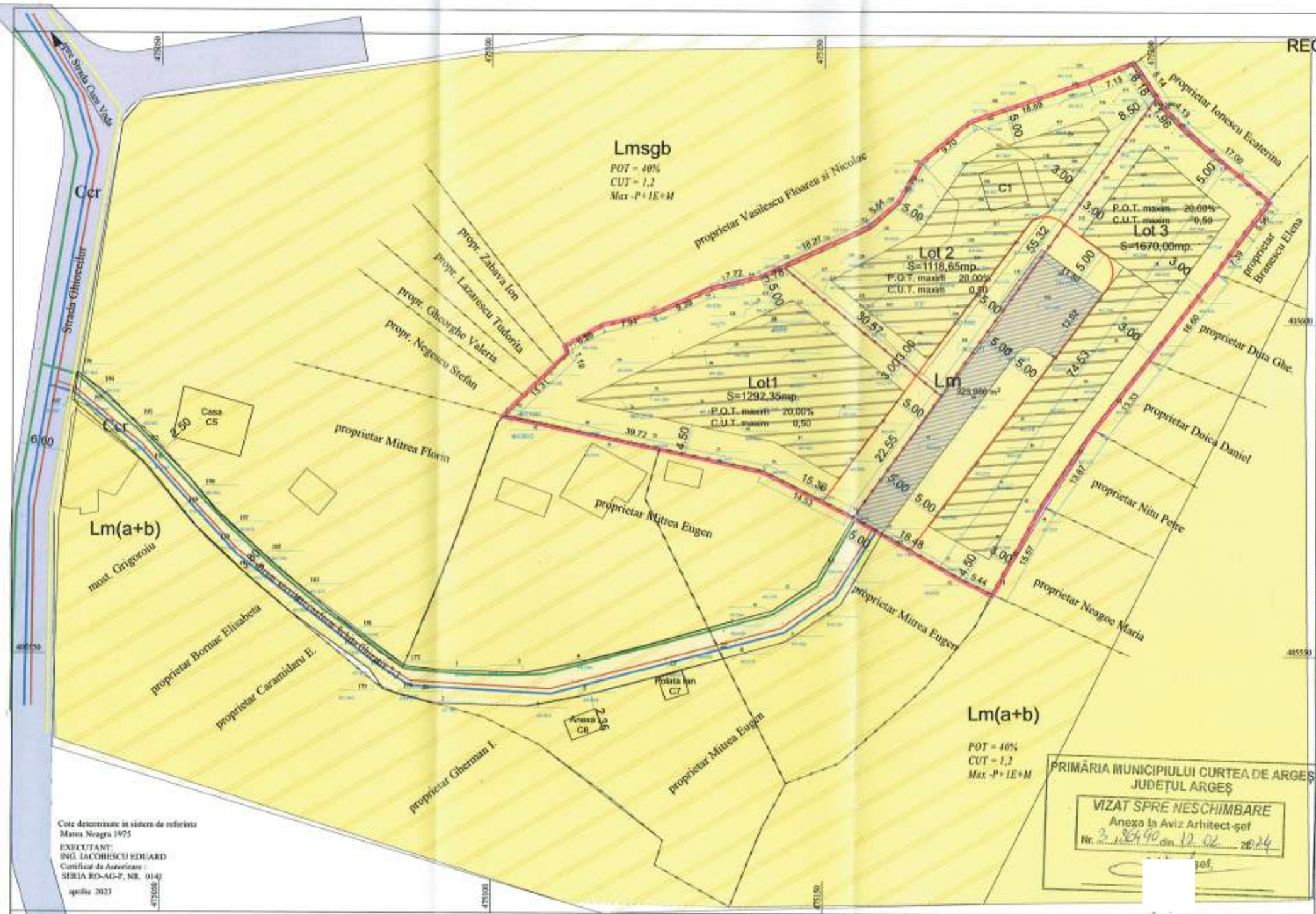
FAZA P.U.Z.

DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE Varianta lotizare

Pl. nr. U3

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

Varianta Lotizare



Cote determinate in sistem de referinta Marea Neagra 1975

EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare :
SERIA RO-AG-F, NR. 0141
aprilie 2023

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE(eventuale/viitoare)PROPUSE
- ALINIERE PROPUSA

FUNCTIUNI,ZONE
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime ce necesita studiu geo aprofundat
- EDIFICABIL PROPUS

CAI DE COMUNICATIE
- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUTE PRIVAT-EXISTENT
- DRUM SERVITUTE PRIVAT PROPUS

RETELE
- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZ NATURAL

BILANT TERITORIAL PROPUS

NR. CRT	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT SUPRAFATA (mp)	EXISTENT PROCENT (%)	PROPUS SUPRAFATA (mp)	PROPUS PROCENT (%)
1	UNITATI LOCUINE				
	Lot 1 S=1292,35mp.	–	–	258,48	20,00%
	Lot 2 S=1118,65mp.	30,00	0,86%	197,70	20,00%
	Lot 3 S=1670,00mp.	–	–	334,00	20,00%
	S=4081,00mp.			816,18	20,00%
2	CAI DE COMUNICATIE				
	Carosabil,pietonal si parcaje Lot 1 pietonal si parcaje	–	–	100,00	7,73%
	Lot 2 pietonal si parcaje	30,00	1,32%	100,00	13,98%
	Lot 3 Carosabil drum sentiul cotei 5,00m, latime cu platforma manevrare pietonal si parcaje			324,00	19,40%
				100,00	10,77%
	TOTAL			754,00	
3	SPATII VERZI				
	Lot 1	–	–	933,90	72,27%
	Lot 2	–	–	744,90	66,59%
	Lot 3	–	–	832,00	49,80%
	TOTAL			2510,90	

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

P.O.T. maxim 20,00%
C.U.T. maxim 0,50

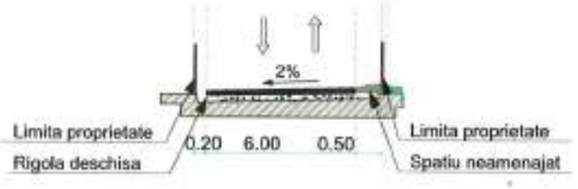
Regim maxim inaltime=P+1E+M
Inaltime la cornisa 7,00m.

ZONE FUNCTIONALE

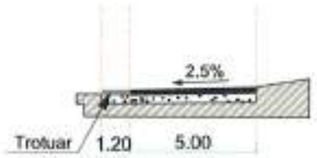
Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
Ccr Cai comunicatie rutiera

Legenda:
- Colt punct
- Perimetru proprietate
- Perimetru drum acces
- Perimetru cars construcții
- Perimetru cadastre

Suprafata măsurată=4081m²
Suprafata studiată=4081m²



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghioceilor (categ.IV)



PROFIL CAROSABIL PROPUS

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
PITESTI : Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15
Tel: 0726784008

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA	SCARA 1/500	BENEFICIAR: Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia ADRESA: punct "Valcel",str. Ghioceilor nr.15E Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA	DATA 08/2023	DENUMIRE PROIECT: Construire locuinte ,anexa gospodareasca si camera tehnica
			DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE Varianta lotizare

PR. nr.3 — FAZA P.U.Z. — Pl. nr. U3a

REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE

N
V E
S

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE(eventuale/viitoare)PROPUSE
- ALINIERE PROPUSA

FUNCTIUNI,ZONE

- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime ce necesita studiu geo aprofundat
- EDIFICABIL PROPUS

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUTE PRIVAT
- ACCES CAROSABIL PROPUS
- ALEE PIETONALA PROPUSA

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZ NATURAL
- RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUSA
- RETEA APA PROPUSA
- RETEA CANALIZARE PROPUSA
- RETEA GAZE NATURALE PROPUSA

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

P.O.T. maxim 20,00%
C.U.T. maxim 0,50
Regim maxim inaltime=P+1E+M
Inaltime la cornisa 7,00m.

ZONE FUNCTIONALE

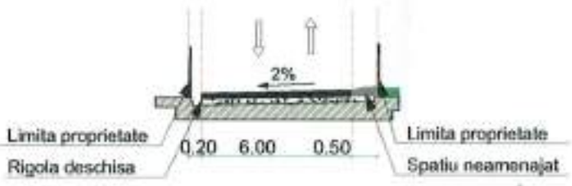
Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
Ccr Cai comunicatie rutiera

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 3 / 36/40 din 12-02

COLABORATORI
STUDIU TOPO ing. IACOB... RD
STUDIU GEO ing. FLORO... RA
ELECTRICE ing. NICUL...
APA CANAL ing. ZAVOIAN...
DRUMURI ing. TEODORESCU MIHAI

Legenda:
51 Cotă punct
Perimetru proprietate
Perimetru drum acces
Perimetru cum construcții
Perimetru cadastru

Suprafața măsurată=4081m²
Suprafața studiată=4081m²



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghioceilor (categ.IV)

PROFIL CAROSABIL PROPUS

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
PITESTI : Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15
Tel: 0726784008

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA	SCARA 1/500	
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA	DATA 08/2023	

BENEFICIAR: Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: punct "Valcel",str. Ghioceilor nr.15E Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges

PR. nr.3

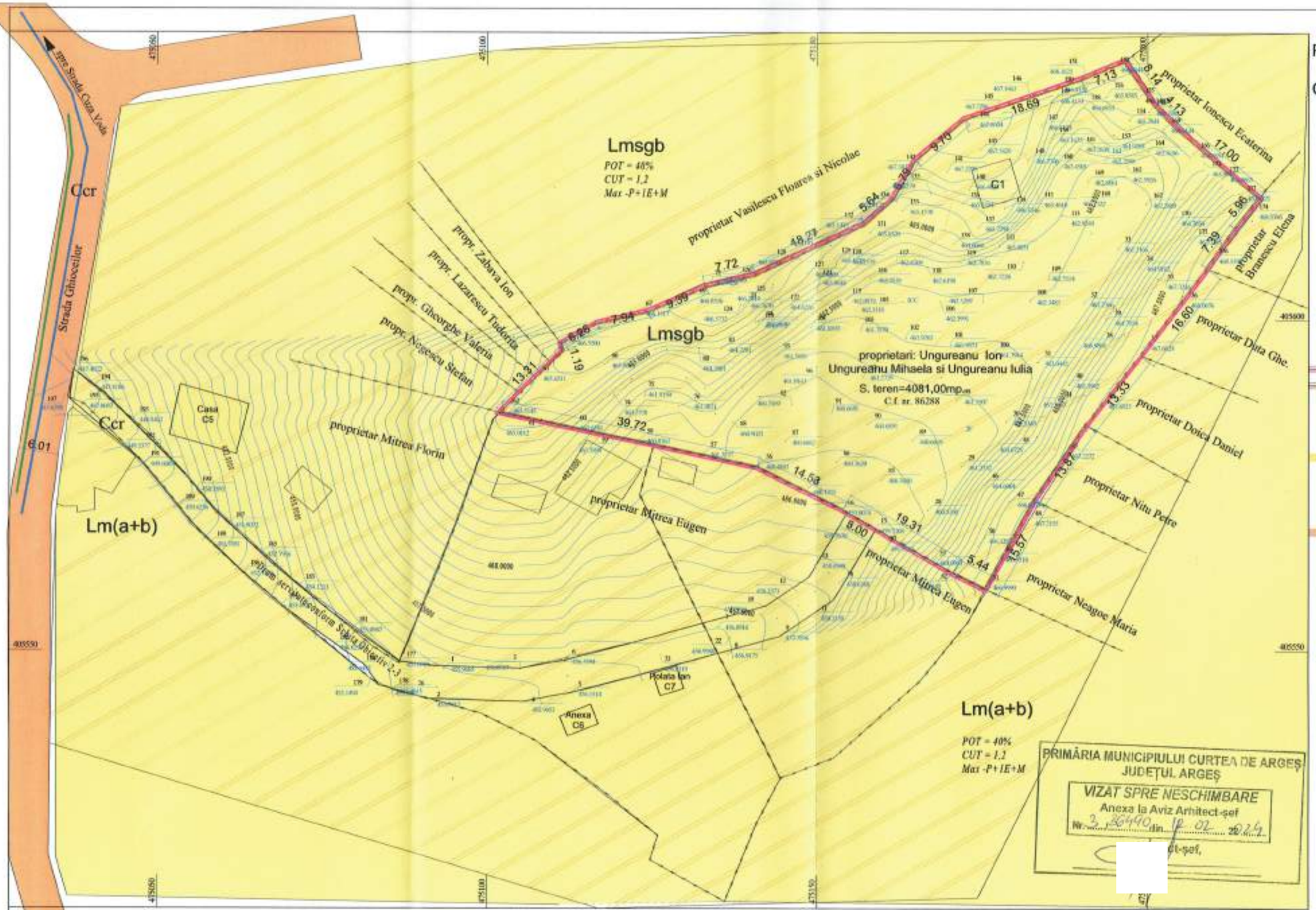
DENUMIRE PROIECT:
Construire locuinte ,anexa gospodareasca si camera tehnica

FAZA P.U.Z.

DENUMIRE PLANSA:
REGLEMENTARI TEHNICO- EDILITARE

Pl. nr. U4

PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI CIRCULATIE TERENURI



LEGENDA

LIMITE

LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ

LIMITA PROPRIETATE

PROPRIETATE PRIVATA

TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

PROPRIETATE PUBLICA

TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

Legenda:
51 — Cotă punct
Perimetru proprietate
Perimetru drum acces
Perimetru zona construcții
Perimetru cadastre

Suprafața măsurată=4081m²
Suprafața studiată=4081m²

Cote determinate in sistem de referinta Marea Neagra 1975

EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare :
SERIA RO-AG-F, NR. 0141
aprilie 2023

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
PITESTI : Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15
Tel: 0726784008

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA	SCARA 1/500	
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA	DATA 08/2023	

BENEFICIAR: Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia ADRESA: punct "Valcel",str. Ghioceilor nr.15E Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges	PR. nr.3
DENUMIRE PROIECT: Construire locuinte ,anexa gospodareasca si camera tehnica	FAZA P.U.Z.
DENUMIRE PLANSA: PPROPRIETATE ASUPRA TERENULUI Circulatie terenuri	Pl. nr. U5

SUGERARE MOBILARE

N V E S

Lmsgb

Ccr

Strada Ghioceilor

Strada Cetei Izda

Lm(a+b)

Lm

Casa C5

C1

C7

Anexa C6

proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae

propr. Zabava Ion

propr. Lazarescu Tudorita

propr. Gheorghe Valeria

propr. Negescu Stefan

proprietar Mitrea Florin

proprietar Mitrea Eugen

proprietar Ionescu Ecaterina

proprietar Branescu Elena

proprietar Duta Ghe.

proprietar Doica Daniel

proprietar Nitu Petre

proprietar Neagoe Maria

proprietar Mitrea Eugen

proprietar Bornac Elisabeta

proprietar Caramidaru E.

proprietar Gherman I.

mast. Grigoroiu

Lm(a+b)

POT = 40%

CUT = 1,2

Max -P+1E+M

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 3 / 36490 din 12.02.2024

Fișe determinate și valori de referință
Mitrea Neagu 1415
EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare :
SERIA RO-AG-F, NR. 014
aprilie 2023

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE(eventuale/viitoare)PROPUSE
- ALINIERE PROPUSA

FUNCTIUNI,ZONE

- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime ce necesita studiu geo aprofundat
- EDIFICABIL PROPUS

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUTE PRIVAT-EXISTENT
- DRUM SERVITUTE PRIVAT PROPUS
- ACCES CAROSABIL PROPUS
- ALEE PIETONALA PROPUSA

RETELE

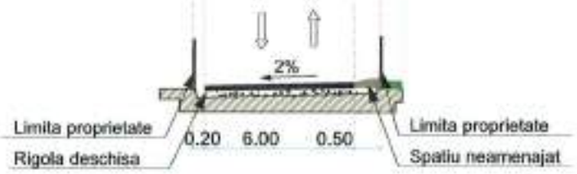
- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZ NATURAL
- RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUSA
- RETEA APA PROPUSA
- RETEA CANALIZARE PROPUSA
- RETEA GAZE NATURALE PROPUSA

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

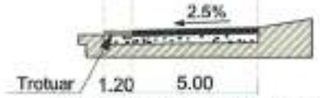
P.O.T. maxim 20,00%
C.U.T. maxim 0,50
Regim maxim inaltime=P+1E+M
Inaltime la cornisa 7,00m.

ZONE FUNCTIONALE

Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
Ccr Cai comunicatie rutiera



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghioceilor (categ.IV)



PROFIL CAROSABIL PROPUS

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
PITESTI : Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15
Tel: 0726784008

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA	SCARA 1/500	
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA	DATA 08/2023	

BENEFICIAR: Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: punct "Valcel",str. Ghioceilor nr.15E
Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges

PR. nr.3

DENUMIRE PROIECT:
Construire locuinte ,anexa gospodareasca si camera tehnica

FAZA S.O.

DENUMIRE PLANSA:
SUGERARE MOBILARE

Pl. nr. U6