



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 17499 / 07.06.2023

Data publicarii: 07.06.2023

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 elaborarea 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, Primăria Municipiului Curtea de Argeș supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției “ Construire Locuință unifamilială P+1E, garaj, împrejmuire teren și bransare utilități”** generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Orhideelor FN, teren intravilan, în suprafața totală 1486,00mp.

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 22.06.2022, ora 10,00.

Primar

Ing. PANTURESCU CONSTANTIN

HOTĂRÂRE nr. _____ / 2023

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "Construire Locuință unifamilială P+1E, garaj, împrejmuire teren și branșare utilități" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Nr. Cad./Nr. CF 88272, suprafața imobil 1486,00mp
-proiect-

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

- Referatul de aprobare nr. 16791/30.05.2023;
 - Raportul de specialitate nr.16796/30.05.2023;
 - Punctul de vedere tehnic al Direcției Arhitect Șef nr. 13099/28.04.2023;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 3173/31.01.2023;
 - Prevederilor 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 unifamilială P+1E, garaj, împrejmuire teren și branșare utilități" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Nr. Cad./Nr. CF 88272, suprafața imobil 1486,00mp, conform proiectului prezentat în Anexa care 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 Argeș, Romania
Tel:0248.721.033; Fax:0248.721.107

NR. 16791 / 30.05.2023

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 unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati" situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Orhideelor, FN, Nr. Cad./Nr. CF 88272, suprafata imobil 1486,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **Sava Alexandru**, cu domiciliul in E _____, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 16767 din 29.05.2023, 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. 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 unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati" Str. Orhideelor, FN, 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. 3173/31.01.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a _____, cu mentinerea incadrarii in subzona functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm(a+b)-subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime de P, D+P, P+1E, P+M, maxim P+1E+M si functiuni complementare, in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR3-Zona Industriala Nord, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 si mentinut de documentatiile ulterioare. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 88272 si are categoria de folosinta faneata.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: - Nord: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 88628; Vest: proprietati private; Est: domeniu public Str. Orhideelor, din care se realizeaza accesul pe lot; Sud: proprietate privata., imobilul fiind aflat in partea de nord a municipiului.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " Construire Locuinta unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati" Str. Orhideelor, FN, 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. 13099 / 28.04.2023 al Direcției Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.04/ 9469 / 25.05.2023 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 Argeș în temeiul dispozițiilor art.129, alin. (2), lit.c), alin.(6), lit.c), alin.(14), precum și art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU





PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 16796 / 30.05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " Construire Locuinta unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati" situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Orhideelor, FN, Nr. Cad./Nr. CF 88272, suprafata imobil 1486,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **Sava Alexandru**, cu domiciliul in _____, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 16767 din 29.05.2023, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " Construire Locuinta unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati" Str. Orhideelor, FN, 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. 3173/31.01.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a _____, cu mentinerea incadrarii in subzona functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm(a+b)-subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime de P, D+P, P+1E, P+M, maxim P+1E+M si functiuni complementare, in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR3-Zona Industrială Nord, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 si mentinut de documentatiile ulterioare. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 88272 si are categoria de folosinta faneata.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: - Nord: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 88628; Vest: proprietati private; Est: domeniu public Str. Orhideelor, din care se realizeaza accesul pe lot; Sud: proprietate privata, imobilul fiind aflat in partea de nord a municipiului.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " Construire Locuinta unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati" Str. Orhideelor, FN, 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 nr. 3173/31.01.2023 este însoțit de Punctul de vedere nr. 13099 / 28.04.2023 al Directiei 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 21.10.2022 – 27.04.2023.

Nu au fost înregistrate sesizări cu privire la propunerile documentației de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent propus.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 04/ 9469 / 25.05.2023 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. 16796 / 30.05.2023.

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

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

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 unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati**" generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Orhideelor FN, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 88272, teren intravilan in suprafata de 1486,00mp în scopul reglementarii temeiului de emitere a autorizatiei de construire in lipsa unui PUG in valabilitate, teren situat in subzona functionala Lm(a+b)-subzona de locuinte cu regim mic de inaltime existente si propuse,

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta prin instiintarea vecinilor directi, prin intermediul trimiterilor postale cu confirmare de primire. In urma informarilor antementionate, precum si a afisarilor panourilor de proiect si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a doua anunturi in cotidian de circulatie locala, conform Documentului de planificare 30713/17.10.2022, 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 care include toate observatiile avizatorilor, 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 o funcțiune admisa complementara a zonei, si funcțiunea dominata a zonei respective.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 3173/31.01.2023.

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 continuand profilul functional al vecinatatilor, si, prin realizarea ei, nu va prezenta incompatibilitati functionale, precum nu este cazul de viitoare conflicte functionale.

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. 9469 / 25.05.2023

Ca urmare a cererii adresate de **SAVA Alexandru**, cu
telefon/fax 0749023020, e-mail -, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr.9469 din
23.03.2023, completata cu cererea nr. 12212 din 20.04.2023 si cererea nr. 16122 din 24.05.2023;

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

AVIZ Nr. 04 din 25.05.2023

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

"Construire locuinta unifamilala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati"

generata de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Orhideelor, FN,
identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral
88272, teren intravilan, S=1486,00mp;

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

Specialist cu drept de semnatura R.U.R.: Urb. Adela Georgeta Gheorghita, D, D₃, D₂₀, G₅.

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: imobilul este amplasta in intravilan, in
partea de Nord a municipiului, facand parte din UTR 3 Zona Industriala Nord, cu acces din Str. Orhideelor
avand vecinatatile:

- Nord: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 88628;
- Vest: proprietati private;
- Est: domeniu public Str. Orhideelor, din care se realizeaza accesul pe lot;
- Sud: proprietate privata.

**Se reglementeaza parte a intravilanului din terenul detinut de proprietarii din Cartea
Funciara: SAVA Alexandru si SAVA Elena Luiza**, in suprafata de 1486,00mp, identificat prin numar
Carte Funciara/numar Cadastral 88272 anexat si conform plansei de Reglementari urbanistice-Zonificare
functionala- U03. **Suprafata reglementata este de 1486,00mp.**

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 (a+b) – locuinte cu regim mic de inaltime (existent-propus) in ambele documentatii.

- UTR-3 ZONA INDUSTRIALA NORD

- regim construire-discontinuu

- functiuni predominante:industrie si depozite

- POT max-conform Art. 15 si anexa 2 din RGU (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(Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare este de H/2 cat iar distantele minime 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 conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

- retrageri minime fata de limitele posterioare-

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

- UTR : se mentine reglementarea existenta

- regim de construire:se mentine reglementarea existenta

Se reglementeaza parcela in cauza, in vederea construirii, fiind mentinuta incadrarea specifica in subzona de locuire de mica inaltime, avand in vedere ca Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, actualizat, nu mai este in vigoare, ca urmare a anularii 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.

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

- Functiuni propuse predominante: Lm(a+b)-subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime de P, D+P, P+1E, P+M, maxim P+1E+M si functiuni complementare

P.O.T. maxim =35%

C.U.T. maxim 0.9

Retragerea minima fata de aliniament propusa: 9,00m

Retrageri minime fata de limitele laterale: 1,50 (limita Nord) si 3,00(limita Sud)

Retrageri minime fata de limita posterioara: 5,00m

Regim de inaltime solicitat= P+1E

Regim de inaltime maxim permis= P+1E+M (inclusiv subsol)

Hmax cornisa solicitat=7,00m

Hmax cornisa permis=10,00m, si 2,50m pentru anexe

Retragerile si edificabilul conform plansei Plan de situatie-Reglementari urbanistice U03, cu reglementarea unei retrageri de minimum 9,00m de la aliniamentul Str. Orhideelor, si cu o retragere de minimum 4,00m pentru imprejmuirea aferenta alveolei de acces, si 1, 50 m retragere imprejmuire fata de aliniament.

Suprafata de spatii verzi plantate amenajate si subzonele functionale in ansamblu au fost avizate de Agentia pentru Protectia Mediului Arges-Decizia etapei de incadrare nr. 121 din 17.02.2023. **Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic. Se va avea in vedere realizarea de plantatii de aliniment, acolo unde este cazul.**

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

- se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor;**
- se vor respecta conditiile de acces reglementate pana la corectarea profilului stradal;
- se vor respecta conditiile de acces solicitate corespunzatoare retragerii imprejurii in vederea realizarii unei alveole in zona accesului auto pe parcela, necesara stationarii autovehiculelor in afara domeniului public.

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

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

In urma sedintei **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism** din data de 03.04.2023, infiintata in baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, constituita prin H.C.L. 62/2016 si actualizata prin H.C.L. 41/2021, se avizeaza favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu urmatoarele conditii:

- Reglementarea unei retrageri de minimum 1,50m de la aliniament ca zona de rezerva pentru corectarea profilului stradal;
- Se vor respecta conditiile de amplasare, precum si toate conditiile impuse prin avizele care fac parte integranta din documentatia P.U.Z;

Prezentul aviz este valabil numai cu plansa de "Reglementari urbanistice- Zonificare functionala U03" anexata si vizata spre neschimbare.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.185 din 11.08.2022, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respective pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

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

ARHITECT SFF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 3173 / 31.01.2023
Data publicarii 01.02.2023

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin DANTULESCU

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

“Construire Locuinta unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati”

Str. Orhideelor, FN, Curtea de Arges, Judetul Arges, Nr. Cad/Nr. CF 88272

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 unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati” pentru imobilul situat in intravilan Str. Orhideelor, FN, Curtea de Arges, Judetul Arges au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Directia Arhitect Sef prin Compartiment Urbanism si Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relatii cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului local Curtea de Arges, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

I. Date generale:

a) Obiectiv: Construire locuinta unifamiliala P+1E, anexa gospodareasca P (garaj), imprejmuire teren si utilitati, respectiv stabilire reglementari urbanistice, avand in vedere ca pe terenurile adiacente nu exista constructii, nefiind deci posibila aplicarea prevederilor Art. 32 alin. (1) lit e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, ca exceptie de la prevederea Art. 65 alin (1) din Legea 350/2001 care prevede ca in absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, in vigoare, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism

b) Amplasament: Terenul are o suprafata totala de 1486 mp, este situat in intravilanul municipiului Curtea de Arges, Str. Orhideelor, zona de Nord a municipiului,

proprietate privata a beneficiarilor identificati in Cartea Funciara nr. 88272 Curtea de Arges.

c) Initiator documentatie: Sava Alexandru si Sava Elena Luiza

d) Elaborator documentatie: Urb. Adela Georgeta Gheorghita , S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L. Com. Stolnici, Jud. Arges, urbdesign2020@gmail.com.

e) Competente de aprobare:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

f) Responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului:

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

Persoana responsabila din partea proiectantului cu informarea si consultarea publicului- Urb. Adela Georgeta Gheorghita, urbdesign2020@gmail.com.

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei: Certificat de Urbanism nr. 185/11.08.2022 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges.

Avizul de Oportunitate nr. 30713/04/ 04.11.2022

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 30713/17.10.2022 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "Construire Locuinta unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati" Str. Orhideelor, FN, Curtea de Arges, Judetul Arges, Nr. Cad/Nr. CF 88272, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z în perioada 21.10.2022– 18.11.2022 (perioada prelungita comparativ cu cea initiala 21.10.2022-04.11.2022 datorita transmiterii anuntului in media-presa scrisa in data 08.11.2022).

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea Cetateni, subsectiunea Urbanism-Anunturi(publicat in data de 21.10.2022) Anuntul nr. 31553/21.10.2022 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "Construire Locuinta unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati" 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 unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati" in ziarul Curierul Zilei.

Avand in vedere natura documentatiei, cu privire la reglementarea urbanistica in lipsa unui PUG in vigoare a unei parcele pentru care destinatia initiala nu se propunea a fi schimbata, fiind parcela incadrata in subzone de locuire, la fel cu parcelele din zona, nu s-a considerat necesar a se anunta vecinii cu privire la intentia de elaborare a documentatiei de urbanism.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, „Construire Locuinta unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati”, în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 21.10.2022-04.11.2022 prin:

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

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

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

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

La finalizarea etapei I, la data de 18.11.2022, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z, respective Procesul Verbal nr. 35611 /18.11.2022 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 18.11.2022 prin:

- afisare la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges

- publicare pe pagina de Internet a institutiei primariacurteadearges.ro sectiunea Cetateni, subsectiunea Urbanism-Anunturi

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 11.01.2023– 27.01.2023 (perioada prelungita comparativ cu cea initiala propusa 11.01.2023– 25.01.2023).

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

- A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea Cetateni, subsectiunea Urbanism-Anunturi (publicat in data de 11.01.2023) Anuntul nr. 993/11.01.2023 privind propunerile preliminare ale documentatiei urbanistice tip PUZ pentru “Construire Locuinta unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati” 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 unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati” in ziarul Interes Argesean, inclusive cu notificarea mostenitorilor-proprietari ai imobilului invecinat pentru care nu a fost gasita o adresa de corespondenta, rolul agricol fiind sistat ca urmare a decesului proprietarului.

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul de intenție nr. 993/11.01.2023 in copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire. Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.			Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

		, Curtea de Arges, Arges	
2.		Arges, Arges	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.		Arges	Trimiterea a fost returnata cu mentiunea "lipsa domiciliu"
4.		Adresa neidentificata	A fost publicat anunt nominal in presa (Ziarul Interes Argesean) in data de 11.01.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, Construire locuinta unifamilala P+1E+M, anexa gospodareasca P (magazine), bazin betonat vidanjabil, imprejmuire si sistematizare teren ", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 22.07.2022– 05.08.2022 prin:

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

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

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

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

La dezbateră din data 20.01.2023, anuntata prin anuntul nr. 1002/11.01.2023 nu s-a prezentat nici o persoana interesata.

La finalizarea etapei II, la data de 27.01.2023, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z. „Construire Locuinta unifamiliala P+1E, garaj, imprejmuire teren si bransare utilitati”, respective procesul Verbal nr. 2814 / 27.01.2023 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 31.01.2023 prin:

- afisare la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges

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

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

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

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

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

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

informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism care reprezintă informații de interes public.

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

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei municipiului Curtea de Arges la adresa: www.primariacurteadearges.ro, secțiunea Cetateni, subsecțiunea Urbanism/Anunturi.

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

✓

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLANUL URBANISTIC ZONAL

pentru

schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției

" CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

P+1E, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI

BRANȘARE LA UTILITĂȚI"

Municipiul Curtea de Argeș, str. Orhideelor, F.N.,
județul Argeș, nr.cad.88272





PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică urbanistică în vederea realizării investiției

**"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI
BRANȘARE LA UTILITĂȚI"**

Beneficiar: SAVA ALEXANDRU, SAVA ELENA LUIZA

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Orhideelor, jud. Argeș, nr. cad. 88272

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime POT, CUT
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Lm – ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE, CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

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

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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





PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică urbanistică în vederea realizării investiției

"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"

Beneficiar: SAVA ALEXANDRU, SAVA ELENA LUIZA

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Orhideelor, jud. Argeș, nr. cad. 88272

- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 46/ 2008 – Codul silvic, actualizată, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ.

Limita de studiu, stabilită prin Avizul de oportunitate, la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investiția propusă, este: **la Nord** de limita nordică a proprietății private identificate cu nr.cad. 83195, **la Vest** de terenuri proprietate privată, terenului proprietate privată Dina Iuliana și a terenului proprietate privată Ionescu Nicolae, necadastrate, **la Est** de limita estică a străzii Orhideelor, necadastrată, **la Sud** de limita sudică a străzii Vasile Lupu identificată cu nr.cad.87326.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru schimbare zonă funcțională, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică este



suprafața terenului cu nr. cad. 88272 ce are o suprafață totală măsurată de 1460,00mp și o suprafață totală măsurată de 1486,00mp.

Urmare Certificatului de urbanism nr. 185/11.08.2022 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș, Avizul de oportunitate nr.04/04.11.2022 emis de comisia CTATU a Municipiului Curtea de Argeș și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul Planului urbanistic zonal este **schimbare de zonă funcțională și reglementare urbanistică** pentru suprafața de teren situată în intravilan conform extras CF nr. 88272, nr. cad. 88272, ce a generat Planul Urbanistic Zonal, cu o suprafață din acte de 1460,00mp și măsurată de 1486,00mp și **stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare.**

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică, astfel ca intervenția în zona nu afectează patrimoniul construit. Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității fiind o zonă predominant cu locuire individuală pe lot.

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

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

Sistemul constructiv al locuinței va fi realizat astfel încât elementele de închidere exterioară să asigure protecția termică a construcției în conformitate cu **normativul Mc 01/2023**.

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

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

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



2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 9,00 m, față drumul din care se va realiza accesul pe lot;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Nord – minim de 1,50 m;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Sud – minim 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

Este impusă retragerea împrejuririi de la aliniament cu cel puțin 1,50m, aceasta fiind realizată cu includerea unei alveole pentru staționarea autovehiculelor în afara domeniului public.

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

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul pe teren se va realiza din strada Orhideelor, situată în partea de est a terenului studiat. Se va reglementa obligatoriu, astfel încât să se permită intervenția în caz de incendiu.

Parcările necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei, în garajul propus prin investiție și pe suprafața circulației ocazional carosabile.

Accesul propus se va autoriza de administratorul drumului.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

Terenul ce face obiectul de studiu prezentei documentații are forma unui dreptunghi, ceea ce permite mobilarea lui pentru funcțiunea propusă.



Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 88272 intabulat în CF 88272 în suprafață totală din acte de 1460,00 mp și din măsurători de 1486,00 mp, nu este ocupat de construcții. Acesta este situată în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, str. Orhideelor. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 88272.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea lui SAVA ALEXANDRU și SAVA ELENA LUIZA conform Actului de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 1783/10.06.2020 la BNP Duinea Florian.

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

Spațiile verzi propuse pentru amenajare în zona studiată sunt de tip vegetație de protecție, de talie medie, dispusă perimetral. De asemenea, se vor amenaja și spații verzi de tip scuar, gazon și se vor folosi dale înierbate pentru parcajele propuse.

Acestea au rol de îmbunătățirea calității aerului în zonă, atenuarea zgomotului generat de traficul de pe drumul național și de protecție față de obiectivele care impun protecție sau zonă de siguranță.

Procentul de spații verzi minim obligatoriu pentru zona spațiilor verzi este de 30%.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul este amplasat într-o zonă în care funcțiunile dominante sunt industria și depozitarea. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt, unități industriale, instituții și servicii, locuințe, gospodărire comunală, rețele tehnico-edilitare. Locuințele existente, din acest UTR, majoritatea sunt parter și etaj/ mansardă cu loturi cuprinse între 500-2000 mp ocupate cu grădini și plantații de pomi fructiferi. Zona este definită ca zonă de locuințe regim mic de înălțime – Lm.

Zona funcțională propusă prin PUZ este Lm- subzonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime P, D+P, P+1E, P+M, maxim P+1E+M și funcțiuni complementare.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Lm- subzonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime P, D+P, P+1E, P+M, maxim P+1E+M și funcțiuni complementare

Funcțiunea dominantă a subzonei este locuirea pe fiecare parcelă în parte și în fiecare construcție în parte.

4.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Utilizări admise

Lm – subzonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime P, D+P, P+1E, P+M, maxim P+1E+M și funcțiuni complementare:

Sunt admise următoarele utilizări:

- Construcții cu funcțiunea de locuire ca activitate preponderentă;
- Alei ocazional carosabile și pietonale, spații verzi amenajate peisajer;
- Anexe gospodărești, foișor, pergole, terase etc.

Utilizări admise cu condiționări

Lm: rețele edilitare pentru asigurarea utilităților necesare funcționării investiției, atât prin branșarea la rețeaua publică, cât și prin realizarea în sistem individual în cazul în care branșarea la rețeaua publică nu este posibilă.

Utilizări interzise în Lm: orice activități poluante sau care dăunează funcțiunilor propuse.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA. DISTANȚELE FAȚA DE LIMITELE PARCELEI

Retrageri minime obligatorii față de vecinătăți pentru amplasarea construcțiilor, sunt următoarele:

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 9,00 m, față drumul din care se va realiza accesul pe lot;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Nord – minim de 1,50 m;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Sud – minim 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

Între clădirile propuse pe aceeași parcelă se admite o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.



4.4. CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Orhideelor, situat pe latura de est a proprietății, prin racord simplu, dimensionat conform normativelor în vigoare și care să răspundă necesității investiției propuse.

În interiorul parcelei circulația este în deosebi ocazional carosabilă – aleea de acces la garaj, un trotuar de garda, de 0,50 m lățime, perimetral clădirii propuse și alei pietonale de circulație în interior.

Parcagele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei, în garajul propus prin investiție și pe suprafața circulației ocazional carosabile.

Este impusă retragerea împrejmuirii de la aliniament cu cel puțin 1,50m, aceasta fiind realizată cu includerea unei alveole pentru staționarea autovehiculelor în afara domeniului public.

4.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim admis este de P, D+P, P+1E, P+M, maxim P+1E+M.

Rh_{maxim} = 10,00 m la cornișă pentru locuințe

Rh_{maxim} = 2,50 m pentru anexe.

4.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se interzic ruperile de pantă, cornișele false și duble sau triple, materiale precare la învelitoare (carton asfalt, plastic ondulat, azbociment)
- se interzic baluștri la balcoane și scări, culori astrale sau saturate de albastru la materialele de finisaje exterioare.
- se vor folosi materiale durabile care, prin tehnologia de fabricare și punerea în operă nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- volumetria de exterior va fi una echilibrată;
- acoperișul se va executa în sistem șarpantă;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă.

4.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate prin racord la rețele edilitare existente în zona amplasamentului studiat sau prin realizarea în sistem individual în cazul în care bransarea la rețeaua publică nu este posibilă.

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



4.8. SPATII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI.

Amenajările exterioare ale construcțiilor

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%). În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu plante ornamentale și arbuști. Se vor realiza trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea accesului și circulației în interiorul parcelei și a accesului la garaj.

Este impusă retragerea împrejuririi de la aliniament cu cel puțin 1,50m, aceasta fiind realizată cu includerea unei alveole pentru staționarea autovehiculelor în afara domeniului public. Împrejmuirea terenului va fi realizată perimetral cu înălțimea maximă de 2,00 m.

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

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)

P.O.T. maxim admis = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

Indicatorii urbanistici rezultați din calculul amprentei la sol a construcțiilor propuse pe lot, sunt următorii:

P.O.T. propus = 14,46 %

C.U.T. propus = 0,22

Regimul de înălțime construcție propusă cu funcțiune de locuință unifamilială este P+1E

Regimul de înălțime construcție propusă cu funcțiune de garaj este Parter

Regimul de înălțime construcție propusă cu funcțiune de anexă gospodărească este Parter



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică urbanistică în vederea realizării investiției

"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"

Beneficiar: SAVA ALEXANDRU, SAVA ELENA LUIZA

Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Orhideelor, jud. Argeș, nr. cad. 88272

DISPOZIȚII FINALE

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

Categoriile principale de intervenție:

- o delimitarea zonelor destinate construcțiilor, spațiilor verzi, dotărilor aferente și circulațiilor din interiorul lotului;
- o stabilirea condițiilor de construire pentru locuință P+1E, garaj și împrejmuire a terenului;
- o reglementarea urbanistică a întregului teren cu nr. cad. 88272;
- o lansarea și finalizarea studiilor de racordare la rețelele din zonă și demararea execuției acestora;
- o realizarea accesului pe teren și asigurarea posibilității de stingere a incendiului conform normativelor și legislației în vigoare prin amplasarea la intrarea pe proprietate a unui hidrant.

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

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

Întocmit

urb. mast. Sebastian STOICA

șef proiect / coordonator urbanism

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ



Regulament local de urbanism

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI	CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL	ARGHES
VIZAT SPRE ÎMBĂRE	
Anexa la Avizul de oportunitate	
Nr. 04/9409 din 25.05.2013	
Arhitec	

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"



 A.T.E.L.I.E.R.U.L D.E U.R.B.A.N.I.S.M S.r.l CUI 45400856 Cămin. Stolnici, jud. Argeș, tel. 0753 118 797 urbdesign2020@gmail.com		Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI" Beneficiar / Adresă amplasament : SAVA ALEXANDRU, SAVA ELENA LUIZA Mun. Curtea de Argeș, str. Orhideelor, F.N., jud. Argeș, nr. cad. 88272		Proiect nr. CPS15/ 2022
Denumire	Numes și Prenume	Semnatura	Scara: 1: 5000	Faza: P.U.Z. obținere aviz
Șef proiect	urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITĂ			
Proiectat	urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITĂ		Data: 2022	Planșa nr. U 01
Desenat	urb. mast. Sebastian STOICA		Denumire planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ/ ORTOFOTOPLAN	



PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică
în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ,
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"

LEGENDĂ LIMITE:

- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Construcții existente
- Zonă pentru locuire individuală și funcțiuni complementare
- Terenuri agricole

CIRCULAȚII:

- Circulație carosabilă publică

ECHIPARE EDILITARĂ:

- Stâlp electricitate joasă tensiune
- Rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat - existent
- Rețea de canalizare administrată în regim privat - existent
- Rețea de alimentare cu gaze în sistem centralizat - existent

Conform C.U. emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 185/11.08.2022, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 88272, se încadrează în UTR: ZONA INDUSTRIALĂ NORD, Subzona predominant rezidențială, locuințe existente cu posibilități de înălțime cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2)
P.O.T. maxim admis - conform R.G.U. = 35%
C.U.T. maxim admis - conform R.G.U. = 0,7
Regimul de înălțime maxim admis - conform R.G.U., se impune respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitectural
nr. 04.946/25.05.2023
Arhitect-geol.

PROFIL TRANSVERSAL Strada Orhideelor

În dreptul terenului ce face obiectul de studiu PUZ

Proprietate privată Nr.cad. 88272
SAVA ALEXANDRU,
SAVA ELENA LUIZA
terenul ce face obiectul
de studiu PUZ

1.00 2.25 2.25 1.00
4.50
Limita proprietate
cf. cadastru
Limita carosabil cf.
măsurătoare topografică
AV Str. Orhideelor
Limita carosabil cf.
măsurătoare topografică
Limita proprietate privată
cf. măsurătoare topografică

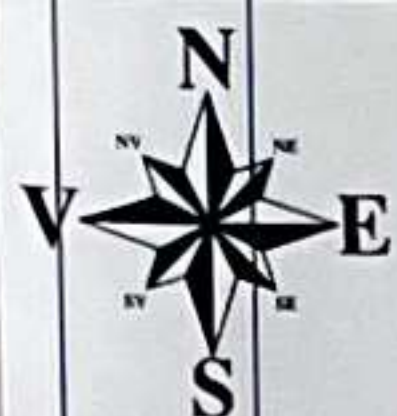
Inventar coordonate
Stereo70 puncte de contur
nr.cad. 88272

Pct.	E(m)	N(m)
1	474627.082	408224.435
2	474655.966	408224.119
3	474693.516	408223.575
4	474728.439	408223.857
5	474728.869	408208.427
6	474627.084	408209.822
7	474626.974	408216.650
ST=1486mp		

ATELIERUL DE URBANISM J3/2073/2021, CUI 45400856 Strada Curtea de Argeș, tel. 0753 118 797 www.bdesign2620@gmail.com	
Șef Proiect	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ
Proiectat	urb.dpl. Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ
Desenat	urb. mast. Sebastian STOICA

Denumire proiect:		PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"	Proiect nr.:	CPS25/ 2022
Scara:	1:500	Beneficiar / Adresă amplasament:	SAVA ALEXANDRU, SAVA ELENA LUIZA Mun. Curtea de Argeș, str. Orhideelor, P.N., Jud. Argeș, nr. cad. 88272	
Data:	2023	Denumire planșă:	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE DISFUNCȚIONALITĂȚI	Planșa nr.:





PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"

LEGENDĂ LIMITE:

- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
- Limită edificabil maxim admis
- Aliniere propusă pentru edificabilul maxim propus

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Construcții existente
- Zonă pentru locuire individuală și funcțiuni complementare
- Terenuri agricole
- Clădiri propuse cu funcțiunea de locuință și garaj
- Terasă exterioară
- Platformă gospodărească propusă
- Spații verzi propuse

CIRCULAȚII:

- Împrejmuire propusă
- Circulație carosabilă publică
- Circulație carosabilă și parcaje propuse a fi amenajate în interiorul lotului

ECHIPARE EDILITARĂ:

- Stâlp electricitate joasă tensiune
- Rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat - existent
- Rețea de alimentare cu gaze în sistem centralizat - existent
- Rețea de canalizare administrată în regim privat - existent
- Bazin vidanjabil propus
- Conductă canalizare propusă, montată în interiorul lotului
- Rețea de alimentare cu gaze în sistem centralizat propusă (cca. 7m)
- Post reglare măsurare propus
- Branșament de apă propus (cca. 7m)
- Cămin vane apometru alimentare cu apă rece - propus
- Conductă de apă rece propusă, montată în interiorul lotului
- Branșament electric propus (cca. 5m)
- Tablou electric propus

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDEȚUL ARGES
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-sef
04.04.2023
Arhitect-sef. [Redacted]

PROFIL TRANSVERSAL

Strada Orhideelor

în dreptul terenului ce face obiectul de studiu PUZ



BILANT TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ pt. nr. cad. 88272:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața	Categorie de folosință teren	Zonă funcțională propusă pt. nr. cad. 88272	Zonă spații construcții propuse	
				Suprafața (m²)	Procent (%)
Intravilan, cf. extris CF nr. 88272 S=14,86, m²	14,86,00 m²	flăcăuță	Lm - subzonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime P, D+P, P+1E, P+1M, maxim P+1E+M și funcțiuni complementare, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	714,94	14,46
			Suprafața construcțiilor propuse (locuință, terasă, gospodărească și garaj)	714,94	14,46
			Suprafața circulațiilor (carosabilă, pietonală, parcaje)	1056,37	71,46
			Suprafața spațiilor verzi propuse		
TOTAL	14,86,00 m²			14,86,00 m²	100

Inventar coordonate Stereografice puncte de contur nr. cad. 88272

Pkt.	E(m)	N(m)
1	474627.682	408224.435
2	474655.966	408224.119
3	474693.516	408223.575
4	474728.459	408223.857
5	474728.869	408208.427
6	474627.084	408209.822
7	474626.974	408216.650
ST=1486mp		

ATELIERUL DE URBANISM srl
CUI 45400856
2973/2021, CUI 45400856
Societate cu răspundere limitată
Sediu: Strada Orhideelor, nr. 1, județul Argeș, tel. 0753 118 797
urbdesign2030@gmail.com

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

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"

Beneficiar / Adresă amplasament: SAVA ALEXANDRU, SAVA ELENA LUIZA
Mun. Curtea de Argeș, Str. Orhideelor, F.N. 1, județul Argeș, nr. cad. 88272

Scara: 1/500
Data: 2023

Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Proiect nr.: CPS15/2022
Faza: P.U.Z.
Planșă nr.: U 04



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică
în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ,
IMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"

LEGENDĂ LIMITE:

- Limita teritoriului studiat
- Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Construcții existente

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- Proprietate publică de interes local
- Proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice

CIRCULAȚIA TERENURILOR:

- Suprafață rezervată pt. corectarea profilului stradal (fâșie non-edificandi)

ECHIPARE EDILITARĂ:

- Stâlp electricitate joasă tensiune

Dina Iuliana

Ionescu Nicolae

nr.cad.83195

nr.cad.83197

Vilcu Filofteia
nr.cad.88628

SAVA ALEXANDRU, SAVA ELENA LUIZA
Nr.cad. 88282
S_{acte}=1460mp
S_{masurat}=1486mp

Marin Paraschiva

Str. Orhideelor

Str. Orhideelor

Str. Vasile Lupu
Nr.cad.87326

Inventar coordonate
Stereozon puncte de contur
nr.cad. 88272

Pkt.	E(x,y)	N(y,x)
1	474627.082	408224.435
2	474655.966	408224.119
3	474683.516	408223.571
4	474728.459	408223.837
5	474728.469	408209.427
6	474627.084	408209.822
7	474626.974	408216.639
ST=1486mp		

ATELIERUL DE URBANISM srl
Județul Argeș, CUI 45400856
com. Stănci, jud. Argeș, tel. 0753 118 797
urbdesign2020@gmail.com

Șef Proiect: Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ
Proiectat: Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ
Desenat: Sebastian STOICA

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică
în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ,
IMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"

Scara: 1:500

Data: 2023

Beneficiar / Adresă amplasament: SAVA ALEXANDRU, SAVA ELENA LUIZA
Mun. Curtea de Argeș, Str. Orhideelor, F.N.
jud. Argeș, nr.cad. 88282

Denumire planșă: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Proiect nr.: CPS15/
2022

Faza: P.U.Z.

Planșă nr.: U 05



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"

- ## LEGENDĂ LIMITE:
- Limita teritoriului studiat
 - Limita de proprietate a terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații
 - - - Limită edificabil maxim admis
 - - - Aliniere propusă pentru edificabilul maxim propus
- ## ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:
- Construcții existente
 - Zonă pentru locuire individuală și funcțiuni complementare
 - Terenuri agricole
 - Clădiri propuse cu funcțiunea de locuință și garaj
 - Terasă exterioară
 - Platformă gospodărească propusă
 - Spații verzi propuse
 - Împrejmuire propusă
- ## CIRCULAȚII:
- Circulație carosabilă publică
 - Circulație carosabilă și parcaje propuse a fi amenajate în interiorul lotului
- ## ECHIPARE EDILITARĂ:
- Stâlp electricitate joasă tensiune
 - Rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat - existent
 - Rețea de alimentare cu gaze în sistem centralizat - existent
 - Rețea de canalizare administrată în regim privat - existent
 - Bazin vidanjabil propus
 - Post reglare măsurare propus
 - Cămin vane apometru alimentare cu apă rece - propus
 - Tablou electric propus

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

Suprafață teren Nr. cad. 88272 din acte = 14,60 mp
Suprafață teren Nr. cad. 88272 măsurat = 14,86 mp
(suprafața la care se vor raporta indicatorii POT și CUT)

Suprafață construită propusă cu funcțiune de locuință unifamilială P+1E = 14,94 mp
Suprafață desfășurată = 256,54 mp

Suprafață construită propusă cu funcțiune de garaj Parter = 33,00 mp
Suprafață construită propusă cu funcțiune de anexă gospodărească Parter = 40,00 mp

Suprafață construită propusă TOTALĂ = 214,94 mp
Suprafață desfășurată propusă TOTALĂ = 329,54 mp

P.O.T. propus = 14,46 %
C.U.T. propus = 0,22

Rh construcție propusă cu funcțiune de locuință unifamilială este P+1E
Rh construcție propusă cu funcțiune de garaj este Parter
Rh construcție propusă cu funcțiune de anexă gospodărească este Parter
Regimul maxim de înălțime propus prin documentație P+1E, Rh max la cornișă = 7,00 m

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMIȘI:

Regim maxim admis P, D+P, P+1E, P+M, maxim P+1E+M,
Rh max admis la cornișă = 10,00 m

P.O.T. maxim admis = 35 %
P.O.T. maxim admis = 0,9

PROFIL TRANSVERSAL

Strada Orhideelor

În dreptul terenului ce face obiectul de studiu PUZ

BILANT TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ pt. nr. cad. 88272:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață	Categorie de folosință teren	Zonă funcțională propusă pt. nr. cad. 88272	Zonă spații construcții propuse
Intravilan, cf. extras CP nr. 88272, S=14,86, 46 m ²	14,86, 00 m ²	fânașă	Lm - subzonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime P, D+P, P+1E, P+M, maxim P+1E+M și funcțiuni complementare, stabilite prin documentații de urbanism P.U.Z.	Suprafață construcții propuse (locuință, anexă gospodărească și garaj)
				Suprafață construcții carosabile, platforme, parcaje
TOTAL	14,86, 00 m ²			Suprafață spații verzi propuse
				14,86, 00 m ²

Inventar coordonate Stereografice puncte de contur nr. cad. 88272

Pct.	X(m)	Y(m)
1	474627.082	408224.435
2	474655.966	408224.119
3	474693.516	408223.575
4	474723.459	408223.857
5	474728.369	408208.427
6	474627.684	408209.822
7	474626.974	408216.650

ST=1486mp

ATELIERUL DE URBANISM srl
S.C. SLOVIC
com. Slovic, Jud. Argeș, tel. 0753 318 797
urbdesig@2020@gmail.com

Șef Proiect
Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ

Proiectat
urb. dipl.
Adela Georgeta GHEORGHIȚĂ

Desenat
urb. mast.
Sebastian STOICA

Proiect nr.: CPS15/2022

Faza: P.U.Z.

Planșa nr.: U 06

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru schimbare zonă funcțională și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, GARAJ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"

Scara: 1:500

Data: 2023

Beneficiar / Adresă amplasament: SAVA ALEXANDRU, SAVA ELENA LUIZA

Mun. Curtea de Argeș, str. Orhideelor, T.M., Jud. Argeș, nr. cad. 88272

Denumire planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE SUGESTIE MOBILARE TEREN