



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 20520 / 24.07.2024

Data publicarii la sediu si pe pagina de internet: 24.07.2024

ANUNT

În temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, și al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborearea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Argeș supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției “ CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”** generat de terenul din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Postei, Nr. 8N, teren intravilan, în suprafața totală 1000,00mp.

Proiectul poate fi consultat pe site-ul instituției la adresa: www.primariacurteadearges.ro și la sediul instituției, Direcția Arhitect Șef, camera 28/29.

Persoanele interesate, asociațiile de afaceri, alte entități, pot trimite în scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-mentionat, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Biroul Registratura sau în format electronic pe adresa de e-mail a instituției primariacurteadearges@yahoo.com până la data 09.08.2024, ora 16,30.

Dezbaterea publică pentru faza curentă, propuneri finale și aprobare, va avea loc în data 14.08.2024, ora 11,30, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Sala Mare (Sala Consiliul Local).

Primar

Ing. PANTURESCU CONSTANTIN

HOTĂRÂRE nr. _____ / 2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 8N, Nr. Cad./Nr. CF 88706, suprafață imobil 1000,00mp
-proiect-

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

- Referatul de aprobare nr. 20514/24.07.2024;
 - Raportul de specialitate nr. 20519/24.07.2024;
 - Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 20371/23.07.2024;
 - Avizul Arhitectului Șef nr. 8/17955/22.07.2024;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 13140/08.05.2024;
 - Prevederile art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;
- În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. 3 lit. e și art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă **Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 8N, Nr. Cad./Nr. CF 88706, suprafață imobil 1000,00mp**, 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 Panțurescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 20514 / 24.07.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE**" situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 8N, Nr. Cad./Nr. CF 88706, suprafata imobil 1000,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **GHITA FLAVIUS LUCIAN**, cu domiciliul in Municipiul Curtea de Arges, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 20308 din 22.07.2024, 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. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 47 si art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE**" Str. Postei, Nr. 8N, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 13140/08.05.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a **GHITA Flavius Lucian si GHITA Rodica Nadia**, cu incadrarea in subzona functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm (a+b)-Locuinte existente cu posibilitate de indesire, cu regim mic de inaltime si functiuni complementare, in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR6-Zona de Locuinte Marina, definit ca Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M,D+P,P+1 si P+2) de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 si mentinut de documentatiile ulterioare (Lm(a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M)). Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 88706 si are categoria de folosinta arabil.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Nord: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 88879;Vest: proprietate privata-folosinta locuire; Est: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 88881; Sud: domeniu public Str. Postei, CF 80778 din care se realizeaza accesul pe lot, imobilul fiind aflat in partea de vest a municipiului.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE” Str. Postei, Nr. 8N,

Curtea de Arges, judetul Arges, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 20371 / 23.07.2024 al Direcției Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.08/ 17955 / 22.07.2024 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

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

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

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU





PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 20519 / 24.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism
aferent pentru stabilire reglementari urbanistice în vederea realizării investiției

" **CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE**" situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str.
Postei, Nr. 8N, Nr. Cad./Nr. CF 88706, suprafața imobil 1000,00mp

Având în vedere cererea adresată de **GHITA FLAVIUS LUCIAN**, cu domiciliul în Municipiul Curtea de Argeș, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 20308 din 22.07.2024, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției " **CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE**" Str. Postei, Nr. 8N, teren intravilan, Curtea de Argeș, județul Argeș, a fost realizată, și ulterior întocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 13140/08.05.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementează, în vederea construirii, terenul proprietate privată a **GHITA Flavius Lucian și GHITA Rodica Nadia**, cu încadrarea în subzona funcțională de locuințe de mică înălțime, respectiv reglementare Lm (a+b)-Locuințe existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, în acord cu caracterul general al zonei, și al utilizării tradiționale a terenurilor din vecinătate din UTR6-Zona de Locuințe Marina, definit ca Lm – locuințe existente cu posibilitate de îndesire cu regim mic de înălțime (P, P+M,D+P,P+1 și P+2) de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 și menținut de documentațiile ulterioare (Lm(a+b) – locuințe existente cu posibilitate de îndesire, cu regim mic de înălțime (P, P+M, P+1, P+1+M)). Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 88706 și are categoria de folosință arabil.Imobilul studiat este în situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, cu următoarele vecinătăți: Nord: proprietate privată Nr.CF/ Nr. Cad. 88879;Vest: proprietate privată-folosință locuire; Est: proprietate privată Nr.CF/ Nr. Cad. 88881; Sud: domeniu public Str. Postei, CF 80778 din care se realizează accesul pe lot, imobilul fiind aflat în partea de vest a municipiului.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice în vederea realizării investiției „**CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE**” Str. Postei, Nr. 8N, Curtea de Argeș, județul Argeș, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 20371 / 23.07.2024 al Direcției Arhitect-Sef.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 22.02.2024 – 30.04.2024.

Nu au fost înregistrate sesizări cu privire la propunerile documentației de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent propus. Etapa informării publicului privind propunerile finale și de aprobare se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (r1) și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.08/ 17955 / 22.07.2024 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local, după care s-a întocmit Raport de specialitate al Arhitectului Șef nr. 20519 / 24.07.2024.

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

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

Arhitect - Șef,
Arh. ALEXANDRA IAZARESCU

Directia Arhitect Sef
NR. 20371 / 23.07.2024

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 LOCUINTA SI IMPREJMUIRE**" generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Postei, Nr. 8N, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 88706, teren intravilan in suprafata de 1000,00mp în scopul reglementarii temeiului de emitere a autorizatiei de construire in lipsa unui PUG in valabilitate, teren situat in subzona functionala Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P, P+1 si P+2),

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta prin instiintarea vecinilor directi, prin intermediul trimiterilor postale cu confirmare de primire, si prin afisarea panourilor de informare la imobil. In urma informarilor antementionate, precum si a afisarilor panourilor de proiect si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a anunturilor in cotidian de circulatie locala, conform Documentului de planificare **4810/15.02.2023**, nu au fost inregistrate solicitari sau clarificari, obiectiuni ori alte adrese cu privire la documentatie si la obiectivul acesteia.

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

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

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. **13140 / 08.05.2024**, publicat pe site-ul institutiei cu aceeasi data.

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

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRU LAZARESCU



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 14473 din 25.05.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 94 din 25.05.2023

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE

Ca urmare a Cererii adresate de **GHITA FLAVIUS-LUCIAN** cu domiciliul/sediul în

0722259584, e-mail -, înregistrată la nr. **14473** din **11.05.2023**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal 115300, str. **POSTEI**, nr. **8N**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin sau identificat prin **PLAN CADASTRAL NR. ,EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 88706.**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.Regimul juridic:

Terenul se afla in intravilanul municipiului si apartine solicitantului impreuna cu GHITA RODICA-NADIA conform Act notarial nr. 1765 din 20.04.2021 emis de Duinea Ramona-

drept de PROPRIETATE-bun comun, dobandit prin conventie, forma de proprietate-privata

Imobilul nu este grevat de sarcini.

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 11320 din 10.05.2023

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

Imobilul nu se afla in zona de protectie monument istoric.

2.Regimul economic:

Folosinta actuala : arabil 1000mp

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

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

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

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

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

Utilizare functionala

Utilizari permise

Zona rezidentiala cu locuinte si dotari corespunzatoare.

Utilizari permise cu conditii

Interdictii temporare

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

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

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

Interdictii permanente

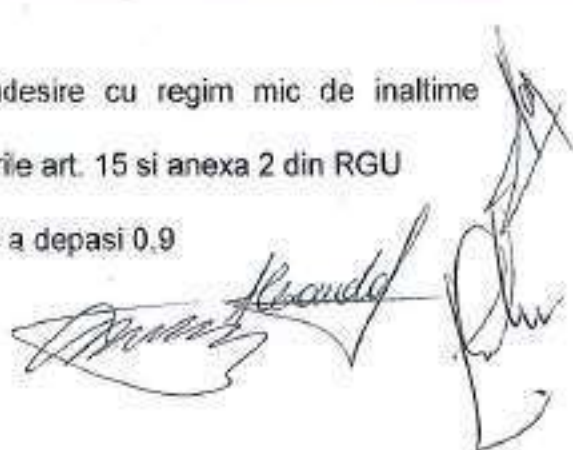
Nu este cazul pentru investitia propusa.

3.Regimul tehnic

Subzona : locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,P+M,D+P,P+1 si P+2)

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

C.U.T. max. admis : - conform cu Art.31 din RGU, fara a depasi 0.9



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

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

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

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

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

Orientarea față de punctele cardinale.

Conform Anexa 3 din RGU.

Amplasarea față de drumurile publice.

Conform Art. 18 din RGU.

Amplasarea față de aliniament

Conform Art. 23 din RGU. Se va stabili prin PUZ

Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24 din RGU. Se va stabili prin PUZ

Accese carosabile

Conform Art. 25 din RGU

Accese pietonale

Conform Art. 26 din RGU

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

Realizarea de rețele edilitare

Conform Art. 28 din RGU.

construcția, înscrierea/inregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor

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

Prin excepție de la alin. (1), pentru utilizatorii persoane fizice sau juridice, inclusiv cei care au sisteme proprii de alimentare cu apă, pot fi autorizate sistemele individuale adecvate

până la punerea în funcțiune a sistemelor publice de canalizare nou-înființate, la care au obligația de a se racorda în termen de cel mult un an de la punerea în funcțiune a acestora. Sistemele individuale adecvate, indiferent de modul de epurare a apelor uzate, vor fi autorizate prin autorizația de construire emisă de autoritatea competentă, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) din legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU

Parcelarea

Conform Art. 30 din RGU

Înălțimea construcțiilor.

Conform Art. 31 din RGU. Se va stabili prin PUZ.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU

Parcaje

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

Spații verzi și plantate

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

Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU:

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

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

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

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

Realizarea împrejmuirilor la aliniament poate fi condiționată de realizarea unei alveole/retragere pentru realizarea spațiilor de staționare a autovehiculelor sau de supralargiri pentru manevrele acestora.

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

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

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

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

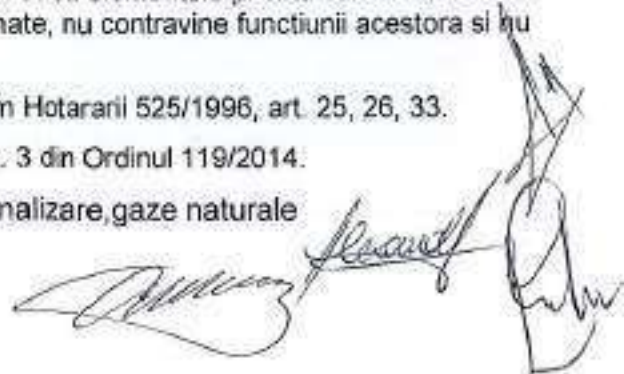
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate, nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

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

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

Accesul se face din strada Postei



4.Regimul de actualizare/modificare documentatii de urbanism:

Autorizarea lucrarilor de construire 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.

Obligatiile privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea si aprobarea documentatiilor de urbanism va fi transmisa prin Documentul de Planificare al procedurii, odata cu solicitarea de initiere a acesteia.

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/~~întrucât~~ **CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE –inclusiv ELABORARE PUZ**

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

4.Obligatii ale titularului Certificatului de Urbanism:

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

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



analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI STABILEȘTE EFECTUAREA EVALUĂRII IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ȘI/SAU A EVALUĂRII ADECVATE, SOLICITANTUL ARE OBLIGAȚIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE CU PRIVIRE LA MENȚINEREA CERERII PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUCȚII.

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

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

- a) **certificatul de urbanism** și planuri anexa(copie);
- b) **dovada titlului** asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de



informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

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

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

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

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

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

Alte avize/acorduri :

Dovada inregistrarii proiectului la O.A.R. Plan de incadrare in zona si plan de situatie executate pe suport topografic sau cadastral vizat/receptionat de OCPI (curbe de nivel)-inclusiv faza P.U.Z.

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

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ

Raportul Informarii si Consultarii Publicului

Hotarare de aprobare in Consiliul Local al documentatiei PUZ.

Plansa de reglementari urbanistice vizata spre neschimbare.

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

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

Pentru D.T.A.C.(se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și 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 autorității competente pentru protecția 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

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ARHITECT SEF

ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Editat,verificat,

Insp. LIVIU ENACHE

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de
....., contine 9 pagini.

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

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de Urbanism**

de la data de până la data de

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

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

**ARHITECT SEF,
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU**

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

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

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 88706 Curtea de Argeș

Nr. cerere	18694
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170155957



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Curtea De Arges, Str POȘTEI, Nr. 8N, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	88706	1.000	partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6410 / 22/04/2021		
Act Notarial nr. 1765, din 20/04/2021 emis de Duinea Ramona;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- bun comun ,, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) GHIȚĂ FLAVIUS-LUCIAN 2) GHIȚĂ RODICA-NADIA, soți	A1
10285 / 02/07/2021		
Act Administrativ nr. 16600, din 07/06/2021 emis de Primaria Mun. Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 25727, din 24/06/2021 emis de Primaria Mun. Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 12488, din 25/06/2021 emis de Primaria Mun. Curtea de Arges;		
B5	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cadastrale in sensul ca se modifica adresa imobilului, acesta fiind situat in strada Poștei, nr. 8N,	A1

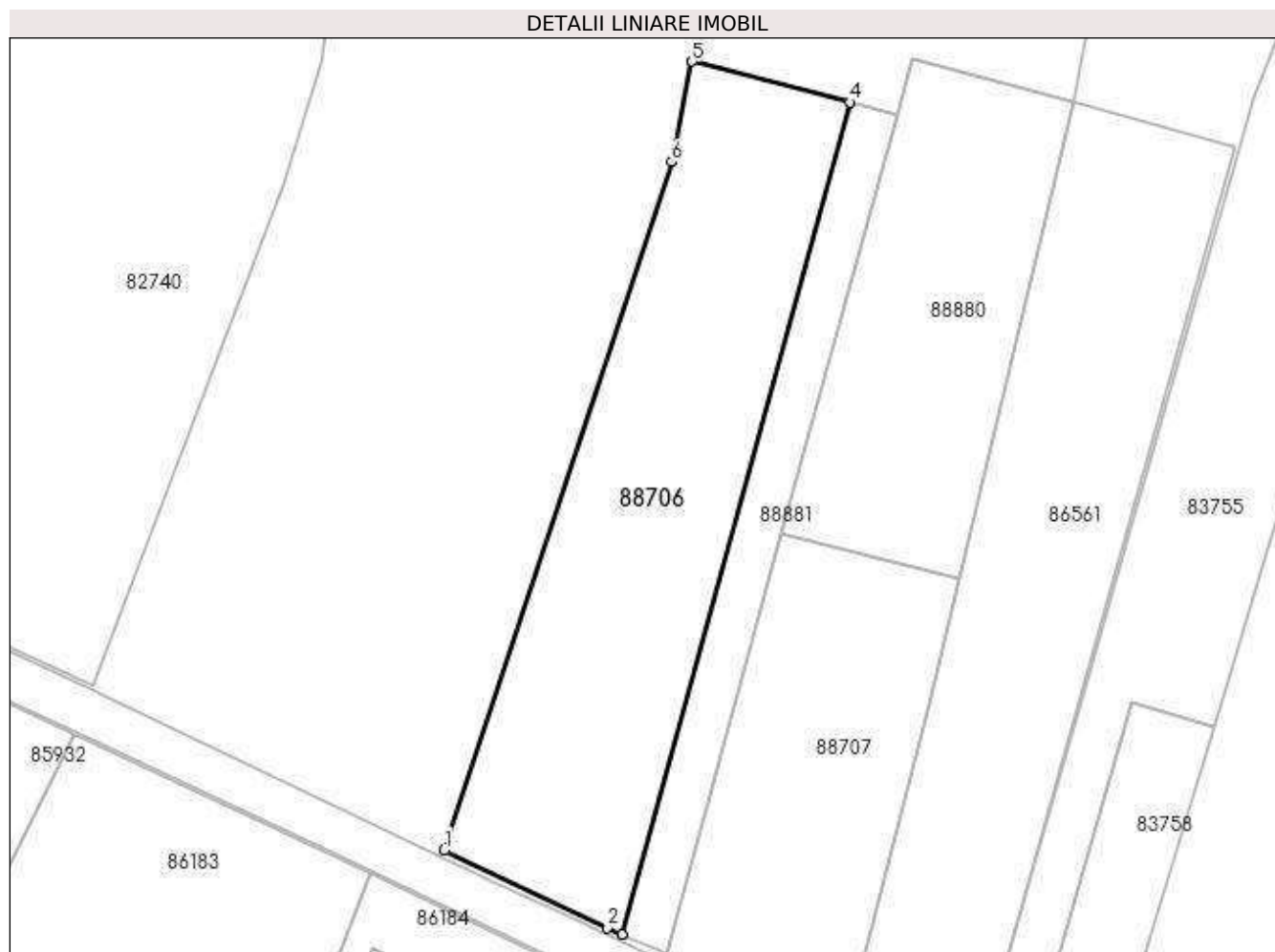
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
88706	1.000	partial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	14.933
2	3	1.328
3	4	71.297
4	5	13.499
5	6	8.456
6	1	59.882

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

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

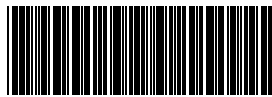
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

02/07/2024, 15:02

Cod verificare



100170156010

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **88706**, UAT Curtea de Argeș /
 ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 8N

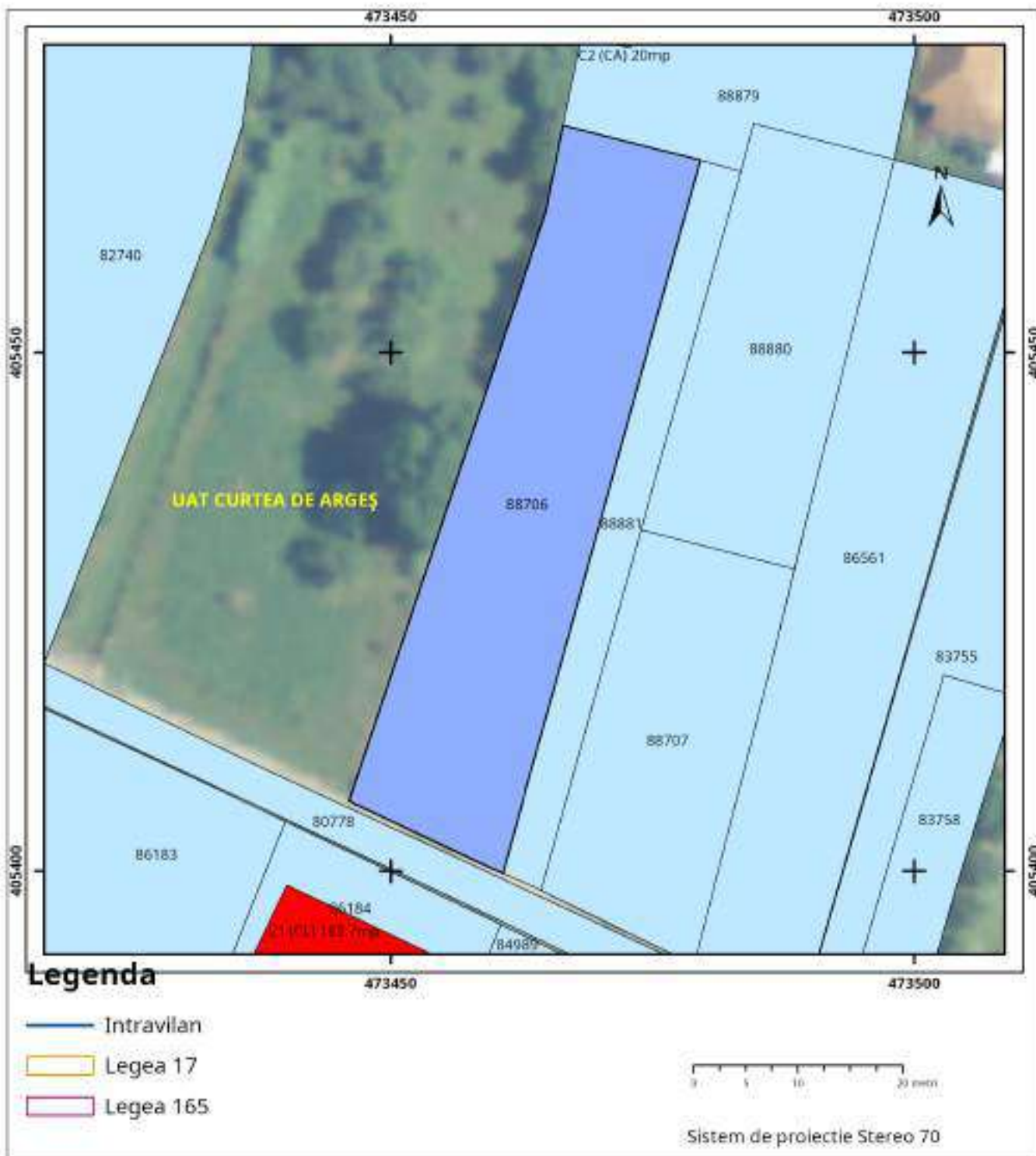
Nr.cerere	18695
Ziua	02
Luna	07
Anul	2024

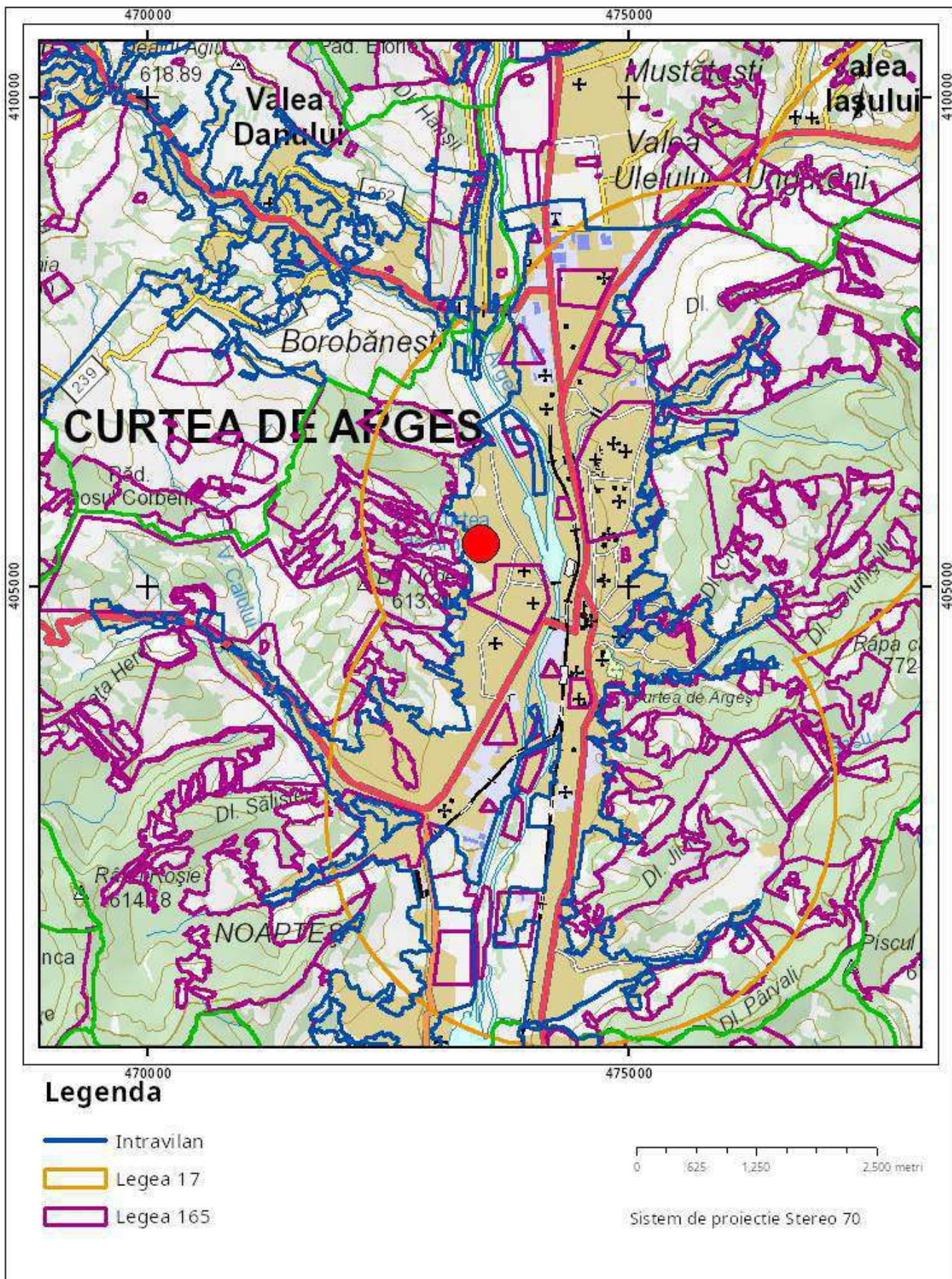
Teren: 1.000 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 1000mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-04-2021
Data și ora generării: 02-07-2024 15:06

Aprobat,
Primar,
ING.CONSTANTIN PANTIRESCU

Ca urmare a cererii adresate de GHITA FLAVIUS LUCIAN cu domiciliul/sediul în județul ARGES,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 02 din 16.02.2024

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

cu respectarea următoarelor condiții:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației PUZ –REGLEMENTARI URBANISTICE pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE", generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Postei, Nr. 8N, întravilan, în proprietatea privată a beneficiarului documentației de urbanism Ghita Flavius Lucian și Ghita Rodica Nadia, 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 1000mp, conform documentației cadastrale, în prezent liber de construcții, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 88706.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord: proprietate privată Nr.CF/ Nr. Cad. 88879;
- Vest: proprietate privată-folosinta locuire;
- Est: proprietate privată Nr.CF/ Nr. Cad. 88881;
- Sud: domeniu public Str. Postei, CF 80778 din care se realizeaza accesul pe lot.

Conform reglementărilor urbanistice aprobate ale documentației PUG aprobat prin HCL 18/27-12-2001, care au definit și reglementat țesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în valabilitate conform Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, suprafața de teren în cauză este situată în țesut urban preexistent destinat funcțiunii de locuire în cadrul U.T.R. 6 Zona de Locuinte Marina, definită de subzone Lm de locuire de mică înălțime, respectiv locuinte existente cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime (P,P+M,D+P,P+1 și P+2), ocazional IS-instituii și servicii, inclusiv subzone comerciale, Da unități depozitare existente. Se reglementează parcela în cauză, în vederea reglementării funcțiunii de locuire individual cu scopul contruirii, funcțiunea dominantă a vecinătăților fiind aceea de locuire, având în vedere imposibilitatea aplicării prevederilor Art. 32 alin. (1) lit e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la posibilitatea de construire fără elaborarea unei documentații de urbanism în situația încadrării într-un front preexistent a parcelei în cauză. Teren liber de construcții.

Accesul la parcela se realizeaza direct din domeniul public, din Str. Postei.

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 dominant 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 ANCP/OCPI, terenul fiind intravilan, situat in zona vestica a municipiului, in cadrul UTR 6- **ZONA DE LOCUINTE MARINA**. Zona predominanta in aceasta unitate teritoriala de referinta, o reprezinta constructiile cu destinatie de locuire individuala, cu insertii compacte de subzone de locuire colectiva si institutii si servicii.

Tipurile de subzone, functionale care se intalnesc in cadrul acestui UTR sunt -Lm (a+b) - locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P, P+1, P+2), Da-unitati de depozitare si desfacere; GCa-gospodarie comunala, Lm(a+b) si ISb-subzona cu locuinte si functiuni complementare-institutii si servicii publice;

Functiunea dominanta a zonei : locuirea. Zona este compusa din locuinte de tip urban de-a lungul str. Ramnicu Valcea (DN 73C), iar in rest intalnim locuinte cu regim mic de inaltime. Zona este definita ca zona de locuinte regim mic de inaltime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabiliti pentru zona exclusiv rezidentiala, aferenta aliniamentului de Nord al Str. Postei, POT max= 35 %.

Functiunea studiata/propusa -locuire (functiune dominanta) - se doreste reglementarea urbanistica pe parcela, avand in vedere interdictia temporara privind autorizarea directa, care, in lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat, in vigoare, poate fi realizata, cu exceptii, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, in vederea stabilirii reglementarilor aferente, in special CUT, tinand cont ca Regulamentul general de urbanism nu prevede coeficienti specifici in legatura cu acest indicator urbanistic, iar parcela nu se incadreaza intr-un front preexistent, unul din loturile adiacente fiind liber de constructii. Se vor stabili astfel reglementari urbanistice conforme cu **zona functionala -Lm - 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 si urbanismul** "(3) Documentatiile de urbanism au caracter de reglementare specifica si stabilesc reguli ce se aplica direct asupra localitatilor si partilor din acestea pana la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism".

Se impune retragerea de la aliniment a imprejuririi cu cel putin 2,50m, pe toata lungimea proprietatii la aliniament pentru stationarea autovehiculelor in afara domeniului public, precum si pentru realizarea supralargirilor aferente drumului de acces.

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

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

Regim de inaltime maxim admis P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M, 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 si art.26 si a Anexei nr. 4 din HG nr.525 pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile si accese pietonale;

Conform anexelor 4 si 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile si parcaje in numar suficient in interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde si cerintelor pentru interventia vehiculelor pentru situatii de urgenta;

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislatiei, minum 20% din suprafata terenului;

Inaltimea maxima a constructiilor va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei;

Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoirii conform OMS nr.119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii; Parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor urbanistice în vigoare privind numărul acestora. Astfel se impune realizarea împrejurii în așa fel încât să fie prevăzută o alveolă în zona de acces auto pe parcela, pentru staționarea sau oprirea autovehiculelor.

Privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, este obligatoriu a păstra servitutea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate). Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Se va mai ține cont de asigurarea respectării normelor de însoire iluminat natural, asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților (în cazul în care locuința se învecinează cu surse de poluare, construcții cu riscuri tehnologice, unități de alimentație publică, etc). Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Retragerile față de limitele laterale va fi de minimum 1,00m, iar față de limita posterioară de 5,00m

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

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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se interzic: ruperile de pantă, comisele false și duble sau triple, materiale precare la învelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane și scări, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la teren se face pe un drum existent, respectiv Str. Postei. Exploatarea investiției propuse nu presupune afectarea capacității de transport a infrastructurii existente în zona prin atragerea unui trafic suplimentar. Aprobarea documentației PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu și Consiliul Local de a realiza investiții în infrastructura rutieră, acestea realizându-se strict în conformitate cu planurile de investiții aprobate.

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

Aviz Mediu

Aviz Arhitect Sef

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizată 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 completările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 97 din 25.05.2023, emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges

Achitat taxa de 171 lei, conform Chitantei nr.0004883 din 26.01.2023

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

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU
<



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

nr. 306 din 19.04.2024

Ca urmare a notificării adresate de GHITĂ FLAVIUS - LUCIAN cu domiciliul în municipiul Curtea de Argeș, județul Argeș, pentru planul „PUZ: Construire locuință și împrejmuire”, propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Poștei, nr. 8N, nr. cadastral 88706, județul Argeș, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 5596/29.02.2024,

în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 25.03.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 5 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul „PUZ: Construire locuință și împrejmuire”, propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Poștei, nr. 8N, nr. cadastral 88706, județul Argeș, titular GHITĂ FLAVIUS - LUCIAN, cu domiciliul în municipiul Curtea de Argeș, str. str. Banu Mărăcine, bl. E14, sc. A, et. 4, ap.17, județul Argeș, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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



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

- Terenul studiat, cu suprafața de 1000 mp, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, în cadrul UTR 6 - Zona de locuințe MARINA, funcțiune dominantăa zonei este locuirea" având categoria de folosință „arabil” conform certificatului de urbanism nr.97/25.05.2023 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș.
- Accesul în parcelă se va realiza din strada Postei, în partea de sud a amplasamentului.

Prin PUZ se urmărește:

- schimbarea destinației terenului în zonă pentru locuința cu regim mic de înălțime;
- Reglementarea urbanistică a terenului studiat în vederea investiției propuse, "Construire locuință și împrejmuire";
- Stabilirea de reglementări asupra terenului în vederea constituirii zonei funcționale Lm (a+b) – Subzona rezidențială cu locuințe cu regim mic de înălțime;
- Modul de utilizare a terenului;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- POT max = 35%
- CUT max = 0,9
- Rhmax = S+P - maxim P+IE+M
- H max la coamă = 7.00 ml

Bilant teritorial propus:

Zonificare funcțională	Suprafață (mp)	Procent (%)
suprafata alocată locuințelor și construcțiilor	Max 350	35
spatiu verde de protecție	435	43,5
circulații pietonale / carosabile / parcaje	215	21,5
Total	1000	100

Edificabil propus:

- retras fata de aliniament la o distanta de minimum 15,00 ml;
- retras fata de limita laterala vest – minim 1,00 ml;
- retras fata de limita laterala est – minim 3,00 ml;
- retras fata de limita posterioara nord – minim 30,00 ml.
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterrane sau subterane cu caracter tehnic.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 2 locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din Str. Postei;

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- Nord: proprietate privata nr. cad. 88879;
- Vest: proprietate privata-folosinta locuire;
- Est: proprietate privata nr. cad. 88881 ,
- Sud: domeniu public Str. Postei, CF 80778 din care se realizeaza accesul pe lot.

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

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

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

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

- propunerea de plan urmărește stabilirea indicatorilor urbanistici în vederea construirii unei locuințe, parcare, împrejmuire teren și racordare la utilități.
- Investiția propusă cuprinde:
 - construirea unei locuințe cu o suprafață de max 350 mp cu regim de înălțime S+P - maxim P+IE+M;
 - accesul se va realiza prin intermediul unei alveole de acces cu adâncime de minim 2m și lățime de minim 5 m. În zona alveolei de acces împrejmuirea va fi retrasă în interiorul proprietății.
 - împrejmuire teren;
 - racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției;

b) natura cumulativă a efectelor - amplasamentul care generează prezentul plan este în proprietatea privată a titularului, GHÎȚĂ FLAVIUS - LUCIAN, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 1765/20.04.2021;

c) natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;

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

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

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

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;
- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;
- (iii) folosirea terenului în mod intensiv - terenul care face obiectul PUZ are cu suprafața de 1000 mp, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, în cadrul UTR 6 - Zona de locuințe MARINA, funcțiune dominantă a zonei este locuirea" având categoria de folosință „arabil” conform certificatului de urbanism nr.97/25.05.2023 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș.

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

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Pe amplasamentul care generează acest plan se propune construirea unei locuințe cu regim de înălțime S+P - maxim P+IE+M, și împrejmuire teren.

- H max la coamă = 7.00 ml

Accesul în parcelă se va realiza din strada Postei, în partea de sud a amplasamentului.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate în sistemul de canalizare al localității.

Apele pluviale de pe suprafața acoperisurilor vor fi preluate prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului. Apele pluviale rezultate de pe parcaje se vor colecta separat în separator de hidrocarburi cu deversare la rețeaua de canalizare.



Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua de energie electrică existentă în zonă.

Alimentare cu gaze naturale și energie termică

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a municipiului, existentă în zonă.

Încălzirea spațiului se va realiza cu centrală termică funcțională pe gaz.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului întocmită de arh. Mircea Savu;
- Regulament Local de Urbanism întocmit de arh. Mircea Savu;
- Certificat de urbanism nr. 97/25.05.2023 eliberat de Primăria Curtea de Argeș;
- Contract de vânzare - cumpărare nr. 1765/20.04.2021;
- Aviz de oportunitate nr. 02/16.02.2024 emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Plan de situație și Plan de încadrare în zonă;

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. - lui.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități.
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

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

A.P.M. Argeș a asigurat accesul liber al publicului la informare prin:

- anunț de mediu publicat în ziarul „Actualitatea Argeșană” în data de 29.02.2024, respectiv în data de 07.03.2024 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagina de internet a APM Argeș în data de 03.04.2024;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul de plan în data de 05.04.2024, în ziarul „Actualitatea Argeșană”.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Cristiana Elena SURDU

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

Întocmit,
Ing. Mihaela Carmen NEAGA

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1930 / 2024

Întocmit astăzi, 14/06/2024, privind cererea 10201 din 23/05/2024
având aviz de începere a lucrărilor cu nr. din

1. **Beneficiar:** GHITĂ FLAVIUS-LUCIAN

2. **Executant:** Ionescu Georgian-Alin

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN DE SITUAȚIE TOPOGRAFIC

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
DOCUMENTAȚIE 10285	14.11.2023	Înscris sub semnatura privată	PFA IONESCU GEORGIAN
	02.07.2021	act administrativ	OCPI ARGES
PLAN DE 97	29.10.2023	Înscris sub semnatura privată	PFA IONESCU GEORGIAN
	25.05.2023	act administrativ	PRIMARIA CURTEA DE
02	16.02.2024	act administrativ	PRIMARIA CURTEA DE

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1930 au fost recepționate 1 propuneri:

* Plan topografic necesar întocmirii documentației de autorizare a lucrărilor de construire (PAC) - având ca obiectiv "CONSTRUIRE LOCUINȚA ȘI ÎMPREJMUIRE" în municipiul Curtea de Argeș, Strada POȘTEI, Numar: 8N, județul Argeș, cu suprafața de studiată 1200 mp., nr. cadastral 88706.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesa suprapunere
-	Avertizare	Recepția 4507993: Imobilul TR-1221-1 se afla într-o zonă reglementată prin L17/2014!
88706	Avertizare	Recepția 4507993: Imobilul TR-1221-1 se suprapune cu terenul 88706 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
IONEL BUCIUC

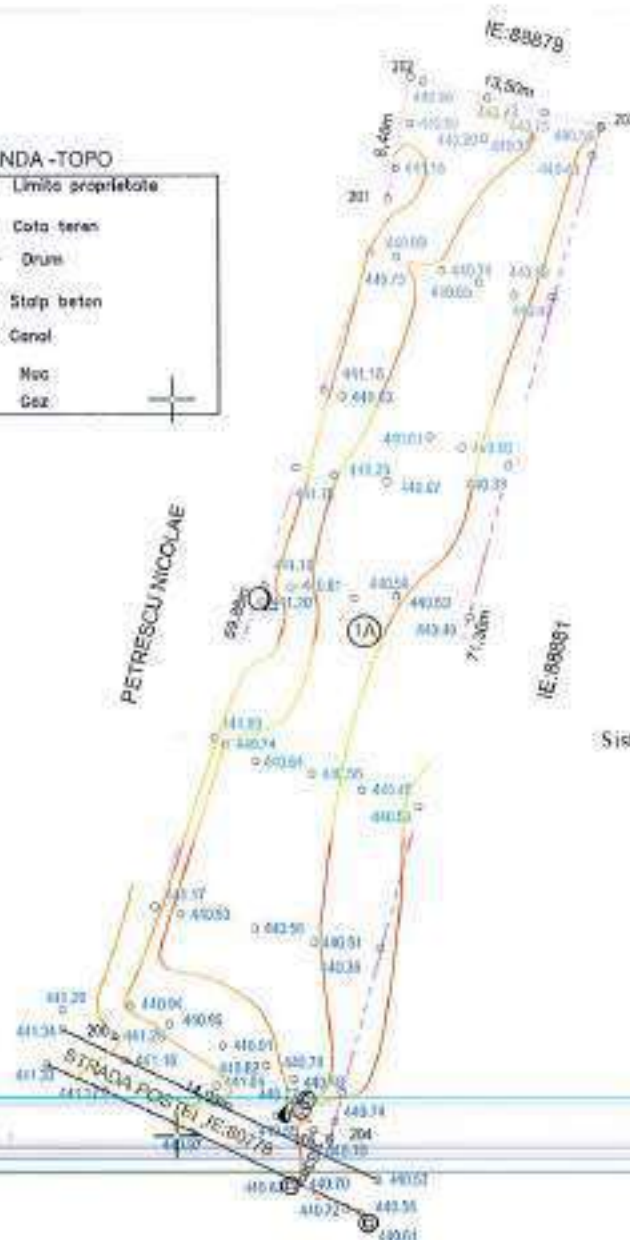
PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC
Scara 1:500
(Intravilan)

Judetul : ARGES
Unitatea teritorial adm. : CURTEA DE ARGES
Adresa corpului de proprietate :
Mun. Curtea de Arges, str. Postei, nr. 8N
Nr. cadastral al corpului de proprietate : 88706
Nr. Carte Funciara: 88706

Numele si prenumele proprietar ilor :
GHITA FLAVIUS-LUCIAN,
GHITA RODICA-NADIA

LEGENDA-TOPO

Limita proprietate	
100.03	Cota teren
—	Drum
—	Stalp beton
—	Canal
—	Nea
—	Gar



Plan de proiectie " Stereografic 1970 "
Sistem de referinta altimetric " Marea Neagra 1975 "

Suprafata teren= 1000mp
Suprafata studiata= 1200mp

EXECUTANT,
IONESCU Georgian-Alin
Semnatura si stampila:

Data: 29.10.2023

PARAFA
Semnatura si data:
Stampila BCPI

Digitally
signed by
Ionel Radu

Prezentul document receptionat este valabil insojit de
procesul verbal de receptie nr. 1910 data de 14.06.2024
privind cererea 10201 din 23/05/2024 .

Semnat digital de GEORGIAN ALIN
IONESCU
Data: 2024.05.23 12:27:35 +0200



STUDIU GEOTEHNIC



**Plan Urbanistic Zonal pentru Construcție locuită individuală
P+S, utilități, anexă, împrejmuire teren și organizare șantier
Municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 8N, Județul ARGEȘ
Nr. Cadastral 88706**

Numele și prenumele
verificatorului atestat:
Certificat de atestare:
Adresa:
Telefon:

Dr. Ing. Așuencei Vlad
Seria CA V Nr. 09924
Brașov, Calea București, Nr. 5, Bl.
41, Sc. A, Ap.22
0748952870

Nr. 289 Data: 28.08.2023
conform registrului de evidență

REFERAT

**privind verificare de calitate la cerința Ag - Rezistență mecanică și stabilitate pentru
masivele de pământ și terenul de fundare al tuturor tipurilor de construcții prin investigații
geotehnice**

Studiu geotehnic: *Plan Urbanistic Zonal pentru Construcție locuită individuală P+S, utilități,
anexă, împrejmuire teren și organizare șantier, Municipiul Curtea de Argeș,
Str. Poștei, Nr. 8N, Nr. cadastral 88706 Județul Argeș*

1. DATE DE IDENTIFICARE:

- proiectant de specialitate: S.C. DOWNTOEARTH CONSULTING S.R.L.
- investitor: GHIȚĂ LUCIAN și GHIȚĂ NADIA RODICA
- amplasament: Municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 8N, Nr. cadastral 88706 Județul Argeș
- data prezentării proiectului pentru verificare: 28.08.2023

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIEI:

Se prezintă un studiu geotehnic pentru PUZ, construire locuință individuală, anexă și împrejmuire în municipiul Curtea de Argeș, str. Poștei, nr. 8N, nr. cadastral 88706 Județul Argeș.

Studiu face parte dintr-o documentație geotehnică care urmărește identificarea stratigrafică și caracteristicile geologo-fizice ale stratelor pe zona activă, stabilind natura terenului și capacitatea portantă.

3. DOCUMENTE CE SE PREZINTĂ LA VERIFICARE:

- Foaie de capăt
- Borderou piese scrise și desenate
- Memoriu geotehnic
- Extras din harta geologică
- Plan de situație
- Profilul forajului F₁

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII:

Studiul geotehnic este întocmit în condițiile respectării cerințelor de proiectare în vigoare pentru această fază.

Au fost semnate și stampilate documentele de la punctul 3.

Am primit 2 exemplare
INVESTITOR / PROIECTANT:

Am predat 2 exemplare
Verificator tehnic atestat la cerința Ag

Dr. Ing. Așuencei Vlad





**Plan Urbanistic Zonal pentru Construcție locuită individuală
P+S, utilități, anexă, împrejmuire teren și organizare șantier
Municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 8N, Județul ARGES
Nr. Cadastral 88706**



EXEMPLAR NR. : 2

BENEFICIAR : GHIȚĂ LUCIAN și GHIȚĂ NADIA RODICA

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT : Ing. Geolog Robert ANGHEL





BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE

Pagina de față

Lista de semnături

Borderou de piese

Studiu geotehnic

Raport de încercări



B. PIESE DESENATE

Planșa 1 – Plan de încadrare în zona scara 1: 15'000

Planșa 2 – Harta geologică, scara 1 : 200.000

Planșa 3 – Plan de situație, scara 1 : 1000

Planșa 4 – Fișa sintetică a forajului geotehnic F1

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit în conformitate cu prevederile NP – 074/2022: “Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”, cu reglementările tehnice, standardele conexe în vigoare și literatura de specialitate specifică zonei cercetate.

- Harta geologică foaia Pitești scara 1:200000;
- STAS 6054-77: Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț. Zonarea teritoriului României;
- STAS 3950-81: Geotehnică. Terminologie, simboluri și unități de măsură;
- Mecanica rocilor, Mircea N. FLOREA, Ed. Tehnica, Buc. 1983;
- STAS 1242/4-85: Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri;
- STAS 1242/3-87: Teren de fundare. Cercetarea prin sondaje deschise executate în pământuri;
- STAS 1242/5-88: Teren de fundare. Cercetarea terenului prin penetrare dinamică în foraj;
- SR EN 1997-1 : 2004, Eurocod 7 – Proiectarea geotehnică Partea 1: reguli generale;
- SR EN ISO 14688-2: 2018, Investigații și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare
- SR EN 1997 – 1:2004/NB:2007, Eurocod 7 : Proiectarea geotehnică. Partea 1: reguli generale. Anexa națională;
- SR EN 1997 – 1:2004/AC:2009, Eurocod 7 : Proiectarea geotehnică. Partea 1: reguli generale;
- SR EN 1997 – 2:2007, Eurocod 7 : Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului
- SR EN 1997 – 2:2007, NB : 2009, Eurocod 7 : Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului. Anexa națională
- SR EN 1997 – 2/AC: 2010, Eurocod 7 : Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului.
- SR CEN ISO /TS 22475 – 1: 2007, Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări ale apei subterane. Partea 1: Principii tehnice pentru execuție
- SR CEN ISO /TS 22475 – 1: 2009, Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări ale apei subterane. Partea 2: Criterii de calificare pentru firme și personal
- Reglementarii tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 – 2013.
- GP 129 – 2014, Ghid pentru proiectarea geotehnică.
- NP 112 - 2014, Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață;

1. DATE GENERALE

a) Denumirea și amplasarea lucrării

Denumirea proiectului este: **Plan Urbanistic Zonal pentru Construcție locuință individuală P+S, utilități, anexă, împrejmuire teren și organizare șantier.**

Amplasarea lucrării

Terenul destinat viitoarei lucrări este situat în **Municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 8N, Județul Argeș, Nr. Cadastral 88706.**

b) Investitor /Beneficiar : GHIȚĂ LUCIAN și GHIȚĂ NADIA RODICA

c) Proiectant general: ARH FOX SRL

d) Numele și adresa unităților care au participat la investigarea terenului de fundare:

- Downtoearth Consulting SRL, proiectant de specialitate, Municipiul București, Aleea Suraia, Nr. 8, Sector 3;
- INCĐ URBAN – INCERC, colaborator analize probe, București, Șoseaua Pantelimon, nr. 266, sector 2, CUI RO26752660

e) Date tehnice furnizate de proiectantul general:

- Plan de situație, scara 1:1000;

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

a) Date privind zonarea seismică

Din punct de vedere seismic conform SR 11100-1/93, zona studiată se situează în interiorul izoliniei de gradul 7, pe scara MSK.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 – 2013, teritoriul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,25g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.



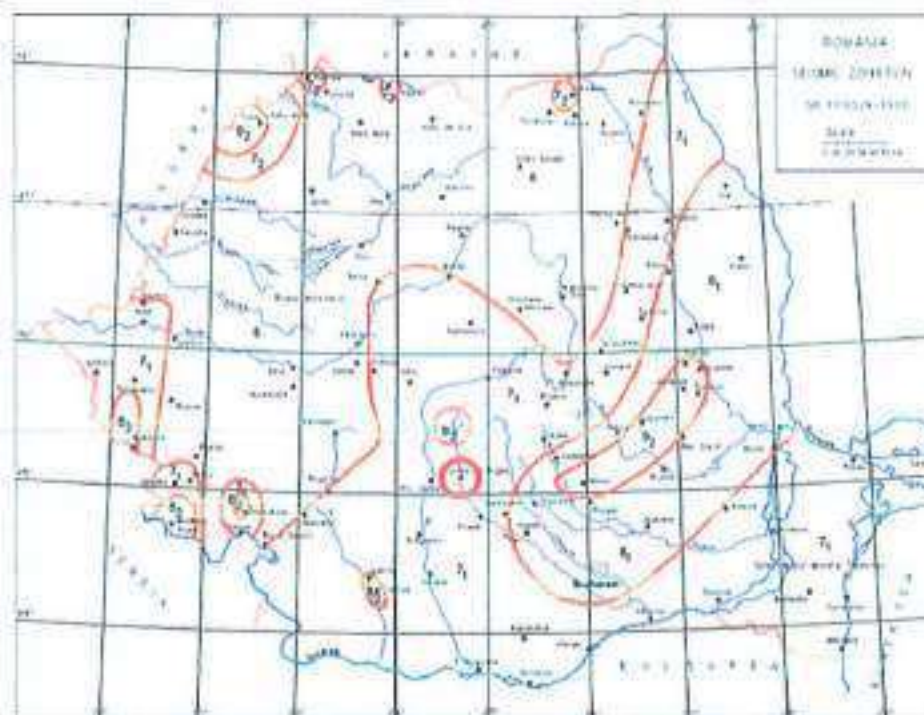


Fig. 1 - Romania - Seismic Zonation Map SR 11100-1/93

Fig. 1 – Zonarea macroseismică conform SR 11100-1/93

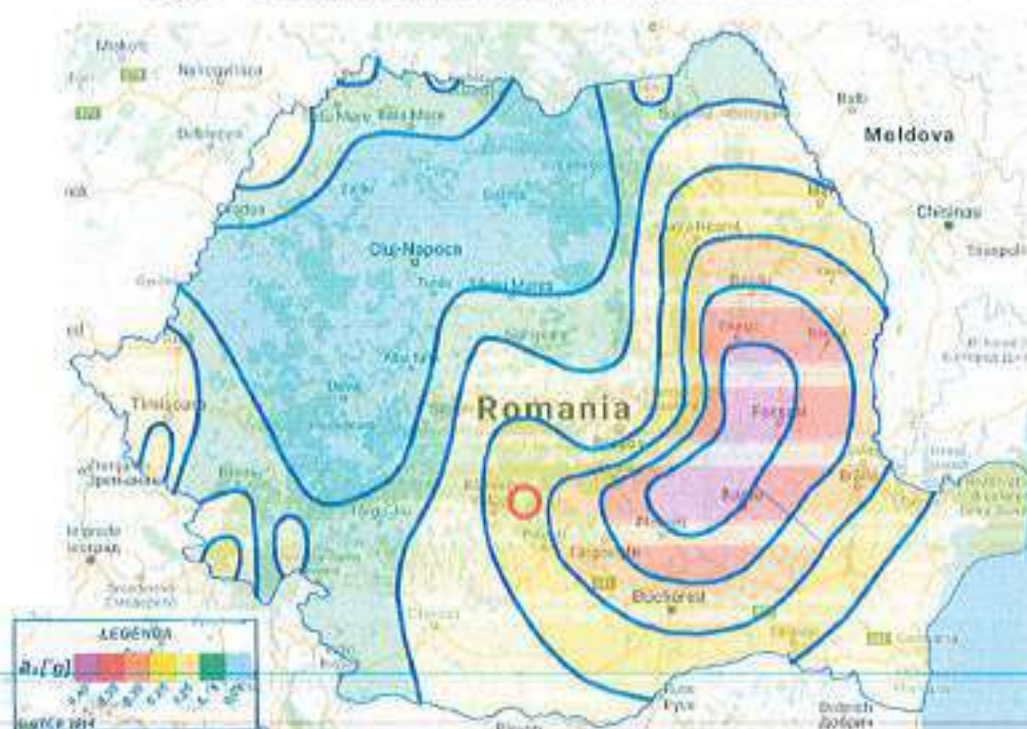


Fig. 2 – Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,25g$ cu $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani

Conform zonării teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț) T_c a timpului de răspuns, perimetrul are coeficientul $T_c = 0,7$ sec.

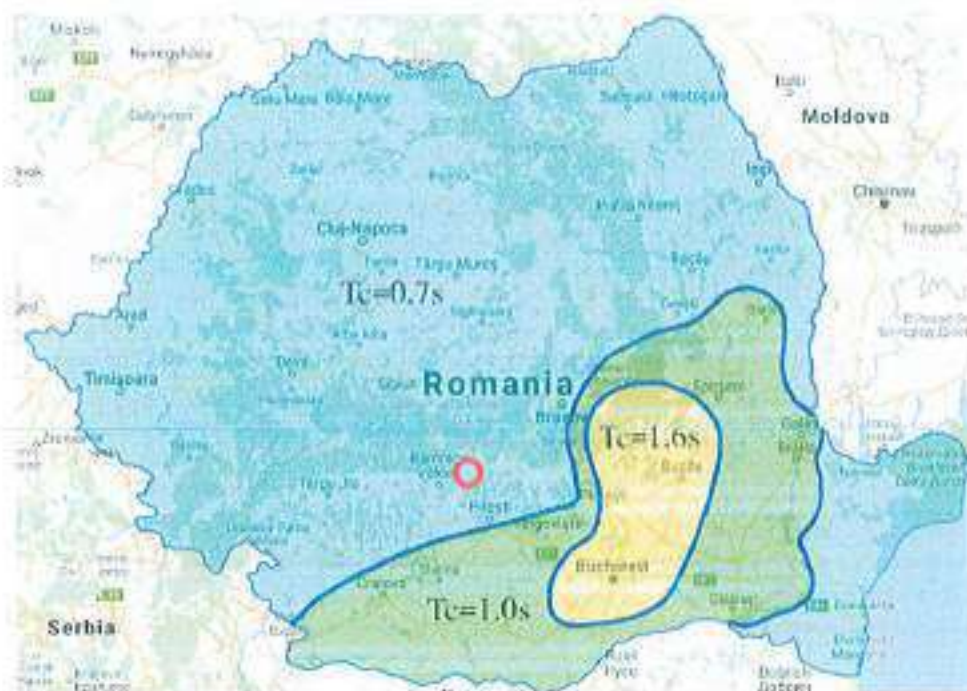


Fig. 3 – perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.

b) Date geologice generale

Din punct de vedere **geologic**, formațiunile cele mai întâlnite în zona investigată, sunt cele ce aparțin Holocenului Superior, reprezentate la bază de depozitele loessoide ce acoperă depozitele aluvionare ale terasei joase și acumulările luncilor.

c) Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere **morfologic** zona studiată se încadrează în Podișul Getic în terasa joasă a râului Argeș.

Din punct de vedere **hidrografic**, zona este situată în bazinului hidrografic al Argeșului și Vedea.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, caracteristicile litologice ale depozitelor cuaternare de pe teritoriul municipiului Curtea de Argeș, permit acumularea apei la diferite adâncimi în strate acvifere freatice și sub presiune:

- Strate acvifere freatice sunt întâlnite în depozite aluvionare ale terasei Argeșului la adâncimi cuprinse între 7,00 – 12,00 m așa cum se pot observa și în fântânile din zonă.
- Strate acvifere de adâncime se întâlnesc în depozite de vârstă Pleistocenului inferior fiind constituit din două orizonturi. Unul inferior alcătuit din argile în alternanță cu strate groase de nisipuri ce conțin lentile de pietrișuri și altul superior constituit exclusiv din nisipuri grosiere, pietrișuri și bolovanișuri. Aceste două orizonturi sunt cunoscute în literatura de specialitate ca Stratele de Căndești

În forajul geotehnic executat NU a fost întâlnit nici un strat acvifer.

d) **Clima** zonei investigate se află în zona temperat-continentală, la interferența influențelor climatice specifice zonelor depresionare. Temperatura medie anuală este de $7,9^{\circ}\text{C}$. Regimul anual al temperaturilor medii oscilează între un minim de -3°C înregistrat în luna ianuarie și un maxim de $+27^{\circ}\text{C}$ înregistrat în luna iulie. Precipitațiile ating valori cuprinse între 700-800 mm în anii ploioși și 300-350 mm în anii secetoși. Cele mai mari cantități de precipitații cad, în medie multianuală, în luna mai (82 l/m^2), iar cele mai reduse se înregistrează în luna ianuarie (45 l/m^2).

Adâncimea maximă de îngheț este de $h = 90-100 \text{ cm}$ (STAS 6054/89).

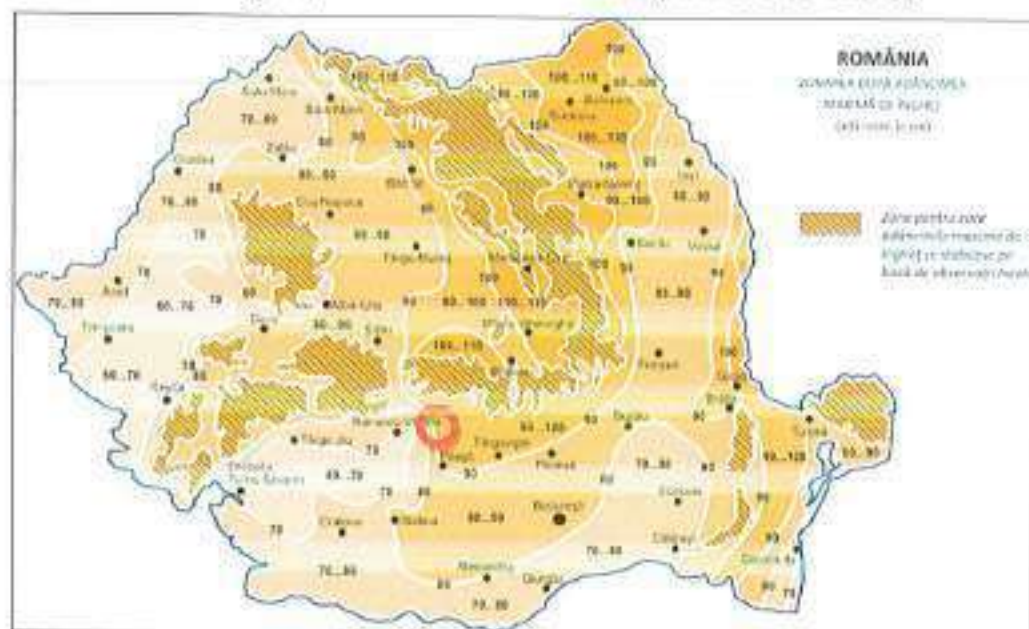


Fig. 4 – Adâncimea maximă de îngheț (STAS 6054/77)

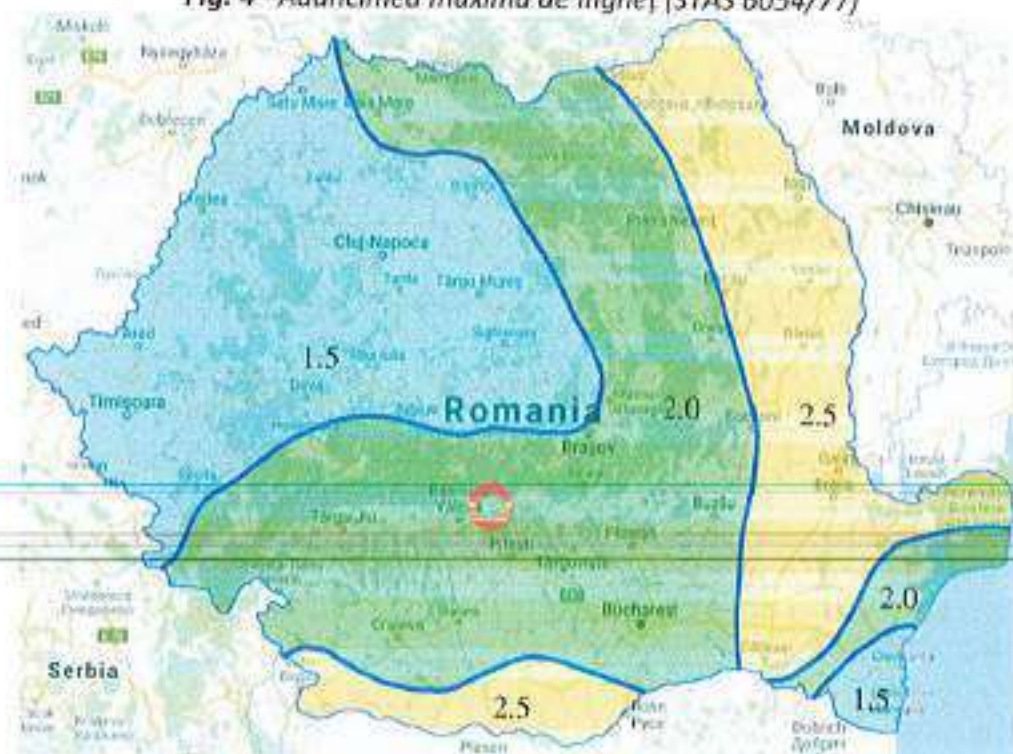


Fig. 5 – Harta de zonare a încărcărilor din zăpadă pe sol conform CR – 1 – 1- 3/2012

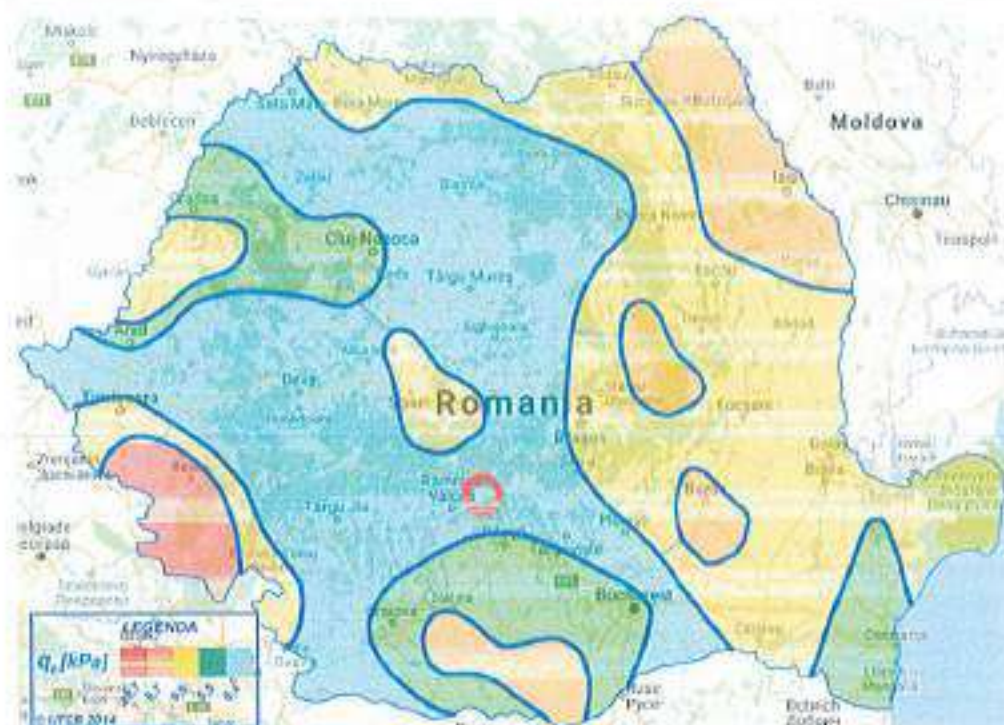


Fig. 6 – Harta de zonare a presiunii dinamice a vântului conform CR-1-1-4/2012

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este $q_s = 0,4 \text{ kPa}$ având $\text{IMR} = 50$ ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate este $z_0 = 0,3$ și $z_{\min} = 5 \text{ m}$.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol este $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

d) Date geotehnice

Terenul destinat viitoarelor lucrări de construcții este situat în Municipiul Curtea de Argeș, Jud. Argeș într-o zonă plată. În zonă nu au fost identificate indicii cu privire la fenomene de instabilitate.

Din punct de vedere **geologic**, formațiunile cele mai întâlnite în zona investigată, sunt cele ce aparțin Holocenului Superior, reprezentate de depozite loessoide, argile prăfoase galben-verzui.

e) Istoricul amplasamentului și situația actuală

Perimetrul investigat este reprezentat de o proprietate privată neîmprejmuită, la momentul efectuării forajelor geotehnice, cu topografie plată și fără construcții în imediata vecinătate. În partea de S se află drumul de acces la terenul cercetat. În momentul efectuării cercetărilor geotehnice, drumul de acces era asfaltat, prevăzut cu trotuare pe ambele părși, fără șanțuri de drenare a apelor pluviale.

f) Condiții referitoare la vecinătățile lucrărilor

Viitoarele construcții nu se vor învecina cu obiective de infrastructură și nici cu imobile existente.

Amplasamentul cercetat nu prezintă risc din punct de vedere al vecinătăților.

g) Încadrarea obiectivului în „Zone de risc”

Conform prevederilor Legii nr. 575/2001- Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în MO nr. 726/2001, pentru amplasamentul situat în Municipiul Curtea de Argeș, nu este specificat risc de alunecări de teren sau inundații.

3. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

a) Prezentarea lucrărilor de teren efectuate

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice și a litologiei terenului de fundare în zonă s-a executat o prospecțiune geologo-geotehnică de mare detaliu, s-au consultat lucrările de specialitate și documentațiile elaborate anterior în zonă și s-a executat un foraj geotehnic până la adâncimea de 6,00 m.

Amplasarea în teren a lucrărilor geotehnice executate este conform planului de amplasament (planșa 3).

b) Metodele, utilajele și aparatura folosite

Pentru realizarea forajului a fost folosită o instalație de foraj automatizată Stihl cu burghiu de 120.

c) Datele calendaristice între care s-au efectuat lucrările de teren

Perioada de execuție a lucrărilor de cercetare geotehnică (August 2023) se poate considera relativ normală din punct de vedere al precipitațiilor față de mediile anuale obișnuite.

d) Stratificația pusă în evidență

Stratificația interceptată de forajul geotehnic executat este prezentată în continuare.

Forajul 1 - 320990,75 (N), 582499,78 (E), cota 81,80 m

0.00 – 0.20 m	Sol vegetal
0.20 – 6,00 m	Praf argilos galben – verzui, plastic consistent



Fig. 9. Stratificația forajului F1

e) Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Nivelul acvifer NU a fost interceptat în forajul geotehnic executat la o adâncime de 6,00 m.

4. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

a) Încadrarea lucrării într-o anumită categorie geotehnică

Încadrarea în *categoriile geotehnice* se face în conformitate cu NP 074/2014: “Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”.

Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții. Riscul geotehnic depinde de 2 (două) grupe de factori și anume:

- factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren, apa subterană și zona seismică de calcul;
- factorii legați de importanța construcției și de vecinătățile acestora.

Conform normativului NP 074 / 2022, anexa A, tabelul A.1.2 pământurile care formează terenul de fundare și zona activă a viitoarelor fundații se încadrează la teren mediu de fundare.

Riscul geotehnic

Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Lucrări fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.25 \text{ g}$	3
TOTAL puncte		11

Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 2, cu risc geotehnic **moderat**.

b) Analiza și interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator

Prin lucrările de teren efectuate, pentru primii 6,00 m din sol au fost identificate strate de Prafului argilose galbe-verzui.

Identificarea și caracterizarea pământurilor s-a făcut prin analizarea probelor tulburate de unde au rezultat următorii parametri:

- compoziția granulometrică;
- limitele de plasticitate;
- umiditatea naturală.
- umflare liberă

Determinările efectuate sunt conform următoarelor standarde:

- STAS 1913-2-76, Determinarea densității scheletului pământurilor;
- STAS 1913-3-77, Determinarea densității pământurilor;
- STAS 1913/1-82, Teren de fundare – Determinarea umidității;
- STAS 1913/3-76, Teren de fundare – Determinarea densității pământurilor;
- STAS 1913/4-86, Teren de fundare – Determinarea limitelor de plasticitate;
- STAS 1913/5-85, Teren de fundare – Determinarea granulozității;

c) Stabilirea parametrilor geotehnici de calcul

Conform rezultatelor analizelor de laborator pentru proba tulburată P11 și P12, prelevate de la adâncimi de 1,20 m respectiv 2,20 m, valorile parametrilor fizici de identificare și caracterizare ai Prafului argilos galben-verzui, au următoarele valori:

- repartiția fracțiilor granulometrice:
 - argilă – 31-32 %
 - praf – 57 %
 - nisip – 11-12 %
- umiditate naturală: $w = 25,68-26,47 \%$
- limita de plasticitate inferioară: $w_p = 17,36-18,62 \%$

- limita de plasticitate superioară: $w_L = 45,79-48,53 \%$
- indicele de plasticitate: $I_P = 28,43-29,91 \%$
- indicele de consistență: $I_C = 0,707-0,738$
- umflare libera: $UL = 80,66-100,33$

Analizele de laborator încadrează formațiunea în categoria pământurilor slab coezive, plastic consistente.

d) Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament

Zona este considerată stabilă, datorită amplasării obiectivului într-o zonă plană, fără diferențe de cote.

e) Clasificarea pământurilor conform Ts

Conform indicatorului de norme de deviz pentru terasamente Ts, tabelul nr. 1 pământurile întâlnite în forajul geotehnic executat se încadrează astfel:

Nr. Crt.	Denumirea pământurilor	Poziția	Proprietăți coezive	Afănarea după executarea săpăturii
1	Praf argilos	16	Slab coeziv	8 – 18 %

f) Adâncimea și sistemul de fundare recomandat

Adâncimea minimă de fundare recomandată: $D_f = 1,10 \text{ m}$.

Stratul de fundare este constituit din praf argilos galben – verzui, plastic consistent.

Se recomandă un sistem de fundare directă. Pentru a proteja fundația se recomandă realizarea unui trotuar de protecție împotriva infiltrațiilor cu ape pluviale cu o lățime de minim 0,50 m pe întreg perimetrul exterior al fundației. Infiltrațiile pot conduce la umflări ale terenului de fundare și pot contribui la o degradare accelerată a fundației.

g) Evaluarea presiunii convenționale de bază

Presiunea convențională de bază pentru stratul de fundare recomandat, lățimi ale fundației $B = 1,00 \text{ m}$ și adâncimea de 2,00 m, conform NP 112/2014 anexa D, este:

- praf argilos galben – verzui, plastic consistent $P_{conv} = 180 \text{ kPa}$

5. CONCLUZII

Din punct de vedere *morfologic* zona studiată se încadrează în Podișul Getic în terasa joasă a râului Argeș.

Din punct de vedere **geologic**, formațiunile cele mai întâlnite în zona investigată, sunt cele ce aparțin Holocenului Superior, reprezentate la bază de depozitele loessoide ce acoperă depozitele aluvionare ale terasei joase și acumulările luncilor.

Din punct de vedere *geotehnic*, stratificația interceptată de forajul geotehnic executat, este prezentată la **Capitolul 3.d – Stratificația pusă în evidență** și împreună cu rezultatele analizelor de laborator pe fișa sintetică – planșa 4.

Nivelul acvifer NU a fost interceptat în forajul geotehnic executat la o adâncime de 6,00 m.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de **nivel moderat**.

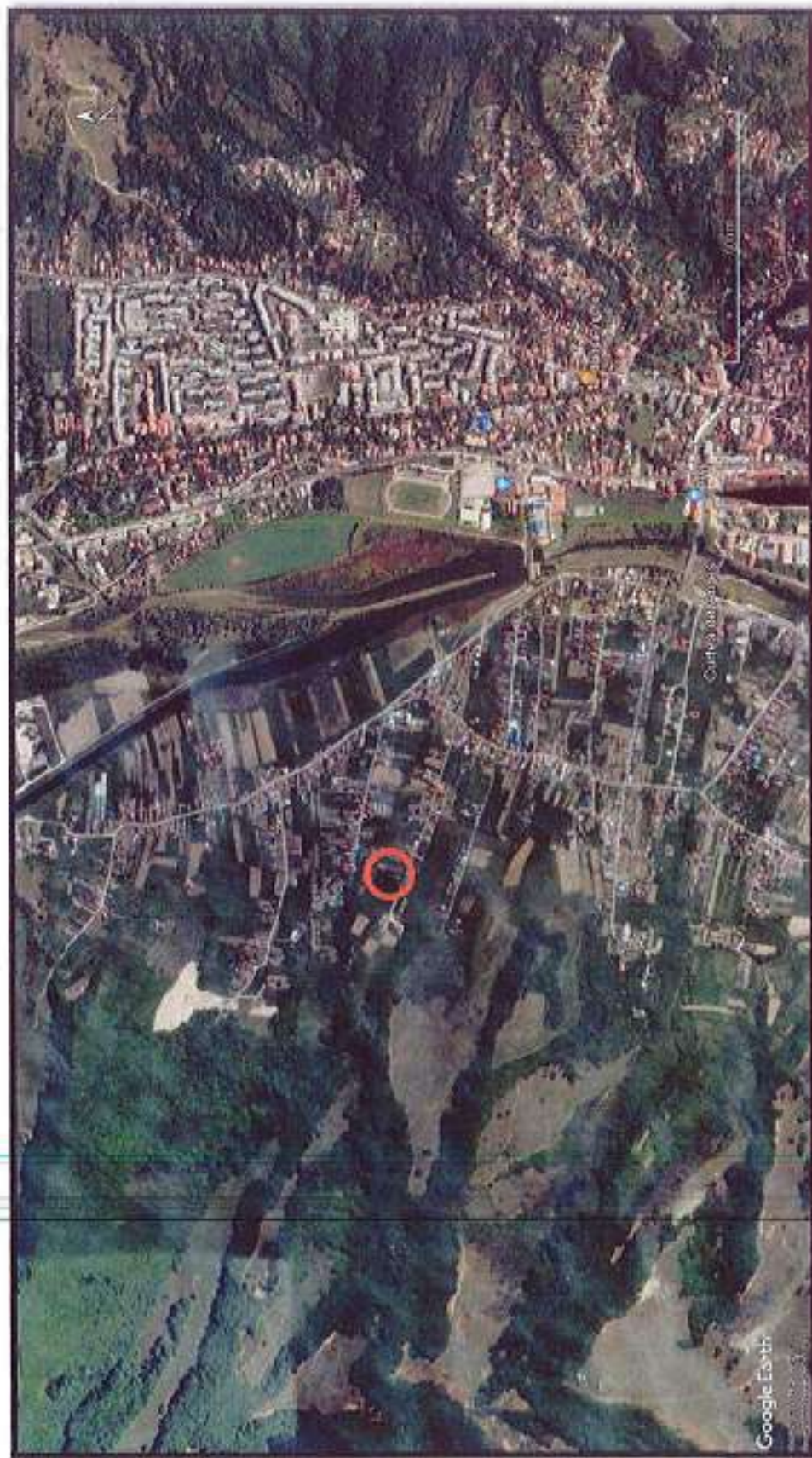
Prezentul studiu este valabil numai pentru proiectul “ **Plan Urbanistic Zonal pentru Construcție locuită individuală P+S, utilități, anexă, împrejmuire teren și organizare șantier, Municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 8N, Județul ARGEȘ, Nr. Cadastral 88706.**

Folosirea lui pentru alte locații scutește inginerul geolog de orice responsabilitate.

Întocmit:

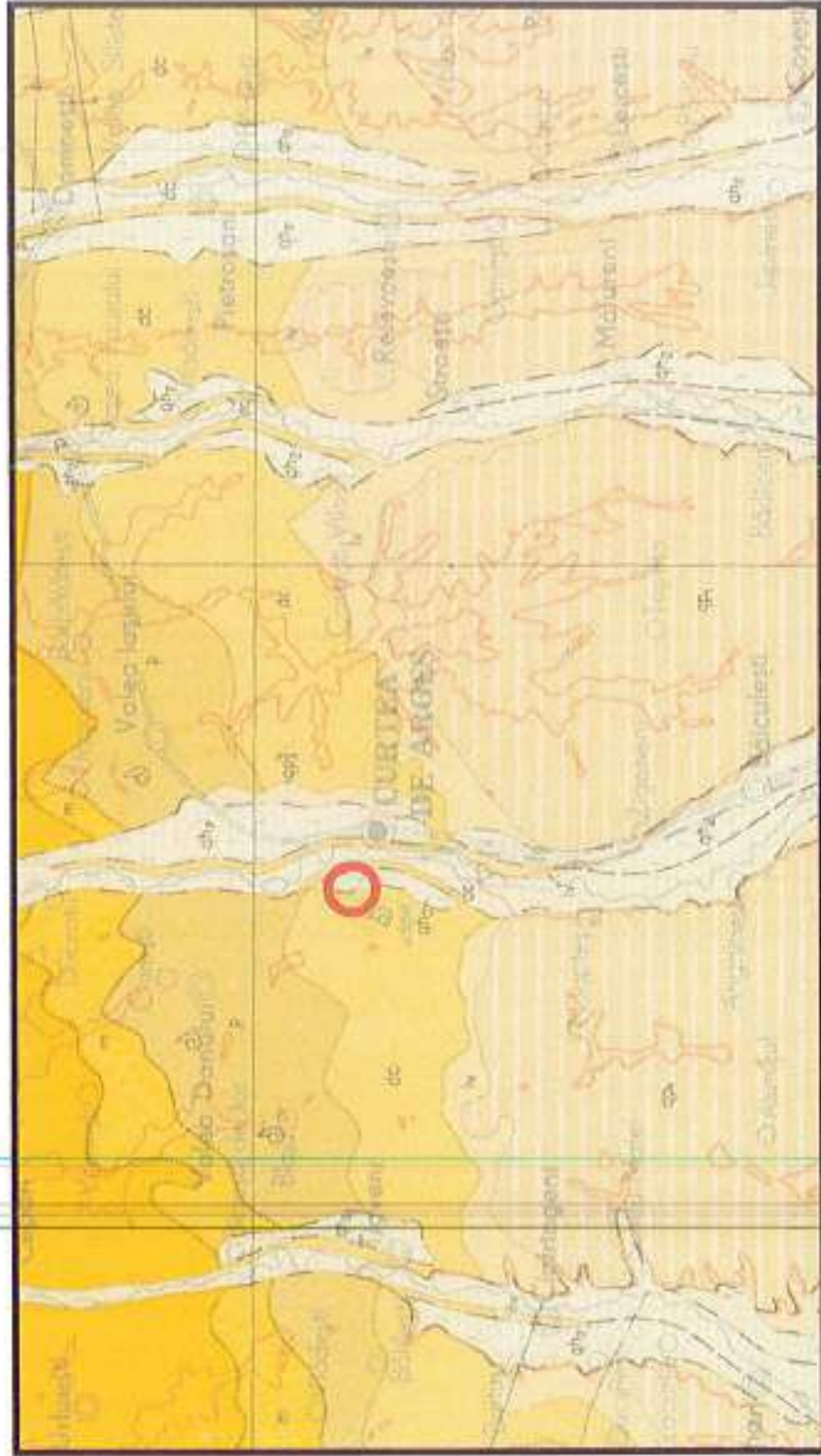
Ing. Geolog Robert ANGHEL





 Zona investigată

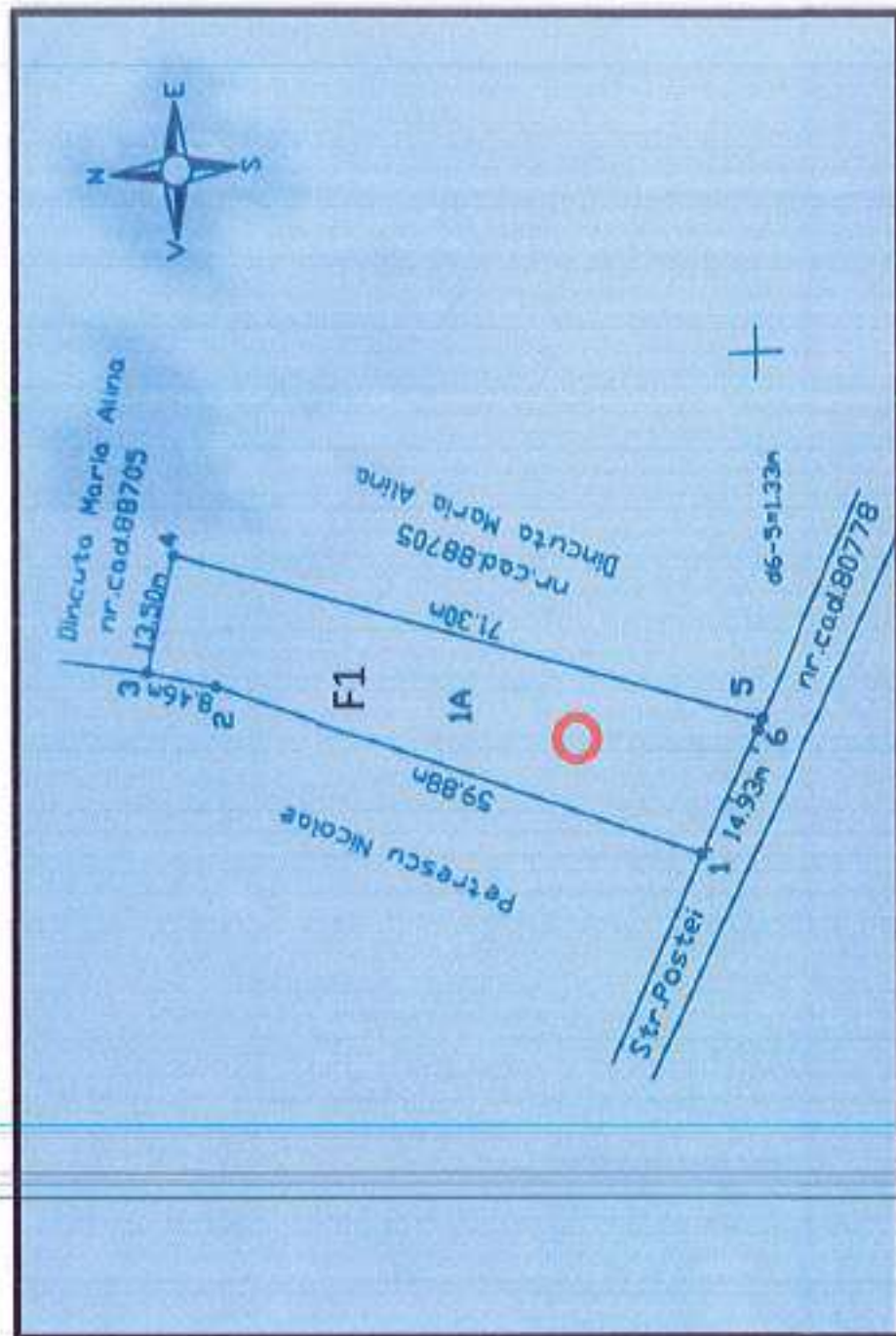
PROIECTANT – STUDIU GEOTEHNIC  DOWNTOEARTH CONSULTING SRL , CUI: 34917575 Studii geotehnice, geologie și geofizică				Titlu proiect: Plan Urbanistic Zonal pentru Construcție locuință individuală P+S, utilități, anexă, împrejurire teren și organizare șantier Municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 8N, Județul ARGEȘ Nr. Cadastral 88706		Pr. Nr.
PROIECTANT DESENAT	Ing. Robert ANGHEL Sursa: Google Earth			Scara 1:5000 AUGUST, 2023		PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
						Faza AVIZE PLANȘA.1



Zona Cercetată

PROIECTANT – STUDIU GEOTEHNIC DOWNTOWNEARTH CONSULTING SRL CUI: 38917573 Studii geotehnice, geologice și geofizice		Titlu proiect: Plan Urbanistic Zonal pentru Construcție locuință individuală P+S, utilități, anexă, împrejurire teren și organizare șantier Municipalul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 8N, Județul ARGEȘ Nr. Cadastral 88706		Pr. Nr.
SEF PROIECT		Scură	Extras din:	Faza
PROIECTANT	ING. geolog Robert ANGHEL	1:200.000	Harta geologică a Institutului Geologie Român	AVIZE
DESENAT	Copie	AUGUST, 2023		PLANSĂ
VERIFICAT				2





Locația Forajului geotehnic



 PROIECTANT – STUDIU GEOTEHNIC DOWNTOEARTH CONSULTING SRL CUI: 38917575 Studii geotehnice, geologice și geofizice		Titlu proiect: Plan Urbanistic Zonal pentru Construcție locuivă individuală p+s, utilități, anexă, împrejurire teren și organizare șantier Municipiul Curtea de Argeș, Str. Postei, Nr. 8N, Județul ARGEȘ Nr. Cadastral 88706		Pt. Nr.
		PLAN DE SITUAȚIE		
PROIECTANT	Ing. Robert ANGHEL	Scara 1:1000	Faza AVIZE	
DESENAT	Sursa: Plan de amplasament	AUGUST, 2023	PLANȘA 3	



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 13140 / 08.05.2024
Data publicării 08.05.2024

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin PĂNTURESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA P.U.Z SI R.L.U "CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE" Str. Postei, Nr. 8N, Cad/Nr. CF 88706

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE” pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, Str. Postei, Nr. 8N, Cad/Nr. CF 88706, Județul Argeș au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Direcția Arhitect Șef prin Compartiment Urbanism și Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relații cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Curtea de Argeș, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

I. Date generale:

a) Obiectiv: Stabilire reglementări în vederea construirii, având în vedere restricțiile aplicabile în lipsa unui PUG în valabilitate/vigoare, corespunzătoare zonificării L – subzona Lm-locuințe cu regim mic de înălțime (P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M), cu funcțiunile complementare admise aferente;

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 1000,00mp, fiind situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, pe Str. Postei, în zona exclusiv rezidențială, locuire individuală de mică înălțime, cu acces din str. Postei pe latura de sud a imobilului, în zona de Vest a municipiului, în UTR 6– ZONA DE LOCUINȚE MARINĂ. Zona este caracterizată de reglementare aferentă locuirii individuale de mică înălțime, cu posibilități de indesire cu locuințe de medie înălțime de tip urban, cu inserții ocazionale de instituții și servicii, echipare tehnico-edilitară, gospodărie comună, terenul fiind proprietate privată a beneficiarilor identificați în Cartea Funciara nr. 88706 Curtea de Argeș;

c) Inițiator documentație: Ghita Flavius Lucian și Ghita Rodica Nadia;

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

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

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

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

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 97/25.05.2023 eliberat de Primaria Mun. Curtea de

Arges;

Avizul de Oportunitate nr. 2/1936/16.02.2024;

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 4810/15.02.2023 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE", Str. Postei, Nr. 3, Nr. Cad /Nr. CF 89645, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapă I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z în perioada 22.02.2024—12.03.2024(prelungita fiind afisarea fata de perioada initiala 22.02.2024—08.03.2024).

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism* (publicat in data de 22.02.2024) Anuntul nr. 4810/22.02.2024 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

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

-Au fost transmise doua anunturi in presa, respectiv in Actualitatea Argeseana in data de 26.02.2024 si 06.03.2024.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE”, în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 22.02.2024—12.03.2024 prin:

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

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

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

În perioada menționată au fost/nu au fost înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă.

La finalizarea etapei I, la data de 14.03.2024, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 7908 / 14.03.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 15.03.2024 prin:

-afisare la sediul institutiei conform PV 8000/15.03.2024 si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 11.04.2024 – 30.04.2024 (prelungita fiind afisarea fata de perioada initiala 11.04.2024 —25.04.2024).

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism* (publicat in data de 11.04.2024) anuntul nr. 10355/11.04.2024 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE", respectiv 4 publicari in Actualitatea Argeseana in data de 12.04.2024 si in data de 15.04.2024, si Interes Argesean in data 15.04.2024 respectiv 18.04.2024;

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizarii, nr. 10355/11.04.2024 in copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire corespunzatoare. Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Ene [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 24.04.2024 pentru adresa [REDACTED]; Confirmata in data 15.04.2024 pentru adresa [REDACTED]; Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
2.	Petrescu [REDACTED] sau mostenitori	[REDACTED]	Confirmata in data 15.04.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.	Enache [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 15.04.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

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

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE”, în municipiul Curtea de Argeș, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Argeș, în perioada 11.04.2024 —25.04.2024 prin:

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

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

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

În perioada menționată au fost/nu au fost înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă.

La dezbaterile publice organizate în data de 19.04.2024 nu s-au prezentat persoane afectate sau potențial interesate, fiind întocmit procesul verbal nr. 11765/19.04.2024.

La finalizarea etapei II, la data de 30.04.2024, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z. „CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE” nr. 12867/30.04.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 30.04.2024 prin:

-publicare pe pagina de Internet a instituției primariacurteadearges.ro secțiunea *Cetateni*, subsecțiunea *Informare documentații de urbanism*, și afisare la sediu conform PV 12872/30.04.2024;

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

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

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

Se va anunța perioada de minimum 10 zile în care se pot transmite observații și propuneri asupra propunerilor de hotărâre pentru aprobare a Planului Urbanistic Zonal, proiectul fiind însoțit de documentația aferentă, inclusiv de Raportul Informării Publicului, care va fi afisată pe pagina specifică a instituției, va fi publicat un anunț într-un ziar local, precum se va planifica, organiza și anunța data dezbaterii publice aferente fazei propunerilor finale și de aprobare.

Etapa IV – Implicarea publicului în etapa de monitorizare a implementării documentației de urbanism P.U.Z.

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

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

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, care fundamentează

decizia Consiliului local Curtea de Arges responsabil cu aprobarea sau respingerea documentatiei de urbanism propuse, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

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

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 17955 / 22.07.2024

Ca urmare a cererii adresate de **GHITA FLAVIUS LUCIAN**, cu domiciliul in Municipiul CURTEA

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

AVIZ **Nr. 08 din 22.07.2024**

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

"CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE"

generata de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Postei, Nr. 8N, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 88706, teren intravilan, S=1000,00mp;

Initiator: GHITA Flavius Lucian si GHITA Rodica Nadia

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

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

Amplasare, delimitare, suprafata zona studziata in P.U.Z.: imobilul este amplasat in intravilan, in partea de Vest a municipiului, facand parte din U.T.R. 6 Zona de Locuinte Marina cu acces din Str. Postei, avand vecinatatile:

- Nord: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 88879;
- Vest: proprietate privata-folosinta locuire;
- Est: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 88881;
- Sud: domeniu public Str. Postei, CF 80778 din care se realizeaza accesul pe lot.

Se reglementeaza terenul detinut de proprietarii din Cartea Funciara: GHITA Flavius Lucian si GHITA Rodica Nadia, in suprafata de 1000,00mp, identificat prin numar Carte Funciara/numar Cadastral 88706, conform plansei de Reglementari urbanistice Zonificare Functionala – U-05. **Suprafata reglementata este de 1000,00mp.**

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

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

-UTR-6 ZONA DE LOCUINTE MARINA

-regim construire-discontinuu, izolat pe lot

-functiuni predominante:locuire

-POT max-conform Art. 15 si anexa 2 din RGU-35% (30% conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

-CUT max- conform cu Art.31 din RGU (0,9% conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

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

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

- retrageri minime fata de limitele posterioare-fara prevederi pentru PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 (fara prevederi specifice pentru P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

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

-UTR : se mentine reglementarea existenta

-regim de construire:discontinuu, izolat pe lot

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

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

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

P.O.T. maxim =35%

C.U.T. maxim 0.9

Retragerea minima fata de aliniament propusa: 15,00m.

Retragere minima fata de aliniament admisa: 15,00m, cu exceptia anexelor gospodaresti parter care pot fi amplasate respectand o retragere de 5,00m

Retrageri minime fata de limitele laterale: 1,00m limita Vest (cu conditia ca fatada corespunzatoare sa nu fie tip calcan, volumetria se va realiza in asa fel incat sa se asigure deschideri si retrageri in plan vertical in vederea minimizarii impactului visual asupra vecinatatilor; regimul de inaltime este in mod corespunzator conditionat, etajele superioare se vor retrage in consecinta pentru cel putin 2/3 din lungimea corpului de cladire aferent fatadei de Vest), 3,00m limita Est.

Retrageri minime fata de limita posterioara: 30,00m.

Regim de inaltime solicitat= P+1E+M

Regim de înălțime maxim permis= S+P, S+P+E, P+E, D+P+E, P+M, D+P+M, P+1E+M (se permite funcționalizarea podurilor existente, cu condiția înscrierii acestora în volumul acoperisului și în înălțimea maximă la cornisă);

Hmax cornisă solicitat=7,00m

Hmax cornisă permis=8,00m (de la cota cea mai de jos a terenului amenajat, pentru locuințe cu demisol, cu respectarea Hmax măsurată raportat la latura amplasată în punctul mai înalt al terenului), și 3,00m pentru anexe;

Retragerile și edificabilul conform planșei Reglementări urbanistice Zonificare Funcțională – U-05.

Suprafața de spații verzi plantate amenajate și subzonele funcționale în ansamblu au fost avizate de Agenția pentru Protecția Mediului Argeș-Decizia etapei de încadrare nr. 306 din 19.04.2024. **Suprafața de spații verzi va fi întreținută și amenajată periodic.**

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

-se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor;

-se vor respecta condițiile de acces reglementate până la corectarea profilelor stradale;

-se vor respecta condițiile de acces solicitate corespunzătoare retragerii împrejurimii în vederea realizării unei alveole în zona accesului auto pe parcelă, necesară staționării autovehiculelor în afara domeniului public ori privat, destinat circulațiilor auto și pietonale.

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, pe cheltuielă beneficiarului. Zona beneficiază de echipare tehnico edilitară în ceea ce privește alimentarea cu energie electrică, gaze, apă.

La eliberarea Autorizației de Construire se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de rețele și utilități publice.

În urma ședinței **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism** din data de 17.07.2024, înființată în baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, constituită prin H.C.L. 62/2016 și actualizată prin H.C.L. 41/2021, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

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

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

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

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

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

Prezentul aviz, precum 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. 97 din 25.05.2023, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respectiv pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin~~ posta la data de 22.07.2024

ARHITECT SEF
ARH. M. V. LAZARESCU

/



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

NESECRET
Nr.522609/22.07.2024
Nr. exemplare 1/2

CĂTRE,

Domnul GHIȚĂ FLAVIUS LUCIAN

Municipiul Curtea de Argeș, str. Banu Mărăcienței, Bl. E14, sc. A, Apt. 17, jud. Argeș

Urmare solicitării dvs. din data de 19.07.2024, vă comunicăm **Avizul favorabil** al instituției noastre privind întocmirea **„PLANULUI URBANISTIC ZONAL-REGLEMENTARI URBANISTICE pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI IMPREJMUIRE”** situat în Curtea de Argeș, str. Poștei, nr. 8N, județul Argeș.

Lucrările vor fi efectuate în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 97/25.05.2023 emis de Primăria Mun. Curtea de Argeș.

Precizăm faptul că în conformitate cu prevederile art. 105, pct. 8 din OUG 195/2002 aveți obligația ca după efectuarea lucrărilor să aduceți partea carosabilă la starea inițială.

Cu stimă,

ȘEFUL POLIȚIEI,

ȘEF BIROU RUTIER,
Comisar șef,
DUMITRU VIOREL

PUZ LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. POSTEI, NR. 8N

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PUZ – LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE

Faza proiectare:

PUZ

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. POSTEI, NR. 8N

Beneficiar:

GHITA FLAVIUS-LUCIAN
GHITA RODICA-NADIA

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL
Str. Viisoarei, nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

Şef proiect:

arh. Mircea Savu

Editare piese desenate şi tehnoedactare:

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

IANUARIE 2024



1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Arges cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de locuință unifamilială, împrejmuire și utilități, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism

PUZ – LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE aferent pentru o suprafață de teren **1000 mp**, situată, în intravilan – arabil (1A). Destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.:6 – ZONA DE LOCUINȚE MARINĂ.

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

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru și control al Primăriei Municipiului Curtea de Arges în demararea și derularea pe parcelă a operațiunilor urbane. Documentația va servi la stabilirea regulilor de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente pentru suprafața de teren de 1000 mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **LOCUINȚE UNIFAMILIALE ȘI ÎMPREJMUIRE** cu dotările și amenajările aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat pe Strada Postei.
- Realizarea unei construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea corectă a zonei studiate.
- Folosința actuală a terenului este de fanete. Conform Certificatului de Urbanism nr.97 din 25.05.2023 destinația actuală a terenului este teren intravilan.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – ÎNCADRARE ÎN PUG	SC. /
U02 – ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ORTOFOTOPLAN	SC. 1/2000
U03 – SUPOORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U04 – SITUAȚIE EXISTENTĂ – ANALIZĂ FUNCȚIONALĂ	SC. 1/500
U05 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SC. 1/500
U06 – REGLEMENTĂRI REGIM JURIDIC	SC. 1/500
U07 – REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII	SC. 1/500
U08 – REGLEMENTĂRI REȚELE TEHNICO - EDILITARE	SC. 1/500
U09 – PLAN MOBILARE URBANISTICĂ	SC. 1/500
U10 – ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ	SC. /

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

- Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 și HCL nr. 165/ 26.11.2018; Studii de teren executate pe amplasament

1.3.2. Surse de informații utilizate, date statistice

- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;

- Informatii obtinute de proiectant de la Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Arges;
- Date culese de proiectant in teren.

1.3.3. Baza topografica

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

1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

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

Proiectul are la baza :

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

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

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

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Arges se desfasoara in depresiunea intracolinară cu acelaşi nume, între dealurile Subcarpaţilor Argeşului (Muscelele Argesului) si la contactul cu Piemontul Getic, pe

valea raului Argeș. Ea face parte din "Depresiunea celor 7 muscele" alături de depresiunea Tigveni la vest și Depresiunea Mușătești la est. Relieful Depresiunii Curtea de Argeș reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză și vârstă. Interfluviile, incluzând nivele de eroziune, terase, și lunci, pe care se dezvoltă o gamă largă de procese de modelare. Sectorul subcarpatic cunoscut sub numele de „muscele” corespunde în cea mai mare parte unei structuri atipice, monoclinale, de sedimente paleogene, miocene și pliocene, depuse în marginea nordică a Depresiunii Getice, transgresiv față de cristalinelul getic al M. Făgăraș. Stiva de depozite monoclinale este dispusă în benzi paralele, din ce în ce mai noi spre sud și din ce în ce mai puternic redresate spre nord, la contactul cu munții. Caracteristicile structurale și litofaciale atipic subcarpatice se regăsesc și la nivelul resurselor minerale, între care lipsesc petrolul și gazele naturale. În schimb în sedimentele pontiene și daciene din molasa recentă există acumulări de cărbune inferior dar în strate subțiri și frecvent foarte umede. Depresiunea are o motivație genetică dublă, structurală (subsecventă) și litologică (selectivă): afluenții (subsecvenți) ai rețelei principale de râuri (consecventă) au sculptat în sedimente mai slabe, marno-argiloase, greso-nisipoase etc. sectoare de vale mai largi (de regulă la confluențe) și asimetrice, cu versanții sudici scurți și puternic înclinați (cuestiformi) iar cei nordici prelungi și mai domoli. În depresiune interfluviile și înșeuările sunt mai înalte, ele fiind numai niște lărgiri ale văilor principale în sedimentarul pliocen friabil.

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

2.2.1. Condiții hidrogeologice

Reteaua hidrografică de pe teritoriul Municipiului Curtea de Argeș aparține sistemului hidrografic Argeș-Vedea prin raul Argeș și este alcătuită din:

- ☐ cursuri permanente de apă
- ☐ cursuri temporare de apă
- ☐ lacuri de acumulare și canale de derivatie

Analiza elementelor hidrografice în strânsă dependență cu ceilalți factori fizico-geografici prezintă o deosebită importanță atât din punct de vedere teoretic deoarece ajută la descifrarea evoluției regiunii, cât și din punct de vedere practic, prin măsurile ce pot fi luate pentru amenajarea și valorificarea potențialului hidrografic în diferite domenii ale economiei.

2.2.2. Condiții geotehnice

Conform studiului geotehnic, pe amplasamentul studiat s-a executat un foraj geotehnic realizat până la 8m adâncime față de nivelul terenului natural.

Stratificarea rezultată este prezentată în detaliu în studiul geotehnic.

Presiunea convențională de calcul de care se va ține seama la proiectare va fi de 220 KPa.

Adâncime de îngheț - Conform STAS 6054-77 care stabilește zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț a terenului natural, de care se ține seama în proiectarea lucrărilor de fundații în conformitate cu prescripțiile tehnice în vigoare, se consideră adâncimea maximă de îngheț între -80 și -90 cm de la cota terenului natural fără strat de zăpadă protector.

Amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "C" - potrivit prevederilor de proiectare antisismică stabilite prin normativul P 100-1/2004, pentru perimetrul care face obiectul prezentului studiu se cunosc parametrii: perioada de colț : $T_c = 1,60s$ și accelerația terenului pentru proiectare: $A_g = 0,24g$

2.2.3. Conditii climatice

Caracteristicile elementelor climatice sunt determinate de catre un complex de factori, intre care se distinge pozitia Municipiului Curtea de Arges in cadrul regiunii. Astfel, la atributele specifice climei tarii noastre, continental - moderata de tranzitie, se adauga cele de depresiune si de culoar, din care deriva o serie de consecinte.

☐ Factorii climatici

Municipiul Curtea de Arges se inscrie in climatul continental moderat cu o temperatura medie anuala a aerului de 8,6°C. Cifra este deosebit de semnificativa. Media termica multianuala de peste 8°C reprezinta pentru Curtea de Arges, un bilant termic radiativ care favorizeaza cultivarea deopotriva a leguminoaselor, plantelor tehnice, cerealelor pentru boabe, vitei de vie, pomilor fructiferi, etc., in conditii climatice optime.

2.2.4. Consideratii asupra amplasamentului

Suprafata studiata prin PUZ este de 1000mp.

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice **GHITA FLAVIUS-LUCIAN si GHITA RODICA-NADIA**, imobilul nu este grevat de sarcini, si are **numar cadastral 80706**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul viitoarei locuinte este delimitat de Strada Postei.

2.4. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 1000mp se afla in intravilanul orasului - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. - U.T.R.: 6 - ZONA DE LOCUINTE MARINA.

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

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

2.6. ECHIPAREA EDILIT

2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

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

Constructia propusa pe amplasament se va alimenta cu apa potabila menajera prin intermediul unei retele din tevi montata ingropat in sol sub limita de inghet in zona de aliniament a parcelelor propuse.

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



2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Instalatia exterioara de canalizare pluviala

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

Instalatia exterioara de canalizare menajera

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

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

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

2.6.3. Alimentare cu energie termica

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

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

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

Amplasamentul are acces la reseaua de distributie aflata in functiune. Constructia propusa va fi racordata la reseaua de distributie gaze naturale

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

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

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.8. CALITATEA AERULUI

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

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

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

2.8.1. Calitatea apei

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate. Pentru a nu afecta calitatea apelor in zona studiata se vor prevedea masuri de epurare a apelor uzate evacuate din zona amplasamentului.

2.8.2. Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere :

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

2.8.3. Calitatea solului

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. GENERALITATI amplasamentului

Amplasamentul in suprafata de 1000mp este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitorului imobil - **LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE:**

- Stabilirea modului de amplasare a clădirii;
- Stabilirea modului de conectare la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă;

3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

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

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

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

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Postei in partea de sud a amplasamentului. De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiei propuse. Capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 2 locuri.

Ținând cont de profilul strazii și de solicitările din Avizul de oportunitate, accesul se va realiza prin intermediul unei alveole de acces cu adâncime de minim 2m și lățime de minim 5 m. În zona alveolei de acces împrejurirea va fi retrasă în interiorul proprietății.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat în intravilan în suprafața de **1000 mp** cu scopul **construirii unei locuințe unifamiliale** funcțiunea propusă fiind **Lm (a+b) – SUBZONA**

REZIDENTIALA CU LOCUINTE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M.

Suprafața terenului – **1000mp** este repartizată în zone funcționale și cea a dotărilor aferente acestora : precum și zone ocupate de circulații, spații verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	215	21,5
SUBZONA CONSTRUCTII	maxim 350	35
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	435	43,5
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	1000	100

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

În cadrul funcțiunii propuse pentru amplasamentul studiat se identifică o singură unitate teritorială de referință : **Lm (a+b) – LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE ÎNDEȘIRE, CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M.;**

Suprafața totală reglementată **1000mp**.

În cadrul incintei se detaliază următoarele subzone: circulații pietonale/ carosabile, parcaje, spații verzi.

3.5.1. Pentru zona Lm (a+b) propusă se recomandă :

- Edificabil propus:
 - retras față de aliniament la o distanță de **minimum 15,00 ml** ;
 - retras față de limită laterală vest – **minim 1,00 ml** ;
 - retras față de limită laterală est – **minim 3,00 ml** ;
 - retras față de limită posterioară nord – **minim 30,00ml**.
- în fașia rezultată între edificabil și aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje, și construcții pentru alimentarea cu utilități supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, se propun 2 locuri de parcare în cadrul parcelei cu acces din Str. Postei;

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

3.5.2.a. Zona Lm(a+b) – Locuința unifamilială și împrejurire

POT_{maxim} = 35%

CUT_{maxim} = 0,9

H_{maxim} la coama = 7.00 ml

R_h = S+P – maxim P+1E+M

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru terenul studiat, se propune asigurarea alimentarii cu apa potabila prin **racordare la rețeaua de apa potabila din zona**. Necesarul de apa va asigura : alimentarea cu apa a constructiilor propuse; intretinerea spatiilor verzi. Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90. Debitul de apa necesar consumului in zona se va asigura din rețeaua de distributie din zona.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate

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

Colectarea apelor uzate menajere de la constructii se va face prin intermediul coloanelor racordate la camine. Caminele vor fi din beton , prevazute cu gura de acces inchisa cu un capac metalic montat pe o rama incastrata in beton , iar in interior vor fi o serie de trepte metalice fixate in peretele lateral. Caminele vor fi de racord sau de intersectie. Dimensionarea instalatiei de canalizare se face conform STAS 9470 si STAS 1846

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg **liber la suprafata** terenului. Apele pluviale rezultate de pe **parcage se vor colecta separat in separator de hidrocarburi** cu deversare la rețeaua de canalizare.

3.6.4. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

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

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S., in masura in care rețeaua existenta o permite, cu acordul detinatorului si alimentarea viitoareii constructii. Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul constructiei imobilelor propuse;
- Impact ce are loc in timpul exploatarei acestuia.

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

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

3.7.1. Poluarea aerului

3.7.1.a. Faza de constructie a cladirilor

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

3.7.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.7.2. Poluarea sonora

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

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

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

3.7.4. Poluarea solului

3.7.4.a. Faza de constructie a cladirilor

Definitor la impactul asupra solului :

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

3.7.4.b. Faza de exploatare

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

3.7.5. Deseurile

3.7.5.a. Faza de constructie a cladirilor

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

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

3.7.5.b. Faza de exploatare

In timpul exploatarei, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de activitati legate de specificul functiunii.

Deseurile rezultate in timpul exploatarei, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Municipiului Curtea de Arges in baza unui contract de prestari servicii.

3.7.6. Afectarea biodiversitatii

3.7.6.a. Faza de construire a cladirilor

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia magazinului nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a magazinului asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

3.7.6.b. Faza de exploatare

In perioada de exploatare curenta a cladirilor noi concentrarile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate.

3.7.7. Arii protejate

In zona afectata de amplasare a imobilelor nu se gasesc arii naturale protejate.

3.7.8. Impactul economic si social

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie; pierderii unui fond de locuinte sau servicii; perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala; litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

3.7.9. Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii

Conform datelor oferite de studiul geotehnic, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de campie, panta mica, nivelul apei freatice mai mare de 10m);
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor;

3.7.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune un procent de minim 42% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiile verzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate persoanelor private **GHITA FLAVIUS-LUCIAN si GHITA RODICA-NADIA**, imobilul nu este grevat de sarcini, si are numar cadastral 80706, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **1000 mp**, aceasta suprafata fiind in **Lm (a+b) – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M.**

Intocmit:

art. Mircea Savu



PLAN DE ACTIUNE

categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

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



Intocmit:
arh. Mircea Savu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. POSTEI, NR. 8N

JUDETUL ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect-sef

Nr. 8.1795 din 22.07.2024

Arhitect-sef,



1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **1000 mp**.

Prezenta documentatie servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **1000 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in intravilanul municipiului **CURTEA DE ARGES**.

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorie de teren atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

• Orientarea fata de punctele cardinale

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

• Amplasarea fata de drumuri publice

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

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

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

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

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

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

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

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

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

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

Distante minime obligatorii

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

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

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri si accese

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

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

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

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

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

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**

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

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

- **Regimul de inaltime**

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

- **Aspectul exterior al constructiilor**

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi-moderne de calitate

superioara, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

• Parcaje

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

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

• Spatii verzi si plantate

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

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

• Imprejmuiri

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

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

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

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

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **1000mp**, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind **Lm (a+b) – Locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime;**

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

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

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

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

• Utilizari admise :

- locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit;
- modernizari si reparatii la cladiri existente.

Utilizari admise cu conditionari :

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

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

- **Aliniament**

- Strada Postei va respecta profilul 3,50ml – profil strada cu sens unic;

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

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

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

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

- retragerea fata de aliniament, a cladirii nou propuse, este retras fata de aliniament la o distanta de **minimum 15,0m**, iar strazile au profile minime de 3,50ml.
- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipiri la o cladire existenta situate mai retras, pentru a nu se creea noi calcane;
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia garajelor, imprejmuirilor aleilor de acces si platformelor de maxim 0.35m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

Cladirea nou propusa se va retrage fata de limitele laterale si posterioara astfel :

- retras fata de limita laterala vest – minim 1,00 ml ;
- retras fata de limita laterala est – minim 3,00 ml ;
- retras fata de limita posterioara nord – minim 30,00ml.

- **Accese carosabile**

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

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

In cazul de fata :

- accesul la teren va fi realizat din Strada Postei in partea de sud a amplasamentului;

- **Stationarea autovehiculelor**

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

- **Accese pietonale**

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

- a. Accesul pietonal pe parcela, direct, se va asigura prin aliniamentul parcelei.

In cazul de fata :

- accesul la teren se face din Str. Postei .;

- **Retele tehnico - edilitare**

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

- a. Apa potabila
- b. Canalizare
- c. Energie electrica
- d. Gaze naturale

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

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

Locuinte individuale – maxim P+1E+M – cu inaltimea maxima la cornisa Hmaxim = 7.00ml

Aspectul exterior al cladirilor

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

- **Conditii de echipare edilitara**

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

- **Spatii libere si spatii plantate**

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

- **Imprejmuiri**

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

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

- | | |
|---|---------------------------|
| a. POT – Procent maxim de ocupare a terenului | = POT maxim = 35% |
| b. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului | = CUT maxim = 0,9 |
| c. Inaltimea maxima a constructiei este de | 7.00 m. la cornisa |

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

MAJORA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDEȚUL ARGES

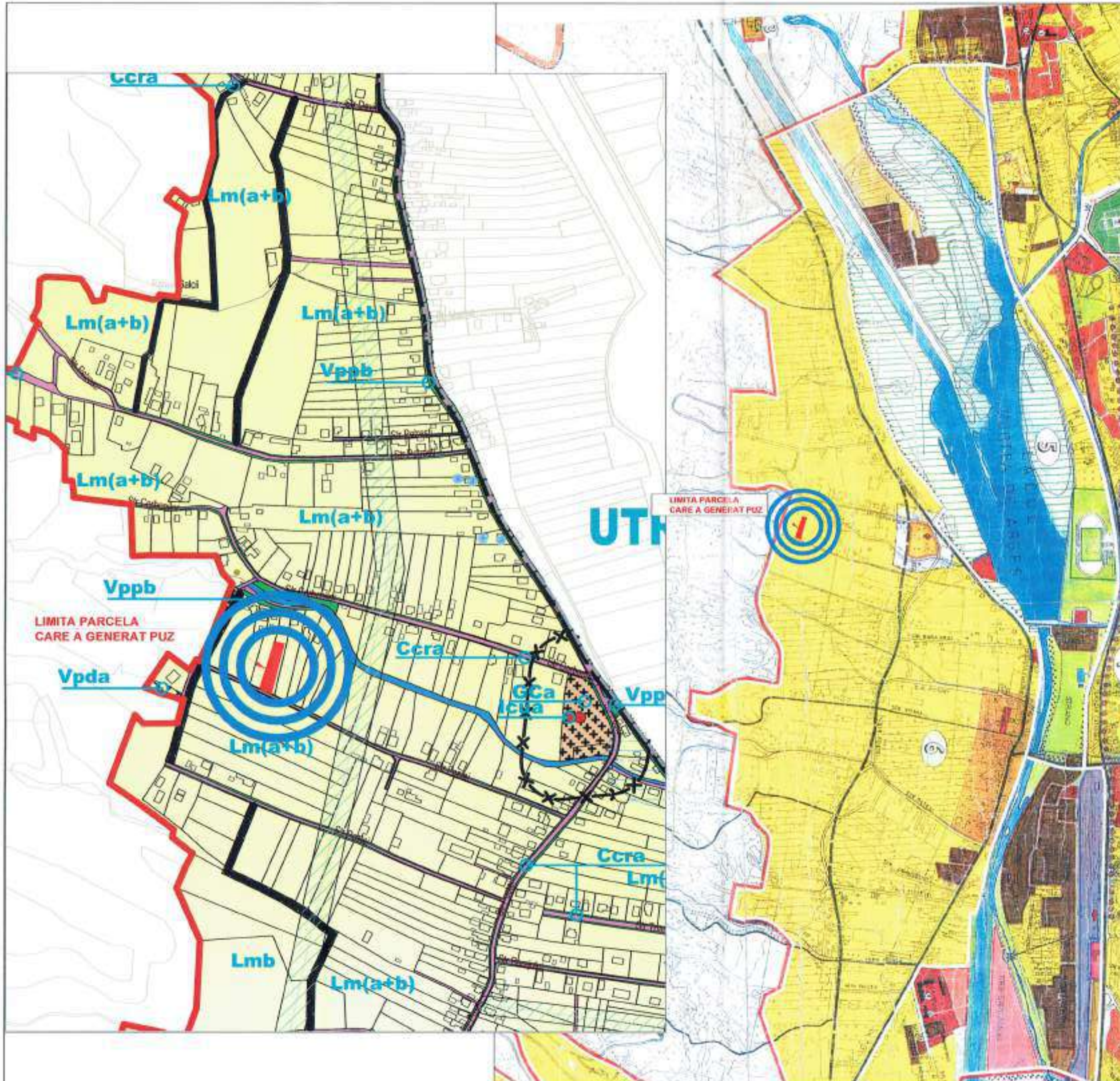
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect-șef

Nr. 81/1495 din 22.07.2024

Arhitect-șef,





PUZ

CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 8N, Curtea de Arges, Arges

U-01

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

Div. Generale: Nr. 8A, Bucuresti, Sector 1
Tel: 0740-52845, Tel/Fax: 021-2171149
Nr. Reg. Com: J40/236000/01
Cod Fiscal: RO15127453

Desenat:

arh. M. Savu

Proiectat:

arh. M. Savu

Sef proiect:

arh. M. Savu

Beneficiar:

GHITA FLAVIUS - LUCIAN
GHITA RODICA - NADIA

Proiect:

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA
SI IMPREJMUIRE
Mar. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 8N

Planşa:

INCADRARE IN PUG

RAUM
PROIECT
SRL
BUCURESTI-ROMANIA

RAU
RUCIARU
SCAUTU DE
ROMANIA SA
SAU
arhitect
DE

Cod:

CDA 08 / 2024

Contract:

2 / 2022
AA08 / 2024

Faza:

PUZ

Data:

01. 2024

Scara:

/

Planşa nr.:

U-01



PUZ
CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE
Str. Postei, Nr. 8N, Curtea de Arges, Arges

U-02

N

LEGENDA:
LIMITE
LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

raum project
Str. Vintului, Nr. 64, Bucuresti, Sector 4
Tel: 0116-123456, Serviciu Client: 011-111111
Nr. Reg. Com.: J40238/2003
Cod Fiscal: R05237453

RUR
Mihaila Rodica M.
SAVU
arhitect
DE

Desenat:	arh. M. Savu	Cod:	CDA08 / 2024
Proiectat:	arh. M. Savu	Contract:	2 / 2022 AA 08 / 2024
Seif proiect:	arh. M. Savu	Faza:	PUZ
Proiectant:	GHITA FLAVIUS - LUCIAN GHITA RODICA - NADIA	Data:	01. 2024
Proiect:	PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE Mun. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 8N	Scara:	1/2000
Planșă:	INCADRARE IN ZONA ORTOFOTOPLAN	Planșă nr.	U-02



PUZ
CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE
Str. Postei, Nr. 8N, Curtea de Arges, Arges

U-03

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
200	405406.767	473445.895
201	405463.616	473464.811
202	405471.908	473466.466
203	405468.548	473479.540
204	405399.790	473460.682
205	405400.326	473459.467

LEGENDA -TOPO

	Limita proprietate
440.67	Cota teren
	Drum
	Stalp beton
	Canal
	Nuc
	Gaz

Desenat: Ing. G. Ionescu

Proiectat: Ing. G. Ionescu

Sef proiect: arh. M. Savu

GHITA FLAVIUS - LUCIAN
GHITA RODICA - NADIA

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE
Mun. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 8N

SUPORT TOPOGRAFIC

Cod: CDA 08 / 2024

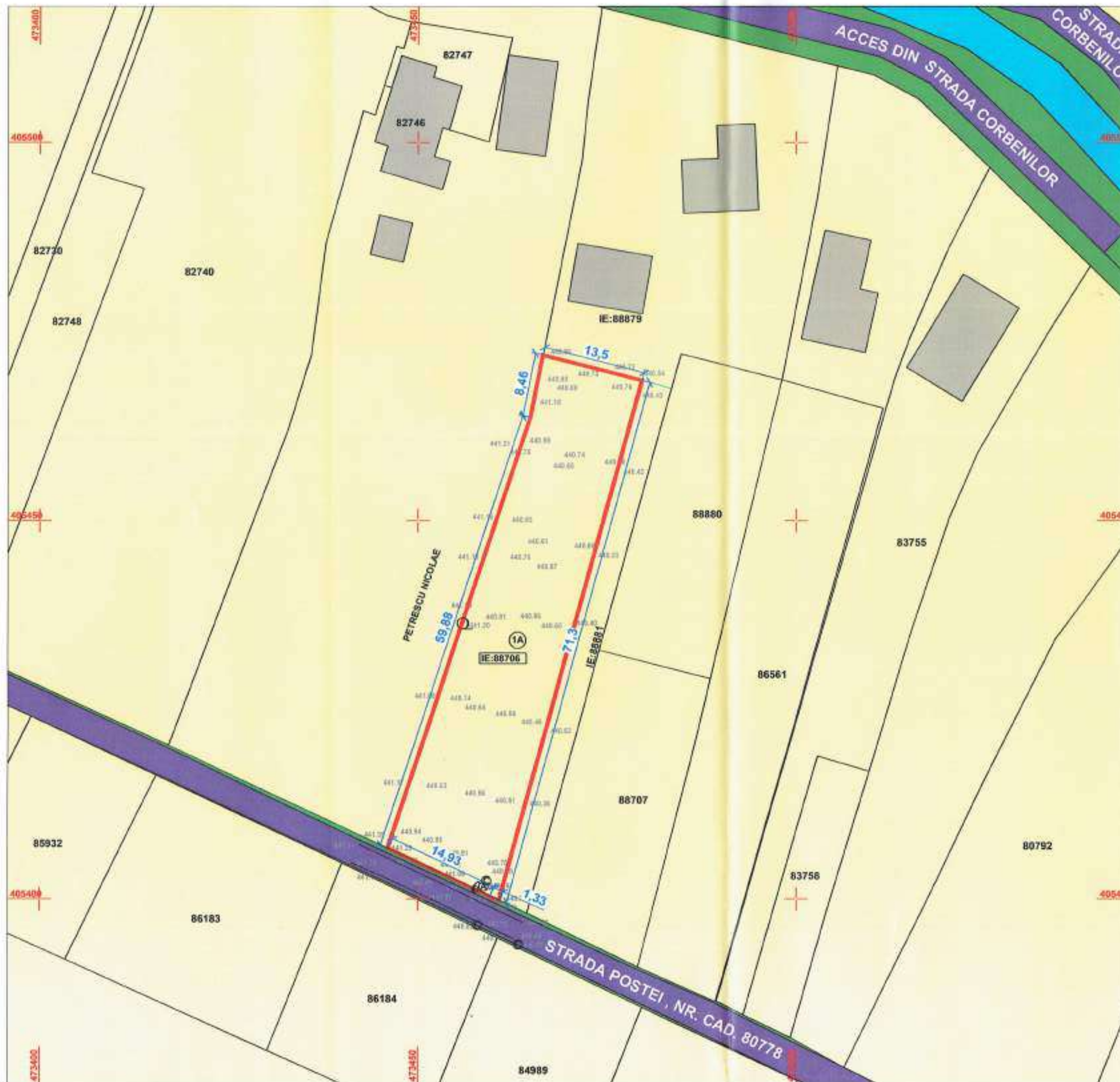
Contract: 2 / 2022
AA08 / 2024

Faza: PUZ

Data: 01. 2024

Scara: 1/500

Planşa nr. U-03



PUZ

CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 8N, Curtea de Arges, Arges

U-04

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"

Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
200	405406.767	473445.895
201	405463.616	473464.811
202	405471.908	473466.166
203	405468.548	473479.540
204	405399.790	473460.882
205	405400.326	473459.467

RAUM PROIECT S.R.L.

SOCIETATE COMERCIALA

BUCURESTI, ROMANIA

raum proiect

Dr. Vasilescu, Nr. 84, Bucuresti, Sector 1
Tel: 0746-133843, Fax: 071-2171148
Nr. Reg. Com. J48/386/2003
Cod Fiscale RO15127453

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: GHITA FLAVIUS - LUCIAN
GHITA RODICA - NADIA

Contract: 2 / 2022
AA08 / 2024

Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA
SI IMPREJMUIRE
Muz. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 8N

Planşa: SITUATIE EXISTENTA
ANALIZA FUNCTIONALA

Cod: CDA 08 / 2024

Contract: 2 / 2022
AA08 / 2024

Faza: PUZ

Data: 01. 2024

Scara: 1/500

Planşa nr.: U-04

RAUM PROIECT S.R.L.

SOCIETATE COMERCIALA

BUCURESTI, ROMANIA

RAUM PROIECT S.R.L.

Mircea Radu N. SAVU

arhitect DE

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"

Sistem de referinta "Marca Neagra 1975"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
200	405406.767	473445.995
201	405463.616	473464.811
202	405471.908	473466.466
203	405468.548	473479.540
204	405399.790	473460.682
205	405400.326	473459.467

PUZ

CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 8N, Curtea de Arges, Arges

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

JUDEȚUL ARGES

U-05

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect-șef

Nr. 8.1795 din 22.04.2024

SCHEMA CIRCULATII PROPUSE



LEGENDA SCHEMA:

- CIRCULATII AUTO EXISTENTE
- CIRCULATII AUTO PROPUSE
- SENS UNIC - DIRECTIE



LEGENDA:

- LIMITE**
 - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT STUDIU DE OPORTUNITATE
- CIRCULATII SI ACCESE**
 - CIRCULATIE PIETONALA
 - CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
 - ZONA PENTRU LOCUINTA - REGIM MIC - Lm(a+b)
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - SPATII VERZI (la nivel de localitate)
 - APA
- REGLEMENTARI**
 - ALINIERE MINIM IMPUSA
 - RETRAGERE MINIM IMPUSA
 - ALVEOLA ACCES
 - EDIFICABIL PROPUSE
 - CONTUR CONSTRUCTIE PROPUSE FAZA DTAC
 - RETRAGERI PROPUSE
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	215mp	21,5%
2.	CONSTRUCTII	350mp	35%
3.	SPATII VERZI	435mp	43,5%
4.	SUPRAFATA PARCELA	1000mp	100%

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren	1000
Regim de inaltime = S+P - maxim P+1E+M	
H maxim coama = 7.00m	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	350
S max. destasurata (prin proiectie calcul CUT)	900
POT max 35 %	CUT max 0,9

raum proiect

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

GHITA FLAVIUS - LUCIAN

GHITA RODICA - NADIA

Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 8N

REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Cod: CDA 08 / 2024

Contract: 2 / 2022

AA08 / 2024

Faza: PUZ

Data: 01. 2024

Scara: 1/500

Plansa nr.: U-05

Lm(a+b)

Lm(a+b)

84989

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
200	405406.767	473445.995
201	405463.616	473464.811
202	405471.908	473466.466
203	405468.548	473479.540
204	405399.790	473460.682
205	405400.326	473459.467

$Lm(a+b)$

$Lm(a+b)$

ACCES DIN STRADA CORBENILOR
STRADA CORBENILOR

LEGENDA SCHEMA:



BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	215mp	21.5%
2.	CONSTRUCTII	350mp	35%
3.	SPATII VERZI	435mp	43.5%
4.	SUPRAFATA PARCELA	1000mp	100%

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren	1000
Regim de inaltime = S+P - maxim P+1E+M	
H maxim coama = 7.00m	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	350
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	900
POT max 35 %	CUT max 0,9

PUZ

CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 8N, Curtea de Arges, Arges

U-06



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDEȚUL ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 8/1499 din 22.07.2024
Arhitect-șef,

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

REGIM JURIDIC

DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
PROPRIETATE PRIVATA

raum
proiect

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: GHITA FLAVIUS - LUCIAN
GHITA RODICA - NADIA

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA
SI IMPREJMUIRE

Reglementari
Regim Juridic

Cod: CDA 08 / 2024

Contract: 2 / 2022
AA08 / 2024

Faza: PUZ

Data: 01. 2024

Scara: 1/500

Plansa nr. U-06

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
200	405408.787	473445.995
201	405463.616	473484.811
202	405471.908	473466.466
203	405468.548	473479.540
204	405399.790	473460.682
205	405400.326	473459.467

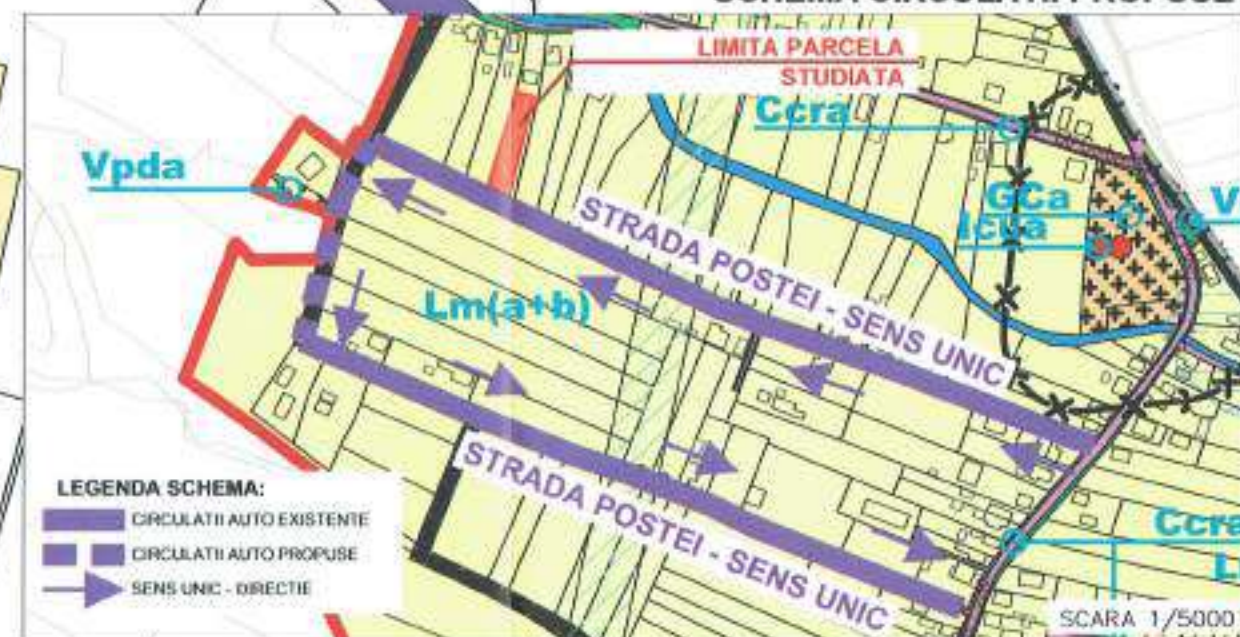
PUZ

CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 8N, Curtea de Arges, Arges

U-07

SCHEMA CIRCULATII PROPUSE



BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	215mp	21.5%
2.	CONSTRUCTII	350mp	35%
3.	SPATII VERZI	435mp	43.5%
4.	SUPRAFATA PARCELA	1000mp	100%

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren	1000
Regim de inaltime = S+P - maxim P+1E+M	
H maxim coarna = 7.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	350
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	900
POT max 35 %	CUT max 0,9

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT STUDIU DE OPORTUNITATE
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
 - CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
 - CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
 - CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE PARCELA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- REGLEMENTARI**
- ALINIERE MINIM IMPUSA
 - RETRAGERE MINIM IMPUSA
 - ALVEOLA ACCES
 - EDIFICABIL PROPUSE
 - CONTUR CONSTRUCTIE PROPUSE FAZA DTAC
 - RETRAGERI PROPUSE
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO

raum
proiect

Str. Victoriei, Nr. 24, Sectorul 5, Bucuresti
Tel: 0318-135623, Tel/Fax: 031-3111588
Nr. Reg. Com. 402336/2002
Cod fiscal RO527453

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

GHITA FLAVIUS - LUCIAN
GHITA RODICA - NADIA

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA
SI IMPREJMUIRE

Mun. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 8N

REGLEMENTARI
CIRCULATII

Cod: CDA 08 / 2024

Contract: 2 / 2022

AA08 / 2024

Faza: PUZ

Data: 01. 2024

Scara: 1/500

Planşa nr. U-07

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
200	405406.767	473445.995
201	405463.616	473464.811
202	405471.908	473466.466
203	405468.548	473479.540
204	405399.790	473460.682
205	405400.326	473459.467

$Lm(a+b)$

$Lm(a+b)$

ACCES DIN STRADA CORBENILOR
STRADA CORBENILOR

PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE

Str. Postei, Nr. 8N, Curtea de Arges, Arges

U-08



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect-șef

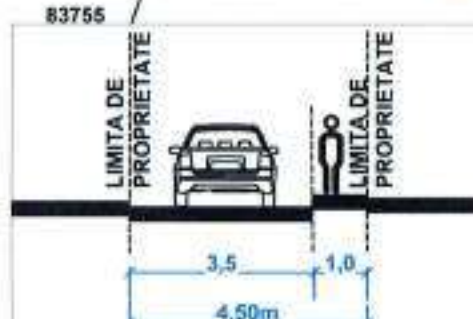
Nr. 8.11.951 din 22.07.2024

Arhitect-șef,



LEGENDA:

- LIMITE**
 - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT STUDIU DE OPORTUNITATE
- CIRCULATII SI ACCESE**
 - CIRCULATIE CAROSABILA / PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
- REGLEMENTARI**
 - ALINIERE MINIM IMPUSA
 - RETRAGERE MINIM IMPUSA
 - ALVEOLA ACCES
 - EDIFICABIL PROPU
 - CONTUR CONSTRUCTIE PROPU SA FAZA DTAC
 - RETRAGERI PROPUSE
- RETELE TEHNICO - EDILITARE**
 - TRASEU ALIMENTARE LEA
 - RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
 - RETEA PUBLICA GAZE NATURALE
 - RETEA PUBLICA CANALIZARE
 - BRANSAMENT GAZE NATURALE
 - BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
 - BRANSAMENT CANALIZARE
 - BRANSAMENT LES
 - BRANSAMENT GAZE NATURALE



PROFIL STRADAL
STRADA POSTEI

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	215mp	21,5%
2.	CONSTRUCTII	350mp	35%
3.	SPATII VERZI	435mp	43,5%
4.	SUPRAFATA PARCELA	1000mp	100%

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren	1000
Regim de inaltime = S+P - maxim P+1E+M	
H maxim coama = 7.00m	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	350
S max. deasurata (prin proiectie calcul CUT)	900
POT max 35 %	CUT max 0,9



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: GHITA FLAVIUS - LUCIAN
GHITA RODICA - NADIA

Proiect: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA
SI IMPREJMUIRE

Planșă: REGLEMENTARI
RETELE TEHNICO - EDILITARE

Cod: CDA 08 / 2024

Contract: 2 / 2022
AA08 / 2024

Faza: PUZ

Data: 01. 2024

Scara: 1/500

Planșă nr. U-08

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
200	405406.767	473445.995
201	405463.616	473464.811
202	405471.908	473468.486
203	405468.548	473479.540
204	405399.790	473460.682
205	405400.326	473459.467

PUZ
CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE
Str. Postei, Nr. 8N, Curtea de Arges, Arges

U-09

SCHEMA CIRCULATII PROPUSE



BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	215mp	21,5%
2.	CONSTRUCTII	350mp	35%
3.	SPATII VERZI	435mp	43,5%
4.	SUPRAFATA PARCELA	1000mp	100%

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren	1000
Regim de inaltime = S+P - maxim P+1E+M	
H maxim coama = 7.00m	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	350
S max. deslasurata (prin proiectie calcul CUT)	900
POT max 35 %	CUT max 0,9

- LEGENDA:**
- LIMITE**
 - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT STUDIU DE OPORTUNITATE
 - CIRCULATII SI ACCESE**
 - CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
 - CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
 - CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
 - CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE PARCELA
 - ZONIFICARI FUNCTIONALE**
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - SPATII VERZI (la nivel de localitate)
 - APA
 - PROFUNERI LA NIVEL DE PARCELA**
 - CONTUR CONSTRUCTIE PROPUSA FAZA DTAC
 - RETRAGERI MINIME PROPUSE
 - SPATII VERZI (la nivel de parcela)
 - ACCES PIETONAL**
 - ACCES AUTO**

raum proiect

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

GHITA FLAVIUS - LUCIAN
GHITA RODICA - NADIA

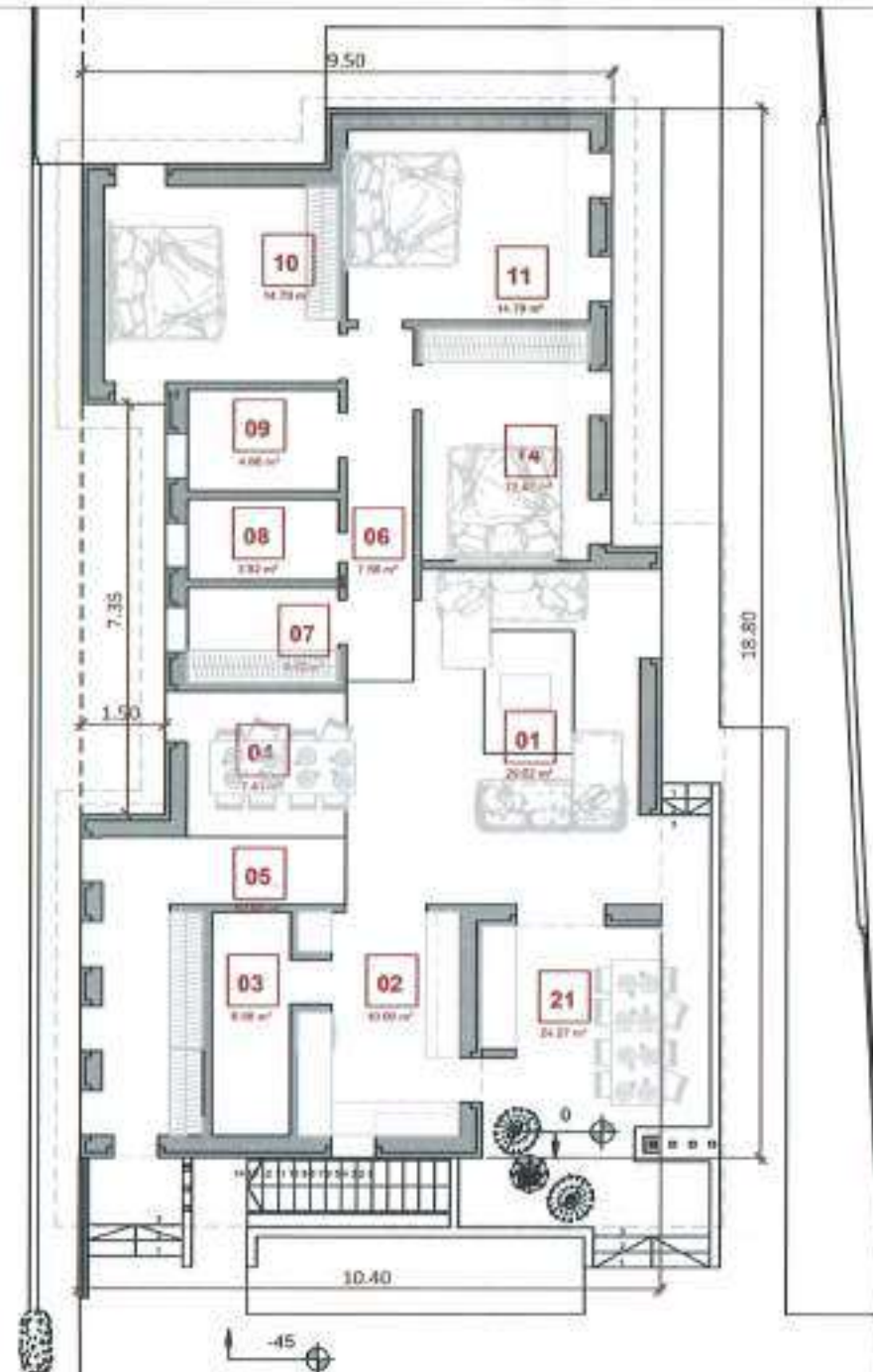
PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE
Man. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 8N

PLAN MOBILARE URBANISTICA

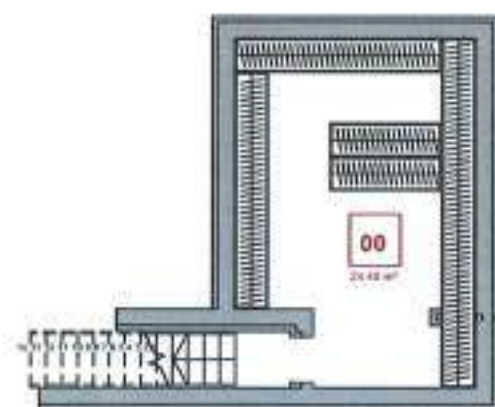
Cod: CDA 08 / 2024
Contract: 2 / 2022
Faza: PUZ
Data: 01. 2024
Scara: 1/500
Plansa nr. U-09

PUZ
CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE
 Str. Postei, Nr. 8N, Curtea de Arges, Arges

U-10



1 01 PARTER
 1 : 100



2 00 SUBSOL
 1 : 100



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

Beneficiar: **GHITA FLAVIUS - LUCIAN**
GHITA RODICA - NADIA
 Proiect: **PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA**
SI IMPREJMUIRE
 Loc: Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 8N

Planşa: **ILUSTRARE**
DE ARHITECTURA



Cod: CDA 08 / 2024
 Contract: 2 / 2022
 AA08 / 2024
 Faza: **PUZ**
 Data: **01. 2024**
 Scara: /
 Planşa nr. **U-10**