



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 9962/ 10.04.2025

Data publicării la sediu și pe pagina de internet: 10.04.2025

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 elabोरarea 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 MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL și REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI"** generat de terenul din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Albesti, Nr. 29, teren intravilan, având suprafața de 1772,00mp.

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 25.04.2025, ora 16,30.

Dezbaterea publică pentru faza curentă, propuneri finale și aprobare, va avea loc în data 29.04.2025, ora 10,30, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Sala Mare (Sala Consiliul Local), documentația rămânând în dezbateri publice timp de 45 de zile calendaristice.

Primar

Ing. PANTURESCU CONSTANTIN

HOTĂRÂRE nr. ____ / 2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII ȘI BIROURI" pentru terenul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Albești, nr. 29, Nr. Cad./Nr. CF 90526, în suprafață de 1772,00mp -proiect-

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 9785/09.04.2025;
 - Raportul de specialitate nr. 9795/09.04.2025;
 - Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 9777/09.04.2025;
 - Avizul Arhitectului Șef nr. 06/6396/02.04.2025;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 2199/28.01.2025;
 - Prevederile art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;
- În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. 3 lit. e și art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII ȘI BIROURI" pentru terenul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Albești, nr. 29, Nr. Cad./Nr. CF 90526, în suprafață de 1772,00mp, 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 48 luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Inițiator

Primar

Constantin Panturescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 9785/ 09.04.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI" pentru terenul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. ALBESTI, nr. 29, Nr. Cad./Nr. CF 90526, in suprafata de 1772,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L. prin LAZARESCU ION ALEXANDRU**, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 9250 in data 03.04.2025, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 27¹, 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, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizata, si ulterior a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 2199 / 28.01.2025.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea modificarii profilului functional al imobilului, in prezent in zona L- locuire, respectiv ocuinte existente cu posibilitati de indeseire, cu regim mic de inaltime (P,P+M, D+P,P+1,P+2), in zona functionala MLS- Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii, suprafata de 1772,00mp, aceasta fiind proprietate privata a beneficiarului/initiatorului documentatiei de urbanism S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L. CUI 27918036. Functiunea propusa este una mixta, de locuire, sericii, comert, birouri, functiuni dominante, respectiv complementare in ceea ce priveste activitatea curenta de servicii desfasurata in zona in care se incadreaza parcela, adiacent zonelor de locuire, continuand profilul functional al constructiilor din vecinatate, corespunzatoare unei zone la limita dintre zona de locuire in condominii si zona comerciala din partea de nord a municipiului. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 90526, avand categoria de folosinta curti constructii si arabil. Imobilul studiat este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, in zona de nord a acestuia, cu urmatoarele vecinatati- Nord: Proprietate Domeniu Public UAT Curtea de Arges-alee pietonala; Sud: proprietate privata persoane fizice Nr. CF 88090; Est: alee carosabila si alei pietonale apartinand Domeniului public, din care se poate realiza accesul pe lot; Vest: Domeniul Public Str. Albesti nr. CF86934, din care se realizeaza accesul la imobilul ce face obiectul documentatiei de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE,

SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI” str. ALBESTI, nr. 29, 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. 9777 / 09.04.2025 al Directiei Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 06/ 6396/ 02.04.2025 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

Se propune aprobarea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pe **o durată de 48 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 Arges, Romania
Tel:0248.721.033; Fax:0248.721.107

NR. 9795/ 09.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI" pentru terenul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. ALBESTI, nr. 29, Nr. Cad./Nr. CF 90526, in suprafata de 1772,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L. prin LAZARESCU ION ALEXANDRU**, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 9250 in data 03.04.2025, privind aprobarea documentatiei de urbanism, si referatul de aprobare al Primarului NR. 9785/ 09.04.2025, 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 a fost realizata, si ulterior a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 2199 / 28.01.2025.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea modificarii profilului functional al imobilului, in prezent in zona L- locuire, respectiv ocuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P,P+M, D+P,P+1,P+2), in zona functionala MLS- Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii, suprafata de 1772,00mp, aceasta fiind proprietate privata a beneficiarului/initiatorului documentatiei de urbanism S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L. CUI 27918036. Functiunea propusa este una mixta, de locuire, sericii, comert, birouri, functiuni dominante, respectiv complementare in ceea ce priveste activitatea curenta de servicii desfasurata in zona in care se incadreaza parcela, adiacent zonelor de locuire, continuand profilul functional al constructiilor din vecinatate, corespunzatoare unei zone la limita dintre zona de locuire in condominii si zona comerciala din partea de nord a municipiului. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 90526, avand categoria de folosinta curti constructii si arabil. Imobilul studiat este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, in zona de nord a acestuia, cu urmatoarele vecinatati- Nord: Proprietate Domeniu Public UAT Curtea de Arges-alee pietonala; Sud: proprietate privata persoane fizice Nr. CF 88090; Est: alei carosabila si alei pietonale apartinand Domeniului public, din care se poate realiza accesul pe lot; Vest: Domeniul Public Str. Albesti nr. CF86934, din care se realizeaza accesul la imobilul ce face obiectul documentatiei de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI" str. ALBESTI, nr. 29, 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. 9777 / 09.04.2025 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 19.11.2024 – 20.01.2025, conform Document Planificare 33235/15.11.2024, ulterior a fost întocmit Raportul de informări și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 2199 / 28.01.2025.

Au fost înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă. Astfel, au fost primite observații din partea proprietarilor imobilelor învecinate, pentru care s-a răspuns în termen, nemaifiind înregistrate observații ori obiecțiuni ulterioare. Nu au fost contestate rezultatele informărilor publicului, ori Raportul întocmit.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 06/ 6396/ 02.04.2025 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

Se propune aprobarea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pe **o durată de 48 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



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. 6396/ 02.04.2025

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L.** prin **LAZARESCU ION ALEXANDRU**, cu domiciliul/sediul în județul ARGES, municipiul/orasul/comuna DOMNEȘTI, satul DOMNEȘTI, sectorul -, cod postal -, str. FRĂȚII CRĂCIUN, nr. 61, bl. -, sc - et. -, ap. -, telefon/fax 0756069911, e-mail - înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr.6396 din 10.03.2025;

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

AVIZ Nr. 06 din 02.04.2025

Pentru documentația de urbanism și amenajarea teritoriului **Plan Urbanistic Zonal** pentru **modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTARI SERVICII ȘI BIROURI"**

generată de imobilul situat în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Albești, Nr. 29, identificat prin planul de încadrare în zonă, planul de situație și număr Carte Funciara/număr Cadastral 90526, teren intravilan, S=1772,00mp;

Initiator: **S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L. CUI 27918036**

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

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

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: imobilul este amplasat în intravilan, în partea nordică a municipiului, făcând parte din UTR 4- ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI cu acces din Domeniul Public-Str. Albești pe latura de Est, și Domeniul Public-alee carosabilă pe latura de Vest, având vecinătățile:

- Nord: Proprietate Domeniul Public UAT Curtea de Argeș-alee pietonală;
- Sud: proprietate privată persoane fizice Nr. CF 88090;
- Est: imobil locuințe colective P+3 (scara A+B), Str. Valea Iasului Bloc P2, și alee carosabilă și alei pietonale aparținând Domeniului public, din care se poate realiza accesul pe lot;
- Vest: Domeniul Public Str. Albești nr. CF86934, din care se realizează accesul la imobilul ce face obiectul documentației de urbanism;

Se reglementează imobilul în vederea construirii, cu modificarea profilului funcțional din zona L-zona pentru locuire în zona MLS-zona mixtă cu locuințe de tip urban, instituții publice și servicii, în suprafața de 1772,00mp, identificat prin număr Carte Funciara/număr Cadastral 90526, conform planșei de Reglementări urbanistice-Zonificare - U06. **Suprafața reglementată este de 1772,00mp.**

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform PUZ aprobat prin HCL 33/26.03.2024 teren intravilan incadrat in zona de locuire L, subzona Lm (a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P,P+M, D+P,P+1,P+2);

-UTR-4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI;

-regim construire-discontinuu, izolat;

-functiuni predominante:locuire individuala;

-POT max- conform Art. 15 si anexa 2 din RGU 40% pentru zone predominant rezidentiale (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respective era prevazut pentru unitatile economice POT maxim 40% pentru Lm, si 50% pentru LM);

-CUT max- conform cu Art.31 din RGU (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respectiv era prevazut CUT maxim 1,2 pentru Lm si 2,5 LM);

-retragerea minima fata de aliniment- conform art.23 din RGU (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respectiv se prevedea respectarea aliniamentului pentru zonele construite compact);

-retrageri minime fata de limitele laterale –conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare sunt de H/2, raportate la inaltimea cladirii, iar distanta minima necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m fata de una din limitele laterale.Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere -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 si a prevederilor Codului Civil);

- retrageri minime fata de limitele posterioare- conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare sunt de H/2, raportate la inaltimea cladirii, iar distanta minima necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m fata de una din limitele laterale.Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere -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 si a prevederilor Codului Civil);

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

-UTR : se mentine reglementarea existenta cu incadrarea in UTR 4, cu incadrare in zona MLS

-regim de construire:izolat

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

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

Regim de construire: izolat, insiruit, cuplat;

P.O.T. maxim =50%;

C.U.T. maxim 1.8;

Retragerea minima fata de aliniament propusa: 10,00m (raportata la limita de teren care include accesul, respectiv limita de Est);

Retrageri minime fata de limitele laterale: 2,00m limita Nord, respectiv 3,00m limita Sud;

Retrageri minime fata de limita posterioara: 2,00m (limita opusa in raport cu accesul pe teren);

Regim de inaltime solicitat= (S)+P+2E+3Er ;

Regim de inaltime maxim permis= (S)+P+2E+3Er, cu conditia indeplinirii tuturor conditiilor necesare referitoare la parcaje conform norme pentru suprafetele construite autorizate, retragerile aferente etajului 3 fiind conditonate a fi realizate cel putin pe latura de Nord si de Est;

Hmax comisa solicitat=15,00m;

Hmax comisa permis=15,00m cu posibilitatea depasirii acestui regim de inaltime doar cu conditia retragerii din planul fatadelor de Est si de Nord a planurilor verticale, precum si cu posibilitatea amenajarii echipamentelor si altor constructii aferente etajului tehnic, dupa caz, care va fi retras din planul tuturor fatadelor constructiei propuse;

Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice U6;

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. 95 din 04.03.2025. **Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic.**

Circulatii si accese: **accesele auto si pietonale se vor realiza in conformitate cu plansa anexa la aviz U6 si plansa U8; 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, raportat inclusiv la numarul de unitati locative propuse, indiferent de regimul de inaltime autorizat;**
-se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor;

Echipe tehnico-edilitare: pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, pe cheltuiala beneficiarului, acesta avand responsabilitatea obtinerii tuturor avizelor, acordurilor si autorizatiilor necesare. Zona beneficiaza de echipare tehnico edilitara in ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica, gaze, apa si canalizare.

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 31.03.2025, infiintata in baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, constituita prin H.C.L. 62/2016 si actualizata prin H.C.L. 41/2021, se avizeaza favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu urmatoarele conditii:

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

Prezentul aviz este valabil numai cu plansa de "Reglementari urbanistice U6" anexata si vizata spre neschimbare.

Semnarea documentatiei de urbanism si amenajarea teritoriului atarge responsabilitatea fiecarei persoane din colectivul de specialisti 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, prin solicitarea si emiterea unui Certificat de Urbanism, intocmit in temeiul documentatiei de urbanism aprobata in acest scop.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.244 din 17.10.2024, 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 03.04.2025

ARHITECT SEF
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 modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei **“CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI”** generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Albesti, Nr. 29, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 90526, teren intravilan in suprafata de 1772,00mp în scopul reglementarii imobilului corespunzator zonei functionale **MLS-zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii, acesta fiind in prezent incadrat in zona L-locuire, subzona Lm (a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P,P+M, D+P,P+1,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, prin comunicarea catre Asociatia de Proprietari a Blocului P2 din vecinatate a intentiei de elaborare si prevederilor documentatiei de urbanism, prin organizarea dezbaterii publice corespunzatoare fazei de informare 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 **33235/15.11.2024.** În perioada specificată au fost înregistrate observatii cu privire la modul in care reglementarile propuse vor avea impact asupra unei viitoare dezvoltari pe terenul de la Sud. Propunerile au fost analizate inclusiv in comisia TATU, fiind transpuse de elaborator in plansele propunerilor ulterioare. Nu au fost primite observatii ori solicitari subsecvente. A fost de asemenea inregistrata o solicitare de consultare a documentatiei, nefiind inregistrate propuneri ori observatii ulterioare. Din partea Presedintelui Asociatiei de proprietari / locatari nr. 26 a fost primit un apel telefonic, prin care se comunica dorinta interzicerii activitatii pentru jocurile de noroc, observatia fiind transmisa elaboratorului. Nu au fost mentionate obiectiuni, ori observatii ulterioare

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, inclusiv cu organizarea dezbaterii publice corespunzatoare.

Funcțiunea solicitata, avand caracter mixt, de locuire si servicii, este una care combina functiunea dominanta reglementata, cea de locuire, inclusiv in condominii, cu functiunea prezenta pe terenurile din vecinatate, aceea de comert, prestari servicii, birouri.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. **2199 / 28.01.2025**, publicat pe site-ul institutiei cu aceeasi data. Nu au fost inregistrate contestatii ori observatii cu privire la acesta.

Se reglementeaza parcela in cauza, in vederea construirii, cu modificarea profilului functional corespunzator unei zone mixte, pentru locuire si servicii, comert, investiei care, 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 Argeș, Romania
Tel:0248.721.033; Fax:0248.721.107

Nr. 2199 / 28.01.2025
Data publicării 28.01.2025

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin PANTURESCU

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA
P.U.Z SI R.L.U
"CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI
SERVICII SI BIROURI"
Str. Albesti nr. 29, Nr. Cad / Nr. CF 90526**

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 IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI” pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, Str. Albesti nr. 29, Nr. Cad / Nr. CF 90526, Județul Argeș au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Direcția Arhitect Șef prin Compartiment Urbanism și Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relații cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Curtea de Argeș, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

I. Date generale:

a) Obiectiv: elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație și reglementări urbanistice în vederea realizării investiției **“CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI”**; reglementarea urbanistică a imobilului cu schimbarea profilului funcțional din zona Lm-Locuire individuală de mică înălțime în zona Mixta M-MLS- Zona mixta cu locuințe de tip urban, institutii publice și servicii;

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 1772 mp, fiind situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, la limita între zona rezidențială specifică condominiilor din nordul municipiului și al zonei comerciale, cu tendințe eterogene reglementată în prezent în vederea realizării de locuințe individuale, raportat la aliniamentul de Est al Străzii Albesti, zona cu dinamică accentuată, evoluând către utilizări și funcțiuni comerciale și de prestări servicii, cu acces din str. Albesti, la limita de Vest, alee pietonală la limita de Nord, și prin drum acces-alee betonată la limita de Est,

1.	Nica [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 24.12.2024, pentru ambele adrese; A fost inregistrata o solicitare pe email pentru transmiterea link-urilor directe de pe site-un institutiei, aferente documentatiei, sau documentatia in sine, solicitare venita din partea proprietarului unui imobil invecinat. S-a raspuns prin posta electronica, cu comunicarea link-ului aferent, precum si cu mentiunea ca pot fi consultate in intregime la sediul institutiei. Nu au fost inregistrate observatii ori obiectiuni ulterioare.
2.	Neacsu [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 24.12.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.	Asociatia de loc.Nr. 23 Zona Progresul presedinte DRAGOMIR DORU, administrator PATRASCU MARIA	Strada Albesti, bl.B6,sc.B,parter	Confirmata in data 24.12.2024 A fost primit un apel telefonic, prin care se comunica dorinta includerii la functiuni interzise aceea a jocurilor de noroc, observatia fiind transmisa elaboratorului.

- A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, la aliniamentul strazii Albesti si al aleii de acces de la limita de Est, panoul de informare specific.

Publicul a fost invitat sa transmita observatii si propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI", in municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, in perioada **20.12.2024-17.01.2025** prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relatii cu Publicul si registratura (in perioada indicata);

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

- scrisori prin posta pe adresa institutiei (cu data de trimitere in perioada indicata).

In perioada specificata a fost inregistrata cu nr. 123/08.01.2025 o solicitare pe email pentru transmiterea link-urilor directe de pe site-un institutiei, aferente documentatiei, sau documentatia in sine, solicitare venita din partea proprietarului unui imobil invecinat. S-a raspuns prin posta electronica, cu comunicarea link-ului aferent, precum si cu mentiunea ca pot fi consultate in intregime la sediul institutiei. Nu au fost inregistrate observatii ori obiectiuni ulterioare. Din partea Presedintelui Asociatiei de proprietari / locatari nr. 26 a fost primit un apel telefonic, prin care se comunica dorinta includerii la functiuni interzise aceea a jocurilor de noroc, observatia fiind transmisa elaboratorului. Nu au fost mentionate obiectiuni, ori observatii ulterioare.

La dezbaterea publica organizata in data de 17.01.2025 nu a participat nicio persoana interesata sau potential afectata, fiind incheiat Procesul verbal nr. 1378/17.01.2025.

La finalizarea etapei II, la data de 20.01.2025, s-a intocmit rezultatul informarii si consultarii publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z pentru "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI

fiind amplasat în zona de nord a municipiului, în UTR 4 Zona de Locuințe Valea Iasului. Zona este caracterizată alăturarea unor reglementări aferente locuirii individuale de mică înălțime, locuirii colective, zonelor comerciale și zonelor de prestări servicii, terenul fiind proprietate privată a beneficiarului identificat în Cartea Funciara nr. 90526 Curtea de Argeș;

c) Inițiatori documentație: S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L. CUI 27918036;

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

e) Competente de aprobare:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES;

f) Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului:

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea Primăriei Municipiului Curtea de Argeș: Arhitect Șef Arh. Alexandra Lazarescu –Direcția Arhitect Șef, Camelia Varzaru-Birou Relații cu Publicul, telefon 0248.721.033, interior 125 sau 131, respectiv 118, din sediul primăriei Municipiului Curtea de Argeș, Blvd. Basarabilor, nr. 99, Județul Argeș, e-mail urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea beneficiarului/proiectantului: Arh. Mircea Radu N. Savu, S.C. RAUM PROIECT S.R.L. Str. Viisoarei nr. 6A, București, Sector 1, raumproiect@gmail.com.

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Argeș anterior aprobării documentației: Certificat de Urbanism nr. 244/17.10.2024 eliberat de Primăria Mun. Curtea de Argeș.

Avizul de Oportunitate nr. 27/33234/ 19.12.2024

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 33235/15.11.2024 privind documentația de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI", Str. Albesti nr. 29, Nr. Cad/Nr. CF 90526, 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 **19.11.2024-05.12.2024**.

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

-A fost afișat la sediul Primăriei-avizier (Str. Basarabilor) și pe pagina specifică a site-ului instituției, secțiunea *Cetățeni*, subsecțiunea *Informare documentații de urbanism* (publicat în data de 18.11.2024) Anunțul nr. 33394/ 18.11.2024 privind intenția de elaborare a documentației urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI" însoțit de panoul de informare cu ilustrarea soluției propuse și datele specifice conform conținutului 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 putând fi consultate la sediul Primăriei Mun. Curtea de Argeș, Bd. Basarabilor Nr. 99 în perioada indicată;

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentația de urbanism, la aliniamentul străzii Albesti și al aleii de acces de la limita de Est, panoul de informare specific.

- Au fost transmise două anunțuri în presă, în cotidianul Argeș Expres aferent perioadelor 18-20.11.2024 respectiv 25-27.11.2024.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE,

SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **19.11.2024-05.12.2024** 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).
- Au fost notificați vecinii directi în data 22.11.2024 prin intermediul trimiterii postale simple.

În perioada specificată au fost primite propuneri sau observații: a fost înregistrată adresa cu nr. 34530/05.11.2024 din partea proprietarului imobilului învecinat pe latura sudică, continând observații cu privire la modul în care reglementările propuse vor avea impact asupra unei viitoare dezvoltări pe terenul proprietate a sa (aflat la sud de imobilul ce face obiectul PUZ), respectiv prin construire sa nu fie îngradită posibilitatea realizării unor construcții similare, la o data ulterioară. Propunerile au fost analizate inclusiv în comisia TATU, fiind înaintată prin adresa nr. 35867/09.12.2024 propunerea de modificare a reglementărilor însoțită de o posibilă reglementare a terenului în cauză, învecinat. Propunerea a fost transmisă petentului prin adresa nr. 34530/11.12.2024. Nu au fost primite observații ori solicitări ulterioare

La finalizarea etapei I, în data de 12.12.2024, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 36320 / 12.12.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 12.12.2024 prin:

-afisare la sediul instituției conform PV 36337/12.12.2024 si pe pagina specifica a site-ului instituției, secțiunea *Cetateni*, subsecțiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

Nu au existat contestații privind rezultatul informării publicului privind această etapă.

Etapă II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 19.12.2024-20.01.2025.

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului instituției, secțiunea *Cetateni*, subsecțiunea *Informare Documentatii de Urbanism* (publicat în data de 19.12.2024) anunțul nr. 36572/19.12.2024 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI" însoțit de panoul de informare cu ilustrarea soluției propuse și datele specifice conform conținut 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 putând fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 în perioada indicată;

-a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ pentru "CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI", prin patru anunțuri în presa, respectiv Arges Expres 20.12.2024 și 23.12.2024, și Actualitatea Argeseana în data 08.01.2025 respectiv 13.01.2025

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizării, nr. 36572/19.12.2024 în copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire, după caz. Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
---------	---------------------	--------	------------

SERVICII SI BIROURI" nr. 1475 / 20.01.2025 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 20.01.2025 prin:

-publicare pe pagina de Internet a institutiei primariacurteadearges.ro sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism*, si afisare la sediu conform PV 1489/20.01.2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA IAZARESCU



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 29906 din 17.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 244 din 14.10.2024

**În scopul: CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII
PRESTARI SERVICII SI BIROURI**

Ca urmare a Cererii adresate de **LAZARESCU ION ALEXANDRU** in calitate de **reprezentant/administrator al S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L.** cu domiciliul/sediul în județul **ARGES**, municipiul/orașul/comuna **DOMNEȘTI**, satul **DOMNEȘTI**, sectorul -, cod postal 115300, str. **FRATII CRACIUN** nr. **61**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0756069911**, e-mail -, înregistrată la nr. **29906** din **16.10.2024**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal 115300, str. **ALBESTI**, nr. **29**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin **PLAN CADASTRAL NR. 90526 ,EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 90526,**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.Regimul juridic:

Terenul se afla în intravilanul municipiului și aparține solicitantului, conform Act notarial nr. 659 din 24.02.2011 emis de **BNP GRANCIU AUREL**, Act notarial nr. 658 din 24.02.2011 emis de **BNP GRANCIU AUREL**, și Act Notarial nr.356 din 23.05.2024 emis de **Stef Diana Florina** - drept de proprietate, dobândit prin Convenție, forma de

privata a persoanei juridice; imobil rezultat din alipirea imobilelor identificate prin nr. Cad./nr. CF 82028 si 82029 conform Act Notarial nr. 583 din 22.08.2024 emis de Stef Diana Florina.

Imobilul nu este grevat de sarcini.

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 28350 din 16.10.2024

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

Imobilul nu se afla in zona de protectie monument istoric.

2.Regimul economic:

Folosinta actuala : curti constructii 350mp, curti constructii 464mp, arabil 958mp, suprafata totala imobil1772;

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

Imobilul se afla in zona de impozitare A, cu taxa de 10532 lei/ha.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea

Funcțiunea predominată o reprezintă locuințele cu regim mic, mediu și mare de înălțime, amplasate în subzone.

Funcțiuni complementare admise ale zonei. Spații prestări servicii, mica producție și comerț, funcțiuni complementare locuirii

Subzona de locuințe "Groapele", având în vedere poziția sa într-o zonă pomicolă și de pășuni se recomandă pentru asociații/ferme zoo-pomicole cu prelucrarea produselor pe plan local.

În zona fostului sector zootehnic al CAP-ului au fost amenajate spații de producție mică și prestări servicii necesare funcționării zonei

Utilizare funcțională

Locuințe cu funcțiunile complementare acestora.

Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

Interdicții temporare

Se referă la autorizarea directă, conform Art. 65 alin(1) din Legea 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

Interdicția temporară este aplicabilă până la actualizarea , aprobarea Planului Urbanistic General.

Ca excepție, interdicția temporară nu se aplică, cu condiția încadrării în prevederile Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), și/sau în prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 11¹, precum și pentru alte excepții conform Art. 65 (1) din Legea 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum a fost modificată prin legea 166/2023.

Interdicții permanente

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

-Activitățile industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă, unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele incintei;

3.Regimul tehnic:

Subzona : Lm a+b locuințe existente cu posibilități de indesire cu regim mic de locuit
(P,P+M,D+P,P+1,P+2)

P.O.T. max. admis : - 40% în conformitate cu prevederile art. 15 și anexa 2 din RGU pentru zona predominant rezidențială

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

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

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

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în vederea realizării investiției propuse, a cărei natură nu corespunde funcțiunii admise a subzonei, prevederi coroborate cu Art. 65 alin (1): În absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism, cu elaborarea unei documentații de urbanism tip PUZ, este necesară **modificarea profilului funcțional al terenului**, în prezent încadrat în subzona destinată locuirii în regim individual, **și reglementarea condițiilor de construire conform art. 32, alin. (1) lit. c).**

Astfel, 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 solicitate, conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, 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:

Orientarea față de punctele cardinale.

Conform Anexa 3 din RGU.

Amplasarea față de drumurile publice.

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea în interiorul parcelei.

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

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

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

Realizarea de rețele edilitare

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU

Înălțimea construcțiilor.

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

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 33 din RGU. Se vor asigura cel putin doua locuri de parcare.

Spatii verzi si plantate

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

Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU:

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

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

b) imprejmuiri 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 imprejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Realizarea imprejmuirilor la aliniament poate fi conditionata de realizarea unei alveole/retragere pentru amenajarea spatiilor de stationare 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, fara ca diferenta de înaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat învecinate.

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

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

Utilitățile se vor introduce prin grija și pe cheltuielile beneficiarului/investitorului.

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

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

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

Utilități existente în zona : curent electric, apa, canalizare , gaze, telefonie/internet

Accesul se face din strada Albesti și alee acces-carosabila aparținând Domeniului Public

4.Regimul de actualizare/modificare documentații de urbanism:

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

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

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

În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului specifică - Conform Legii 350/2001 modificată și actualizată, art. 32, alin. (6), După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii Autorizației de Construire, în baza unui certificat de urbanism emis în acest scop. Pentru eliberarea documentației necesare emiterii autorizației de construire se va solicita un nou Certificat de urbanism, ulterior aprobării PUZ.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~intreprinde~~ CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI-ELABORARE P.U.Z.

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

4. Obligații ale titularului Certificatului de Urbanism:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA REGIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI PITESTI**, strada Egalității, 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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră 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 pu

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 MENTINEREA CERERII PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUCȚII.

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE, DUPĂ EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM ORI PE PARCOURSUL 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.
- d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**
 - d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

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

Alte avize/acorduri :

Plan de încadrare în zonă și plan de situație executate pe suport topografic recepționat de OCPI(curbe de nivel)

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 conținutul caruia se vor transmite toate avizele necesare la faza PUZ). Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ

Raportul Informării și Consultării Publicului.

Hotărâre de aprobare în Consiliul Local a documentației PUZ.

Plansa de reglementări urbanistice vizată 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., și R.L.U.

-Aviz Geotehnic preliminar

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

g)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☐ taxa Autorizație de Construire ☐ taxa timbru de arhitectură

☒ taxa R.U.R

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

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ISABEL JANINA ZAROIU

ARHITECT SEF

ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Editat, verificat,

Insp. LIVIU ENACHE

Achitat taxa de: 25 lei, conform chitanței nr. 0027108 din 16.10.2024 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de, conține 8 pagini.

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

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

**se 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

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

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L. –LAZARESCU ION ALEXANDRU** cu domiciliul/sediul în județul ARGES, municipiul/orasul/comuna DOMNEȘTI, satul DOMNEȘTI, sectorul -, cod postal -, str. FRĂȚII CRĂCIUN, nr. 61, bl. -, sc - et. -, ap. -, telefon/fax 0756069911, e-mail -, înregistrată la nr.33234 din 14.11.2024 completată cu adresa nr. 35378 din 04.12.2024 și cu procesul verbal nr. 36320 din 12.12.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 27 din 19.12.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției " CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTARI SERVICII ȘI BIROURI"

cu respectarea următoarelor condiții:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației **PUZ –" CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTARI SERVICII ȘI BIROURI"**, generată de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Albești, Nr. 29, intravilan, în proprietatea privată a initiatorului/beneficiarului documentației de urbanism S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L. CUI 27918036, în scopul modificării profilului funcțional existent și a reglementării terenului, aferente în vederea autorizării și construirii investiției propuse.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafața de 1772,00mp este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș identificat conform Cartii Funciare a municipiului Curtea de Argeș având nr.90526,

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord: Proprietate Domeniu Public UAT Curtea de Argeș-alee pietonală;
- Sud: proprietate privată persoane fizice Nr. CF 88090;
- Est: imobil locuințe colective P+3 (scara A+B), Str. Valea Iasului Bloc P2, și alei carosabile și alei pietonale aparținând Domeniului public, din care se poate realiza accesul pe lot;
- Vest: Domeniul Public Str. Albești nr. CF86934, din care se realizează accesul la imobilul ce face obiectul documentației de urbanism;

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 intravilan, în zona de nord a municipiului, în cadrul U.T.R. 4 Zona de Locuințe Valea Iasului, unitate teritorială de referință definită de subzone Lm de locuințe de mică înălțime existente și propuse, cu posibilitate de îndesire, LMa-locuințe existente în blocuri P+3-P+4, locuințe mici cu caracter rural existente (în zona de est a U.T.R.-ului), ocazional IS-instituiții și servicii, inclusiv subzone comerciale-în special în ceea ce privește imobilele din vecinătatea parcelei, unde funcțiunea destinată comerțului și prestațiilor de servicii

a devenit dominantă (ex. Zona comercială Kaufland de la aliniamentul opus), Gc a-Gospodăria comună existentă. Se reglementează parcela în cauză, fără modificări ale parcelelor învecinate, în vederea reglementării regulilor de construire pe imobil, corespunzătoare unei zone Mixte M- destinată funcţiunilor de locuire colectivă şi servicii, respectiv MLS- Zona mixtă cu locuinţe de tip urban, instituţii publice şi servicii. Imobilul este un teren amplasat în cadrul unui aliniament existent, activităţile desfăşurate fiind dedicate comerţului şi serviciilor, dinamica urbană relevând o tranziţie accentuată de la funcţiunea de locuire individuală la cea comercială.

Accesul la parcelă se realizează direct din domeniul public, respectiv Str. Albeşti nr. CF86934, alei pietonale la nord şi alei carosabilă la Est.

Zona de studiu va include parcelele adiacente şi zona de acces, precum şi o viitoare dezvoltare similară a parcelei de la limita sudică.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării şi eventuale servituti

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentaţia de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care, cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, fiind considerată limita de referinţă, limita fiind preluată de către ANCPI/OCPI, terenul este intravilan, situat în zona de nord a municipiului în cadrul UTR 4- **ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI**. Zona predominantă în această unitate teritorială de referinţă, o reprezintă construcţiile cu destinaţie de locuire individuală, de mică înălţime, cât şi cele organizate în condominii, atât cu caracter urban cât şi rural, cu inserţii compacte, unele de mici dimensiuni, de subzone destinate instituţiilor şi serviciilor.

Tipurile de subzone, functionale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt - Lm (a+b) - locuinţe existente cu posibilităţi de îndesire, cu regim mic de înălţime (P,P+M, D+P,P+1,P+2), Lma-locuinţe existente în blocuri P+3-P+4, Lmra-locuinţe mici cu caracter rural existente cu posibilităţi de îndesire, cu regim mic de înălţime P,P+M,P+1, accidental P+2; GCa-gospodărie comună, ID (a+b) subzone de industrie şi depozite existente şi propuse, perdele de protecţie propuse, ISa-instituţii şi servicii existente, DSa-unităţi cu destinaţie specială;

Funcţiunea dominantă a zonei : locuirea, cu funcţiuni admise aferente construcţiilor pentru spaţii prestări servicii, mică producţie şi comerţ, funcţiuni complementare locuirii. Subzona de locuinţe "Groapele, având în vedere poziţia sa într-o zonă pomicolă şi de păşuni se recomandă pentru asociaţii/ferme zoo-pomicole cu prelucrarea produselor pe plan local. În zona fostului sector zootehnic al CAP-ului au fost amenajate spaţii de producţie mică şi prestări servicii necesare funcţionării zonei.

Zona este definită ca zona de locuinţe regim mic de înălţime cu posibilităţi de îndesire - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabilit pentru zona predominant rezidenţială, aferentă aliniamentului de Est al Str. Albeşti, POT max= 40 %.

Funcţiunile studiate/propuse - MLS- Zona mixtă cu locuinţe de tip urban, instituţii publice şi servicii. Se doreşte reglementarea urbanistică pe parcelă, având în vedere atât interdicţia temporară privind autorizarea directă, care, în lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat, în vigoare, poate fi realizată, cu excepţii, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, cât şi condiţiile specifice ale investiţiei pentru care este necesară conversia funcţională şi urbanistică. În primul rând, se doreşte schimbarea profilului funcţional al parcelei, fiind astfel necesare stabilirea unor reglementări specifice aferente, dar şi condiţiile aferente amplasării în parcelă şi organizarea funcţională şi POT aferent funcţiunii solicitate. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu **zona funcţională - MLS- Zona mixtă cu locuinţe de tip urban, instituţii publice şi servicii**, cu funcţiunile complementare admise aferente, subzona care va fi preluată ulterior în cadrul zonelor mixte propuse în cadrul reglementărilor aferente Planului Urbanistic General.

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

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

Pentru construcţii destinate comerţului şi serviciilor, respectiv construcţiilor cuprinse în Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism, punctele 1.3.7 se vor respecta condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate. Având în vedere caracterul zonei, respectiv al aliniamentului opus, şi al tendinţei de evoluţie a acesteia, se va considera zona cu profil comercial în ansamblu.

Astfel se stabilește POT maxim admis 50%, POT minim 30%; CUT maxim 2 și CUT minim 0,5.

Acești indicatori pot fi depășiți printr-un PUZ ulterior.

Regim de înălțime maxim admis S+P+2E+3Er/M, condiționată de asigurarea însoirii conform OMS nr.119/2014, dacă este cazul, și cu organizarea mansardei în volumul acoperisului, în suprafața de maximum 60% din suprafața etajului inferior, și cu condiția asigurării tuturor de locurilor de parcaje necesare pe imobil, aferente fiecărei funcțiuni în parte.

Înălțime maximă 15,00m la coama/atic, calculată de la cota terenului amenajat aferent accesului pietonal, cu posibilitatea realizării construcțiilor necesare etajului tehnic cu depășirea acestei înălțimi, cu condiția retragerii volumului din planul fațadei principale și a fațadelor laterale.

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

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

Conform art.25 și art.26 și a Anexei nr. 4 din HG nr.525 pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile și accese pietonale; **Este obligatorie asigurarea unui număr minim de locuri de parcare în incintă.**

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

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislației, min. 20% din suprafața terenului și circulații pietonale corespunzătoare conform prevederilor Regulamentului General de urbanism, Anexa nr. 6 Spații verzi și plantate, punctul 6.1.2.

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

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

Retragerea față de aliniament va fi de minimum 10,00m (cu excepția construcțiilor necesare totemurilor publicitare, cabinelor poartă și construcțiilor anexa în suprafața de maximum 20mp-aceste construcții nu vor intra în calculul indicatorilor POT, precum nu vor intra în acest calcul nici suprafețele proiectiilor copertinelor montate pe fațade în măsura în care permit circulația pietonală neobstrucționată), față de limita laterală Nord și Est de 2,00m- cu condiția de a nu amplasa construcții destinate împrejurimilor, altele decât cele de tip gard viu, ori mici elevații ocazionale cu rol peisagistic, în vederea păstrării continuității funcționale a parterului comercial cu căile de comunicație adiacente, și față de limita de Sud de 3,00m.

Se va mai ține cont de asigurarea respectării normelor de însoire iluminat natural, asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților, de prevederile cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Nu sunt permise fațadele oarbe/fără goluri/tip calcan vizibile din domeniul public.

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.** 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 marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime dacă este cazul, în funcție de soluțiile tehnice propuse de furnizori. 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, cornisele false și duble sau triple, materiale precare la învelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane și scări, culorile astrale sau saturate la materialele de finisaje exterioare. Clădirile vor prelua elemente stilistice ale construcțiilor din zonă, și materialele corespunzătoare finisajelor acestora: ex.: caramida aparentă, tencuiala decorative în culori deschise, proporțiile suprafețelor vitrate.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul principal la imobil se face de pe Domeniul Public, respectiv Str. Abesti. Exploatarea investitiei propuse nu presupune afectarea capacității de transport a infrastructurii existente in zona. Aprobarea documentatiei PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu si Consiliul Local de a realiza investitii in infrastructura rutiera ori de alta natura, acestea realizandu-se strict in conformitate cu planurile de investitii aprobate.

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

Aviz Mediu

Aviz Sanatatea Populatiei

Aviz Arhitect Sef

Aviz Distributie Oltenia-capacitate retele pentru investitia propusa.

Aviz AQUATERM AG'98 S.A

Aviz Distrigaz

Aviz Politie Curtea de Arges- Biroul Rutier

Aviz Serviciul Patrimoniu –Curtea de Arges (acces auto din Domeniul Public)

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizata OCPI

Aviz Geotehnic Preliminar

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

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

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

Initiatorul va duce la indeplinire obligatiile ce ii revin conform legii, conform Documentului de Planificare a Informarii si Consultarii Publicului nr. 33235/15.11.2024

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. 244 din 17.10.2024 emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges

Achitat taxa de 171lei, conform Chitantei nr.0028856 din 14.11.2024

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin postă la data de 23.12.2024

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



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. 90526 Curtea de Argeș

Nr. cerere	5120
Ziua	17
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187504868



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str ALBEȘTI, Nr. 29

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90526	1.772	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	90526-C1	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str ALBEȘTI, Nr. 29	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:344.6 mp; S. construita desfasurata:344.6 mp; Spatiu comercial. Parter. An construire: 2011.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
21898 / 23/08/2024			
Act Notarial nr. 583, din 22/08/2024 emis de Stef Diana Florina;			
B1	Se infiinteaza cf. 90526 a imobilului cu nr. cad. 90526/Curtea de Argeș ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.82028\cf.82028; ~~ nr.cad.82029\cf.82029;		A1
Act Notarial nr. 658, din 24/02/2011 emis de BNP GRANCIU AUREL;			
B2	Se infiinteaza cartea funciara 82028 a imobilului cu numarul cadastral 82028/Curtea de Arges, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 3494 (identificator electronic 82017) in scris in cartea funciara 5941 (identificator electronic 82017); OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82028/Curtea de Argeș, in scrisa prin incheierea nr. 2806 din 25/02/2011;		A1
Act Notarial nr. 356, din 23/05/2024 emis de Stef Diana Florina;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) LAZA MEDVET FARM SRL, CIF:27918036 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82028/Curtea de Argeș, in scrisa prin incheierea nr. 10267 din 24/05/2024;		A1
Act Notarial nr. 659, din 24/02/2011 emis de BNP GRANCIU AUREL;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82029/Curtea de Argeș, in scrisa prin incheierea nr. 2809 din 25/02/2011;		A1
Act Administrativ nr. 18285, din 03/07/2024 emis de Primaria Mun. Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 114, din 10/05/2011 emis de Primaria Mun. Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 13728, din 04/07/2024 emis de Primaria Mun. Curtea de Arges;			
B6	se notează actualizarea informațiilor tehnice cadastrale în sensul că se modifică categoria de folosință a terenului, conform documentației tehnice cadastrale avizată de OCPI Argeș - Serviciul Cadastru sub nr. 18860/05.07.2024, cu stare de proprietate neschimbată, OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82029/Curtea de Argeș, in scrisa prin incheierea nr. 18860 din 05/07/2024;		A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) LAZA MEDVET FARM SRL, CIF:27918036 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82029/Curtea de Argeș, in scrisa prin incheierea nr. 18860 din 05/07/2024;		A1.1

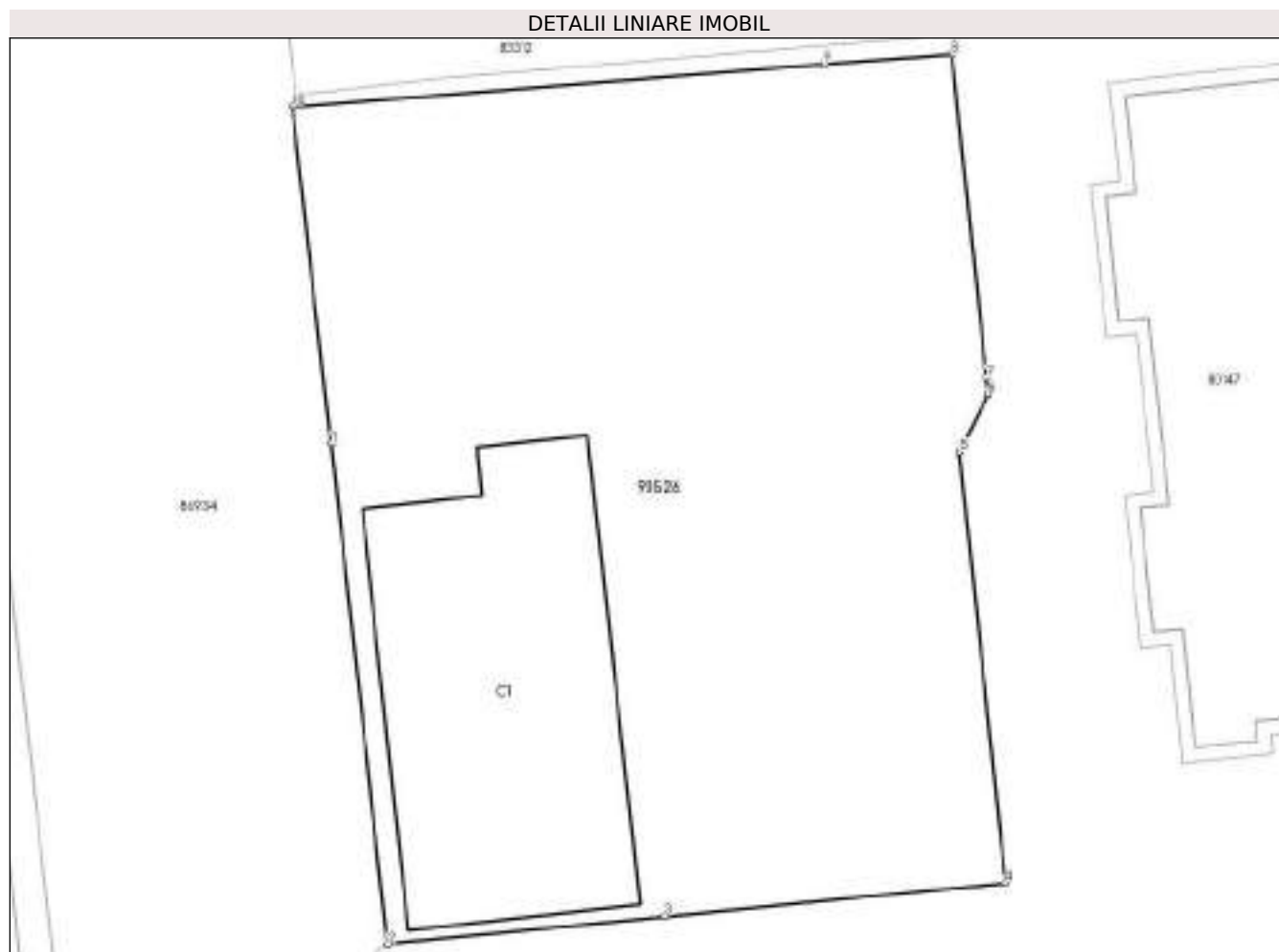
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90526	1.772	

* 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	curți constructii	DA	350	-	-	-	
2	curți constructii	DA	464	-	-	-	
3	arabil	DA	958	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	90526-C1	construcții administrative și social culturale	344,6	Cu acte	S. construita la sol: 344.6 mp; S. construita desfășurată: 344.6 mp; Spațiu comercial. Parter. An construire: 2011.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	29.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	16.0
3	4	19.703
4	5	24.966
5	6	3.685
6	7	0.958
7	8	18.728
8	9	7.429
9	10	30.665
10	1	19.55

** 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,

17/03/2025, 18:47

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTITIEI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ARGES.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: LAZA MEDVET FARM S.R.L.

Sediu social: MUNICIPIUL CÂRTEA DE ARGES, Str. 1 DECEMBRIE 1918, Bloc 17A, Scara C, Etaj 3, Ap. 12,
Județul ARGES

Activitatea principală: Activități veterinare - 7500

Cod Unic de Înregistrare: 27918036 din data de: 19.01.2011

Nr. de cerțire în registrul comerțului: J03/56/19.01.2011

Data eliberării: 09 AUG 2011

Seria B Nr. 2258643

DIRECTOR,

Iulia-Maria Marinescu

Marinescu

Алеха нр. 17

Scala 1:1000

30.67m

7.43m

18.73m

24.97m

19.70m

16.00m

29.00m

16.00m

19.55m

16.00m

ICC

C1

82029

82028

2A

str. Altesse

Alic

Sander Fritz

d. 5.6=0.95m
d. 6.7=3.68m

deallure/alignre mobil

Situația actuală (înainte de deșapire/alipire)				Situația viitoare (după deșapire/alipire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categori de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categori de folosință	Descrierea imobilului
90526	350	CC	Teren împrejmuit.		350	CC	
90528	958	A		90526	464	CC	N, S, E - gard metalic; V - neîmprejmuit
90529	464	CC	N, S, E - gard metalic; V - neîmprejmuit.		958	A	între pct. 10-1, gard metalic între 1-2.
Total	1772	-	-	-	1772	-	-

EXECUTANT

S. C. GHOSHAR CADASTER GRAFTING

CERTIFICAT

DE Aug Clear II Serie HQ-9J-1721 TIFCAT

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

...konstruktiven, kooperativen und argumentativen Dialogs auf der Basis von gegenseitigem Respekt und Verständnis der Interessen der Beteiligten.

ADRIAN / Semnat digital de

ARTIST: Jennifer, digital de
 signer e stilista
 MIMI COOPER

MURKIN

FORGE ELORIAN™

Date: 20/24/07/25

LOBIAN

LORIAN 13:00:42+03:00

INSPECTOR

Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

Summary

20180 din data 25-07-2024

lonel
Buciu

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr. 16

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:	intravilan
90526	S=1772mp	Mun. Curtea de Arges, str Albeșii, nr. 29, jud. Arges	
Cartea Funciara nr.		UAT	CURTEA DE ARGES



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	350	N. S. E. - gard metalic; V - reîngrămăit între pct. 10-1, gard metalic între pct. 1-2.
2	CC	958	
3	A	464	
Total		1772	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CAS	345 *	S. constr. dest. = 345mp - Spatiu comercial Parter. An construire: 2011.
Total		345	

Suprafata masurata a imobilului = 1772mp

Suprafata din act = 1306mp + 464mp = 1772mp

EXECUTANT

E.C. GEOSTAR CADASTER GRAFIC S.R.L.

Act Casei nr. Seria RO-01-1721



MARIAN GEORGE-FLORIAN
Data: 2024.07.25
13:00:55 +03'00'

INSPECTOR

Confirma atribuirea numerului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integral de cadastru si cartea funciara

Ionel Buciuc
Semnatura
Digitally signed by Ionel Buciuc

20180 din data 25-07-2024



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 1142 din 16.01.2025

AUTORIZAȚIE DE AMPLASARE ȘI/SAU ACCES ÎN ZONA DRUMULUI
Beneficiar lucrare: SC LAZA MEDVET FARM SRL

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 și ale Hotărârii Guvernului nr. 36/1996, pe baza cererii înregistrată la la Primăria Municipiului Curtea de Argeș sub nr. 1142/16.01.2025 și a documentației depuse, se eliberează prezenta autorizație de amplasare și/sau acces în zona drumului STRADA ALBESTI, pentru realizarea lucrării plan urbanistic zonal pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "Construire imobil apartamente, spații comerciale, spații prestări servicii și birouri", în următoarele condiții:

1. Constructorul trebuie să anunțe data începerii lucrărilor de amplasare a obiectivului din zona drumului public.
2. Inchiderea sau instituirea restricțiilor de circulație se va face conform Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului aprobate prin Ordinul ministrului de interne nr. 1112/2000.
3. Beneficiarul și constructorul au obligația de a obține, prealabil execuției, acordul de la organele deținătoare de instalații aeriene, subterane, construcții de orice fel, precum și plantații existente în zona de execuție a lucrărilor și care pot fi afectate.
4. Beneficiarul și constructorul răspund direct de tăierea sau tunderea plantației fără aprobări legale precum și de degradarea drumurilor, instalațiilor și construcțiilor de orice fel, situate pe zona drumului în sectorul în care se execută lucrarea.
5. Constructorul răspunde direct de orice accident de muncă sau de circulație întâmplat în timpul și din cauza execuției lucrărilor.
6. În timpul execuției lucrărilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice a oricăror materiale, utilaje, unelte, pământ etc.

Autorizația de amplasare și/sau acces în zona drumului public este valabilă pe toată durata existenței lucrării sau construcției.

Nerespectarea prevederilor din prezenta autorizație conduce la anularea acesteia și la aplicarea de sancțiuni.

Autorizația s-a întocmit în 2 (două) exemplare, din care unul se găsește la beneficiar și unul la Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

PRIMAR,
Ing. Constantin PANȚURESCU

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU
Adriana CONWAY

MINISTERUL SANATATII
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARGES

NOTIFICARE
DE ASISTENTA DE SPECIALITATE DE
SANATATE PUBLICA
NR. 10 din 22.01.2025

La solicitarea : S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L.

cu sediul in JUDETUL ARGES, COMUNA DOMNESTI, SATUL DOMNESTI,
STR. FRATII CRACIUN. NR. 61.
inregistrata la D.S.P.Arges cu nr. 1944 din 16.01.2025

In urma examinarii documentatiei prezentate, s-a intocmit

REFERAT EVALUARE nr. 27/22.01.2025

de catre : DR.BUCUR MIOARA - MEDIC PRIMAR DE IGIENA

In baza legii 95/2006 titlul I, a Ordinului M.S. 1078/2010 si a ordinului MS
1030/2009 cu modificarile ulterioare se acorda notificare pentru proiectul:

CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII
,BIROURI SI ELABORARE P.U.Z

Situat in : JUDETUL ARGES , MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES, STR. ALBESTI, NR. 29

CLAUZE: -Respectarea documentatiei depuse la D.S.P. - Arges

-Respectarea normelor de igiena si sanatate publica , cuprinse in urmatoarele
acte normative :

ORD. M.S. NR. 119/ 2014 PENTRU APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND
MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE.

DIRECTOR EXECUTIV
DR. HONTARU OCTAVIA SORINA



COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI**AVIZ CTE**

Nr. 14771/data 23.01.2025

Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI din cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în ședința din 23.01.2025, a examinat lucrarea: P.U.Z. - #CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, BIROURI# IN MUN. CURTEA DE ARGES, STR. ALBESTI, NR. 29, JUD. ARGES - BENEFICIAR S.C. LAZA-MEDVET FARM S.R.L.

Sursa de finantare:

Nr. lucrare: 10919

Elaborata de:

1. Categoria de importanta a constructiei: Constructii de importanta redusa
2. In urma examinarii documentatiei, a referatelor de specialitate si a avizelor ce insotesc lucrarea se constata urmatoarele:

Valoarea lucrarii:**Varianta 1**

Durata realizare - varianta 1: 12,00 luni

Indicatori de eficienta economica**Indicatori de proiect****Lucrarea cuprinde:****Varianta 1**

Faza lucrare: P.U.Z.#

Elaborata de: S.C. RAUM PROIECT S.R.L.

Beneficiar: S.C. LAZA-MEDVET FARM S.R.L.

1. In urma examinarii documentatiei depuse, a referatelor de specialitate si a avizelor ce insotesc lucrarea, se constata urmatoarele: pe terenul afectat de lucrarile propuse de SC LAZA-MEDVET FARM SRL, nu exista retele publice de distributia energiei electrice. In zona analizata, DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA SA detine retele pentru distributia energiei electrice LEA 0,4 kV PTCZ IVANCEA cu echipamentele aferente la o distanta de aproximativ 10m.

#

2. In urma constatărilor de mai sus și a discuțiilor purtate în cadrul ședinței, Comisia Tehnico Economică a DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A. zona Arges, AVIZEAZĂ FAVORABIL

lucrarea menționată, CONDITIONAT de:

-Obținerea Avizelor de Amplasament de la DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA SA pentru executia

Aviz CTE: 14771/23.01.2025

lucrarilor de investitii;

- Respectarea conditiilor de coexistenta fata de instalatiile OD si anume:
 - Se va pastra distanta minima de 1 m intre orice parte a constructiilor si conductorul cel mai apropiat din LEA 0,4kV la deviatie maxima;
 - Nu se va construi sub LEA 0.4 kV;
 - Nu se va construi sub LEA 20 kV si se va respecta culoarul de protectie si siguranta al LEA 20 kV, de minim 12m intre orice parte a cladirii si LEA 20 kV;
 - Se va evita ca, in culoarul de siguranta al LEA 20 kV sa se desfasoare activitati permanente, sa se utilizeze utilaje cu brat metalic;
 - Se vor respecta conditiile de coexistenta fata de postul de transformare aerian, respectiv minim 14m, conform clasei si categoriei de importanta III ,C ale obiectivelor propuse pe planul de situatie anexat.

Prezentul aviz CTE nu tine loc de aviz de amplasament.

3. In urma constatarilor de mai sus si a discutiilor purtate in cadrul sedintei, Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI a Distributie Energie Oltenia S.A.

Avizeaza FAVORABIL lucrarea mentionata,
in varianta 1

cu urmatoarele concluzii :
si precizari:

Prezentul aviz nu exonereaza proiectantul de responsabilitati privind corectitudinea solutiilor, exactitatea calculelor, corectitudinea devizelor si privind includerea in DTE a tuturor avize/acorduri/autorizatiilor necesare executarii legale a obiectivului de investitii precum si pentru exploatarea acestuia netulburata de terti.

PRESEDINTE C.T.E.

PETCAN VASILE-DANUT



Aviz CTE: 14771/23.01.2025

Distributie Energie Oltenia
societate administrata in sistem
dualist

Pagina Nr. 2 din 2

Str. Calea Severinului, Nr. 97, parter, et. 2, 3, 4 Craiova, Jud. Dolj, Romania
Fax: +40 251 215 004 | www.distributieoltenia.ro
Cod unic de inregistrare: RO 14491102 | Nr. de inregistrare: J16/148/2002

Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Valentina Ristea

LAZARESCU ION ALEXANDRU în
calitate de reprezentant al LAZA
MEDVET FARM SRL

Str. Frații Crăciun, Nr. 61,
Com. Domnești, Sat Domnești, Jud.
Argeș,
Cod Poștal :

Nr/dată: 63828-320.685.422/17.01.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **63828-320.685.422** din **17.01.2025**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ – construire imobil apartamente, spații comerciale, spații prestări servicii și birouri – Mun. Curtea de Argeș, Str. Albești, Nr. 29 sau teren identificat prin nr. cadastral 90526, Jud. Argeș**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație **scara 1:500** vizat de societatea noastră, **proiect nr. 639/2024** elaborat de **RAUM PROIECT SRL** completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona studiată, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz,

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Proprietățile pot fi traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E.) proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **afectează** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subsansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București, 040254
Call Center: 021 9376

Nr. Reg. Com.: J40/2728/2008
CUI: RO 23308833
Capital social: 76.201.910 lei



3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-branșament>.
4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
5. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoare construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele. Pentru devierea rețelei de distribuție gaze veți solicita online sau la Birourile Recepție Clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice; în baza solicitării avizului de deviere, specialistii noștri vor emite Soluția de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului rețelelor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.
6. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
7. **Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:**
 - a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."
8. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC,DSP,DF,DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
9. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
10. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
11. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
12. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.

13. Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
14. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
15. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 244 din 17.10.2024 eliberat de Primăria Municipiului Curtea de Argeș, Județul Argeș.**

Cătălin Marian ILIE
ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚII

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

Direcția Operațională
Serviciu Mentenanță
Specializată
(2)

Valentina RISTEA
Operator Cerere Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:500 cu plan GIS DGSR aferent;
Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018,
Flyer,
Factură nr. 1905487679



SC EGYON GEOFOR CONSTRUCT SRL
J03/2204/2006; CUI : 19795560
Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 80 E
Studiigeo@yahoo.com
Tel : 0744.68.46.18

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

FAZA : PUZ

OBIECTIV : *PUZ – pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției “Construire imobil apartamente, spații comerciale, spații prestări servicii și birouri”*

AMPLASAMENT : *Mun. Curtea de Argeș, Str. Albești, nr. 29, Jud. Argeș*

BENEFICIAR : *SC LAZA MEDVET FARM SRL*

Proiectant de specialitate :
SC EGYON GEOFOR CONSTRUCT SRL
Administrator,
Ing. Petrescu Ion OMERO



- februarie 2025 -



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU
PROTECȚIA MEDIULUI

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr.95... din04.03.2025...

Ca urmare a notificării adresate de SC LAZA MEDVET FARM SRL, cu sediul în comuna Domnești, sat Domnești, str. Frații Crăciun nr. 61, județul Argeș, privind planul P.U.Z.: "Construire imobil apartamente, spații comerciale, spații prestări servicii și birouri" în municipiul Curtea de Argeș, str. Albești nr. 29, județul Argeș, înregistrată la APM Argeș cu nr. 1435/21.01.2025 în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, 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.

Agencia pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 10.02.2025;
 - în conformitate cu prevederile art.11, alin. (3) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul P.U.Z.: "Construire imobil apartamente, spații comerciale, spații prestări servicii și birouri" în municipiul Curtea de Argeș, str. Albești nr. 29, județul Argeș, titular SC LAZA MEDVET FARM SRL nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod poștal 110 049

Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200; e-mail: office@apmag.anpm.ro; website: <http://apmag.anpm.ro>;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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

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

- din punct de vedere funcțional propunerea urmărește realizarea unei construcții care să conțină atât funcțiuni de locuire- apartamente, precum și spații comerciale, de prestări servicii și birouri cu dotările și amenajările aferente.

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

Prin plan se propune dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Argeș, prin construirea unui obiectiv având funcțiunea mixtă de locuire colectivă cu spații comerciale, de prestări servicii și birouri, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea/completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism PUZ - Construire imobil apartamente cu spații comerciale, de prestări servicii și birouri aferent unei suprafețe de teren 1772 mp, situată în intravilan - cu folosința curții construcții și parțial agricol. Destinația terenului stabilită prin P.U.G. - U.T.R.:4 - ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI.

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

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

- planul analizat se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului și privește activități care să aibă în vedere o dezvoltare economică armonioasă. În etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respectă prevederile legale privind protecția acestuia;
- amplasarea viitoarelor construcții se va realiza în afara zonelor de siguranță a rețelelor edilitare.

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

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

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

b) *natura cumulativă a efectelor:*

Terenul este amplasat adiacent strazii Albesti.

Folosința actuală a terenului este de curți construcții și arabil. Conform Certificatului de Urbanism nr. 244 din 17.10.2024 destinația actuală a terenului este teren intravilan, locuințe.

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:*

Indici urbanistici propusi:

Zona MLS - Zona mixtă cu locuințe de tip urban, institutii publice si servicii

POTmaxim = 50 %

CUT maxim = 2

Hmaxim = 15,00 ml

Rh = P+2E+3Er

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 teren se afla o constructie care contine spatii comerciale, de prestari servicii si birouri, constructie ce se va desfiinta ulterior construirii obiectivului propus. Suprafata propusa a fi reglementata prin PUZ este de 1772 mp.

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei juridice SC LAZA MEDVET FARM SRL, imobilul nu este grevat de sarcini, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara nr: 90526.

Accesul principal in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din strada Albesti, acolo unde in prezent existe 2 accese auto. De asemenea, din partea de est a amplasamentului, se propune realizarea unui acces secundar cu scopul de a usura aprovizionarea spatiilor comerciale, de prestari servicii sau birouri de la nivelul parterului. Accesele pietonale se vor realiza atat de pe latura de vest cat si de pe cea de vest a amplasamentului.

Pentru zona ls propusa se recomanda urmatoarele retrageri minime:

- retras fata de aliniament - VEST - minim 10,00 m;
- retras fata de aliniament - EST - minim 2,00 m;
- retras fata de limita laterala NORD - minim 2,00 m;
- retras fata de limita laterala SUD - minim 3,00 m.

In fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din Str. Albesti si o zona de parcare pentru aprovizionare spatii comerciale in zona aleii carosabile de pe latura de est.

Capacitatea cumulata a parcajului propus va asigura un minim de 1 loc/ apartament si de minim 1 loc/100 mp de spatiu comercial. De asemenea va fi prevazuta o zona de stationare pentru aprovizionare.

In imediata vecinatate a amplasamentului exista retea de alimentare cu apa, de canalizare, distributie a gazelor naturale si de distributie a energiei electrice. Imobilul se va racorda la aceste retele.

Apele pluviale cazute pe suprafata acoperisurilor vor fi preluate prin burlane, de unde se vor scurge liber la suprafata terenului.

Apele pluviale cazute pe parcaje se vor colecta separat, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, iar ulterior se vor deversa in reseaua publica de canalizare.

Se propune un procent de minim 20% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiile verzi vor avea caracter ornamental si se va planta cate 1 arbore/100 mp spatiu verde.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmită de arh. Mircea Savu;
- Certificat de urbanism nr. 244/17.10.2024, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Aviz de oportunitate nr. 08/26.07.2023, emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Certificat de înregistrare, CUI nr. 27918036/19.01.2011;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit de arh. Mircea Savu;
- Extras de carte funciară pentru informare, CF nr. 90526, emis de OCPI Curtea de Argeș;
- Anunțuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Planșe desenate.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea propunerilor PUZ - ului;
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități;
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții;
- se va păstra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deșeurilor;

- se va asigura curatarea mijloacelor de transport si a utilajelor, astfel incat la intrarea pe drumurile publice sa se evite murdarirea acestora;
- se va asigura ordinea si curatenia permanenta a locurilor si spatiilor aferente amplasamentului investitiei;
- se va asigura curatirea trotuarelor aferente amplasamentului investitiei, a locurilor de parcare utilizate pentru executia proiectului;
- se va asigura incarcarea si etansarea vehiculelor ce efectueaza transportul materialelor de constructii pentru a preintampina imprastierea lor;
- executia sub supraveghere a lucrărilor, pentru evitarea disconfortului, îndepărtarea resturilor de materiale;
- evitarea degradarii zonelor invecinate amplasamentului;
- se vor prevedea măsuri tehnice, sociale și organizatorice de eliminare/reducere a poluării, astfel încât zgomotul generat de activitatea desfășurată pe amplasament să se încadreze în valorile limită prevăzute de SR10009/2017;
- echipamentele generatoare de zgomot vor fi prevăzute cu atenuatoare de zgomot;
- depozitarea materialelor de construcție, amenajarea de șantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze stric la suprafața amplasamentului;
- se vor degaja de îndată zonele în lucru de pamant, moloz si alte reziduuri;
- se vor umecta cu apa prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte parti din amplasament asupra carora se intervine pentru demolare, pentru evitarea antrenării pulberilor fine de praf;
- se vor reduce activitățile care produc praf în perioadele de vânt puternic;
- se va asigura management eficient al organizării de santier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- intretinerea corespunzatoare a motoarelor mijloacelor de transport si a utilajelor si verificarea periodică.

Titularul planului are obligația elaborării și implementării unui plan de management de mediu pentru perioada de execuție a proiectului care va include: măsuri privind gestionarea deșeurilor rezultate și a substanțelor periculoase (dupa caz), prevenirea/limitarea nivelului de zgomot, emisiilor de pulberi.

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

APM Argeș a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- anunțuri publicate în ziarul „Argeș Expres” în data de 20.01.2025 și 23.01.2025 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusa a fost accesibila spre consultare de către public pe toata durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagini de internet a APM Argeș în data de 17.02.2025.
- anunț privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular în data de 17.02.2025 în ziarul „Argeș expres”.

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 Georgiana DENICA MARIA

Întocmit,
ing. Adina-Florina BICĂ

Decizia etapei de încadrare nr. 495, din 04.03.2025
Titular: SC LAZA MEDVET FARM SRL

Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Albești nr. 29, județul Argeș

PLAN TOPOGRAFIC

1:500

JUDET: ARGES

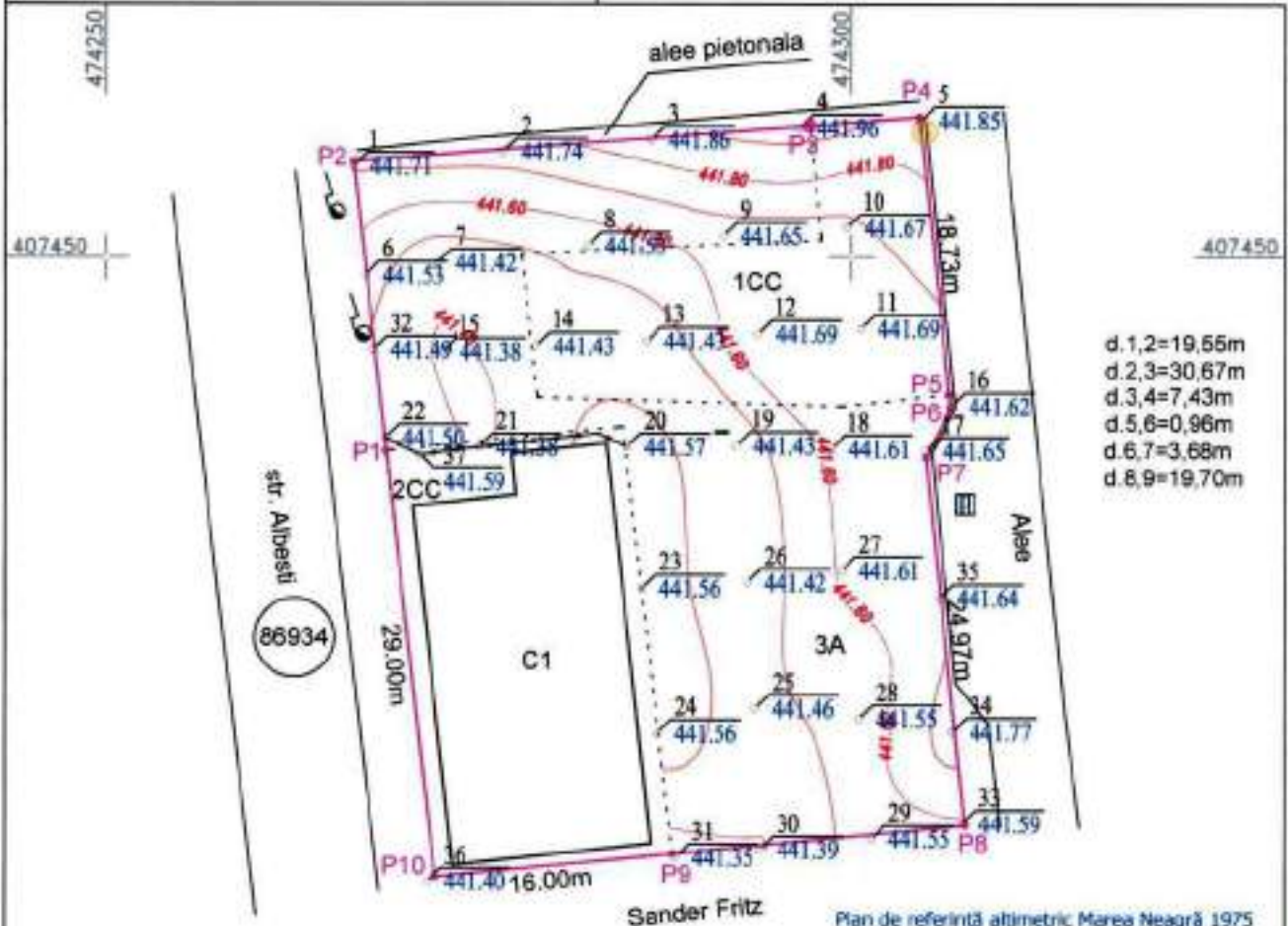
UAT: CURTEA DE ARGES

Mun. Curtea de Arges, str Albesti, nr. 29, jud. Arges

Numar cadastral/ numar de cartea funciara: 90526



Beneficiar: LAZA MEDVET FARM S.R.L.



d.1,2=19,55m
d.2,3=30,67m
d.3,4=7,43m
d.5,6=0,96m
d.6,7=3,68m
d.8,9=19,70m

Sander Fritz

Plan de referință altimetric Marea Neagră 1975

C1 - CAS - S. =345mp - Spatiu comercial. Parter. An construire: 2011.
S. 90526=1772mp; S1CC=350mp; S2CC=958mp; S3A=464mp.

Sistem de proiectie stereografică 1970
IVENTAR DE COORDONATE

Suprafata studiata = 1772mp

Prezentul document recepționat
este valabil însoțit de procesul
verbal de recepție
nr. 3342/2024, privind cererea
nr. 28766 din 22/10/2024.



Digitally
signed by
Diana-Mirabela
Grecu-Vrabie

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	407437.077	474268.814	19.55
P2	407456.501	474266.602	30.67
P3	407458.906	474297.173	7.43
P4	407459.488	474304.579	18.73
P5	407440.865	474306.559	0.96
P6	407439.912	474306.661	3.68
P7	407436.616	474305.014	24.97
P8	407411.787	474307.624	19.70
P9	407409.842	474288.017	16.00
P10	407408.263	474272.095	29.00



EXECUTANT:
S.C. GEOSTAR CADASTER GRAFIC S.R.L.
Albestii de Arges; 103/112/28.01.2004
CUI RO16085100
Certificat de Autorizare: RO-B-I-NR. 1721

Obiectiv: „CONSTRUIRE IMOBIL
SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI
SERVICII SI BIROURI.”

CONTRACT
NR.

FAZA

Planşa
nr. 1

Exemplar
nr.

MARIAN
GEORGE-
FLORIAN

Digitally signed
by MARIAN
GEORGE-FLORIAN
Date: 2024.10.22
10:55:57 +03'00'

Scara:
1: 500

DATA:
2024

Plan topografic, care stă la baza
întocmirii planului planului
urbanistic zonal (PUZ)

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3342 / 2024

Întocmit astăzi, **04/11/2024**, privind cererea **28766** din **22/10/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: LAZA MEDVET FARM SRL

2. Executant: Marian George-Florian

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentația pentru recepția suportului topografic al PUZ

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
244	17.10.2024	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIUL
PLAN	22.10.2024	înscris sub semnatura privata	GEOSTAR CADASTER
Documentatie	22.10.2024	înscris sub semnatura privata	GEOSTAR CADASTER

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3342 au fost recepționate 1 propuneri:

* SUPORT TOPOGRAFIC al PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ), in scopul « ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI», in mun. Curtea de Arges, strada Albesti, nr. 29, jud. Argeș, cu suprafața studiată de 1772 mp, pentru imobilul cu nr. cadastral / CF 90526.

Orice modificare a suportului topografic, depus la receptia documentatiei pentru PUZ, implică anularea procesului verbal de receptie și obținerea altui proces verbal de recepție. Receptia se referă strict la suportul topografic pentru PUZ.

Schimbarea destinației terenului, se va face conform reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor atașa ulterior: Avizul Consiliului Județean Argeș si Hotărîrea Consiliului Local Curtea de Arges de aprobare PUZ .

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
90526	Avertizare	Receptia 6298356: Imobilul TR-2278-1 se suprapune cu terenul 90526 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6298356: Imobilul TR-2278-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Diana Mirabela GRECU-VRABIE



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL DE POLITIE ARGES
POLITIA MUN CURTEA DE ARGES
BIROUL RUTIER

Operator de date cu caracter personal 775

NESECRET
Nr.1040061/23.01.2025
Nr. exemplare 1/2

CĂTRE,

Domnul LĂZĂRESCU ALEXANDRU

Domnești, str. Frații Crăciun, nr. 61, jud. Argeș

Urmare solicitării dvs. din data de 17.01.2025, vă comunicăm **Avizul favorabil** al instituției noastre privind realizarea investiției „**CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTĂRI SERVICII ȘI BIROURI**” la adresa din municipiul Curtea de Argeș, str.Albești, nr. 29, Plan cadastral nr. 90526, județul Argeș.

Lucrările vor fi efectuate în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 244/17.10.2024 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,

Î. ȘEFUL POLIȚIEI

Comisar șef,

IORDACHE LAURENȚIU

ȘEF BIROU RUTIER

Comisar șef,

DUMITRU VIOREL

S.C. AQUATERM AG'98 S.A.
CURTEA DE ARGES

Str. Negru-Vodă, nr.4, Loc. Curtea de Arges, Județ Argeș
Tel: 0248721936; Fax: 0248722383; E-mail: aquaterm@xnet.ro
CUI: 11339135; J03/731/1998; Capital social: 1.582.550 lei
RO86BRDE030SV06528180300-BRD-GSG Curtea de Argeș

Nr. 400 / 23.01.2025

C ă t r e,

S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L.

Str. Fratii Craciun, nr. 61, satul Domnesti, comuna Domnesti

Ca răspuns la solicitarea dumneavoastră referitoare la eliberarea avizului în scopul: **"CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE , SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI"**, pentru imobilul-teren si/sau constructii situat in str. Albesti, nr. 29, mun. Curtea de Arges, jud. Arges.

AVIZAM FAVORABIL

executarea lucrarii cu respectarea urmatoarelor conditii:

- avand în vedere ca pe planul de situatie nu au fost trasate componentele sistemului de distributie apa si de canalizare, (conducte, vane, hidranti, camine, etc) aflat in exploatarea societatii noastre, traseul exact al conductelor și bransamentelor/ racordurilor, va fi identificat in teren inainte de inceperea lucrarilor.

- inainte de inceperea lucrarilor este necesar ca executantul lucrarii sa anunte in scris cu minim 48 de ore societatea noastra in vederea delegarii unui reprezentant de specialitate, cu scopul identificarii traseelor exacte ale retelelor de apa si de canalizare, persoana de contact, d-nul Popescu Ion-sef sectie apa-canal-tel. 0738835986.;

- se interzice amplasarea constructiilor de orice natura la o distanta mai mica de 1,50 m fata de retelele de apa si de canalizare existente;

- protectia caminelor de apa si de canalizare si ridicarea lor la nivel acolo unde este cazul;

- protectia retelelor de apa si de canalizare in timpul lucrarilor de excavatie sau de alta natura;

- constructorul va raspunde si va suporta costul reparatiilor in cazul deteriorarii retelelor de apa si de canalizare.

- avand in vedere solicitarea in vederea intocmirii unei documentatii PUZ, precizam ca, pentru amplasamentul solicitat exista posibilitatea racordarii la canalizarea menajera din strada Albesti, cat si bransamentul la o retea de apa care poate fi identificata in zona trotuarului strazii Albesti de pe partea cu amplasamentul in discutie.

- pe strada Albesti exista o conducta magistrala de apa potabila DN 200mm din fonta si una cu DN 300mm din premo, cu portiuni de otel la schimbarea de directie la intersectii de retele sau bransamente cu dimensiuni mai mari.

In acest sens este necesar ca inainte de a se obtine autorizatia de constructie sa

se solicite punctul de vedere al SC AQUATERM AG'98 SA in vederea clarificarii solutiilor tehnice de bransare la reseaua potabila cat si de racordare la canalizarea menajera din zona.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de apa si de canalizare din prezentul aviz pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

DIRECTOR GENERAL,
Jr.MIHAILESCU CLAUDIA

SECTIE APA CANAL,
POPESCU ION

INTOCMIT,
BIROU CONFORMARE
MONCEA RADU



MEMORIU TEHNIC
CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE,
SPATII COMERCIALE, SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI
Arges, Curtea de Arges, Str. Albesti, Nr. 29, CF 90526

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE,
SPATII PRESTARI SERVICII SI BIROURI

Faza proiectare:

AVIZARE PUZ

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. ALBESTI, NR. 29, CF 90526

Beneficiar:

SC LAZA MEDVET FARM SRL

Proiectant general:

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

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

IANUARIE 2025

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Arges, prin construirea unui obiectiv având funcțiunea mixta de locuire colectiva cu spatii comerciale, de prestari servicii si birouri, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE CU SPATII COMERCIALE, DE PRESTARI SERVICII SI BIROURI** aferent unei suprafețe de teren **1772 mp**, situată în **intravilan** – cu folosinta **curti constructii si partial agricol**. Destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.:4 – ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI.

Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților și formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul valorificării potențialului amplasamentului si 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 . Documentatia va servi la stabilirea regulilor de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente pentru suprafata de teren de 1772 mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **constructii care sa contina atat functiuni de locuire- apartamente, precum si spatii comerciale, de prestari servicii si birouri** cu dotarile si amenajarile aferente. Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat adiancent Strazii Albesti.
- Folosinta actuala a terenului este de curti constructii si arabil. Conform Certificatului de Urbanism nr. 244 din 17.10.2024 destinatia actuala a terenului este teren intravilan, locuinte.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 –INCADRARE IN PUG 2001 si 2018	SC. 1/5000
U02 –INCADRARE IN ZONA - IMAGINI SATELIT	SC. 1/2000
U03 –SUPPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U04 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	SC. 1/500
U05 – REGIM JURIDIC	SC. 1/500
U06 – REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/500
U07 – REGLEMENTARI RETELE TEHNICO-EDILITARE	SC. 1/500
U08 – PLAN MOBILARE URBANISTICA	SC. 1/500

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

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

1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate; Date culese de proiectant in teren.
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei Curtea de Arges;

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.

2.1.1. Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul se afla situat adiacent Strazii Albesti - DN7C. La momentul actual pe teren se afla o constructie care contine spatii comerciale , de prestari servicii si birouri, constructie ce se va desfiinta ulterior construirii obiectivului propus prin prezenta documentatie.



Suprafata propusa a fi reglementata prin **PUZ** este de **1772 mp**.

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei juridice **LAZA MEDVET FARM SRL**, nu este grevat de sarcini si are numar de **carte funciara 90526**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Argeș se desfasoara in depresiunea intracolinară cu acelaș nume, între dealurile Subcarpaților Argeșului (Muscelele Argeșului) și 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, includ 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 ponțiene și daciene din molasa recentă există acumulări de cărbune inferior dar în strate subțiri și frecvent foarte umede. Depresiunea are o motivație genetică dublă, structurală (subsecventă) și litologică (selectivă): afluenții

(subsecvenți) ai rețelei principale de râuri (consecventă) au sculptat în sedimente mai slabe, marno-argiloase, greso-nisipoase etc. sectoare de vale mai largi (de regulă la confluențe) și asimetrice, cu versanții sudici scurți și puternic înclinați (cuestiformi) iar cei nordici prelungi și mai domoli. În depresiune interfluviile și înșeuările sunt mai înalte, ele fiind numai niște lărgiri ale văilor principale în sedimentarul pliocen friabil.

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

2.2.1. Conditii hidrogeologice

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

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

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

2.2.2. Conditii geotehnice

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

Stratificarea rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic.

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

Adancime de inghet - Conform STAS 6054-77 care 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 incadreaza in zona seismica 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 : $T_c = 1,60s$ si acceleratia terenului pentru proiectare: $A_g = 0,24g$

2.2.3. Conditii climatice

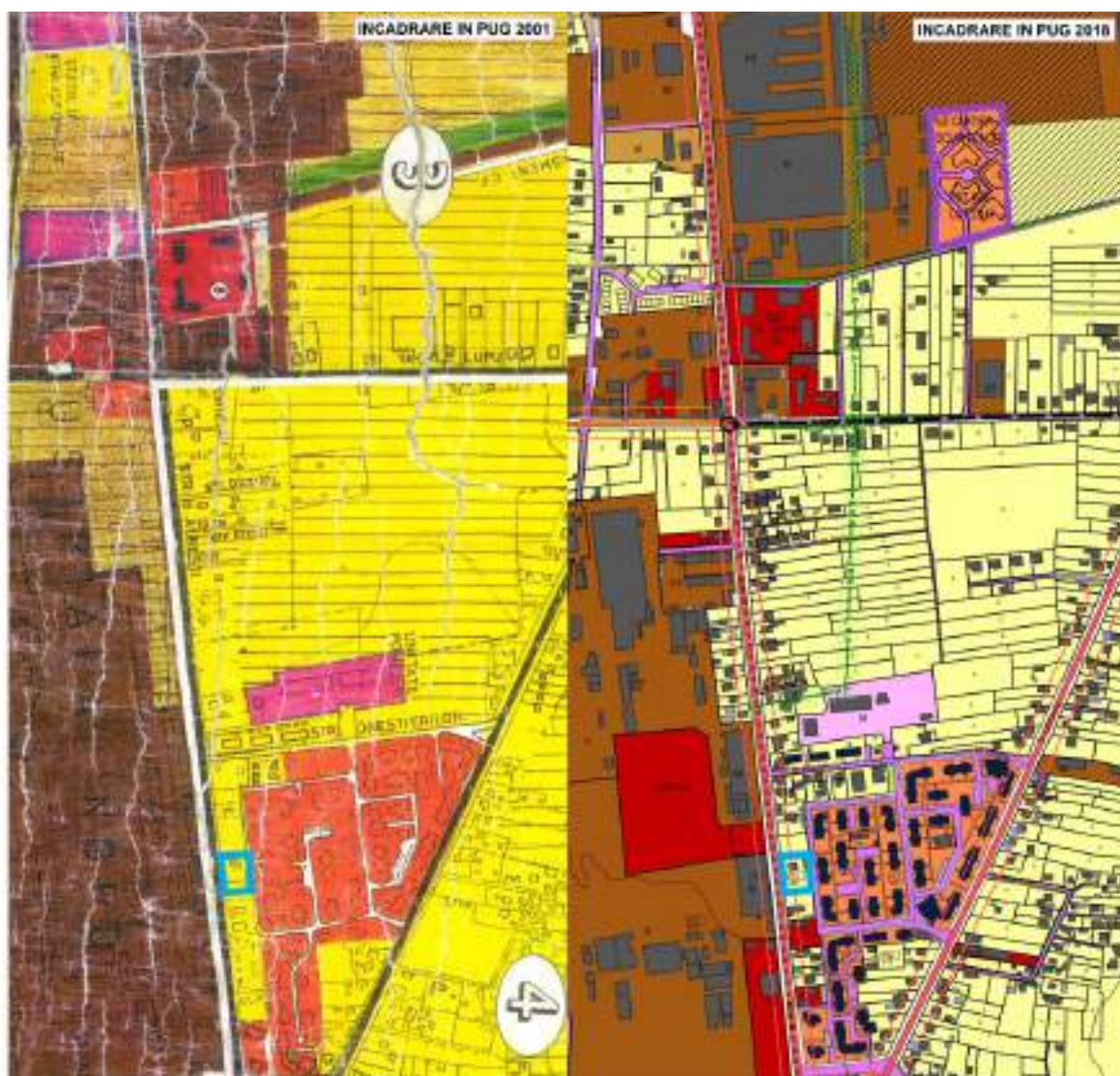
Caracteristicile elementelor climatice sunt determinate de catre un complex de factori, intre care se distinge pozitia Municipiului Curtea de Arges in cadrul regiunii. Astfel, la attributele specifice climei tarii noastre, continental - moderata de tranzitie, se adauga cele de depresiune si de culoar,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

2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul viitoarei constructii este delimitat de strada Albesti – DN 7C catre latura de vest si , de asemenea, are in parte de nord o alee pietonala, iar in partea de est, catre blocurile existente, o alee carosabila. Astfel, la momentul actual exista posibilitatea de acces auto atat dinspre latura de vest (acces principal), cat si dinspre latura de est (acces secundar).

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 695 mp se afla in intravilanul orasului - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 4 – ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI.



2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

In zona studiata , in imediata vecinatate a amplasamentului exista retele publice 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

In zona studiata, in imediata vecinatate a amplasamentului exista retele publice de canalizare menajera. Imobilul se va racorda la retea de alimentare cu apa propusa in zona.

2.6.3. Alimentare cu gaze naturale

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

2.6.4. Alimentarea cu energie electrica

In zona amplasamentului studiat exista retea de distributie a energiei electrice.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.7.1. Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile, in special de-a lungul marilor artere . La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport si unitatile cu profil agro-zoo.

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

2.7.2. Calitatea apei

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

2.7.3. Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere :

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

2.7.4. Calitatea solului

În cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu funcționalitatea de servicii și turism, nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural și uman, atât timp cât nu se va urmări abordarea ecologică a problemelor de urbanism și nu vor fi respectate principiile "Dezvoltării durabile".

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. Generalități ale amplasamentului

Amplasamentul în suprafață de 1772 mp se află situat adiacent Străzii Albești.

Terenul studiat este proprietate privată a persoanei juridice SC LAZA MEDVET FARM SRL, imobilul nu este grevat de sarcini, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt înscrise în Cartea Funciara nr: **90526**.

3.1.2. Regim tehnic conform P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Argeș — aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 și HCL nr. 165/ 26.11.2018 - anulat, terenul vizat de PUZ în suprafață totală de **1772 mp** se află în zona de nord a orașului, în U.T.R.: 4 – ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

În zona imediat apropiată amplasamentului nu sunt păduri, lacuri sau cursuri de apă care să necesite aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona lor de protecție.

Pe teren sunt necesare lucrări de sistematizare verticală pentru realizarea rețelei de colectare a apelor meteorice de pe drumul propus (rigole) și de pe proprietăți.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul principal în cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Albești, acolo unde în prezent există 2 accese auto. De asemenea, din partea de est a amplasamentului, se propune realizarea unui acces secundar cu scopul de a ușura aprovizionarea spațiilor comerciale, de prestări servicii sau birouri de la nivelul parterului. De precizat că accesul pietonal se va realiza atât de pe latura de vest cât și de pe cea de est a amplasamentului.

De asemenea în cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care să deservească construcțiile propuse. Capacitatea cumulată a parcajului propus va asigura un minim de 1 loc / apartament și de minim 1 loc / 100mp de spațiu comercial. De asemenea va fi prevăzută o zonă de staționare pentru aprovizionare.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat în intravilan în suprafață de **1772 mp** cu scopul **construirii unui imobil de apartamente cu spații comerciale, de prestări servicii și birouri**, zonificarea funcțională propusă fiind mixtă : **MLS - Zona mixtă cu locuințe de tip urban, instituții publice și servicii**.

Suprafața totală a terenului – **5996 mp teren extravilan, reprezintă și suprafața reglementată**.

Aceasta este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora: precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi. Capacitatea maxima / minima a fiecarei functiuni este detaliata in tabelul de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Constructii cu functiune Is	Maxim 1200	20
Circulatii auto, pietonale, parcaje	Maxim 2398	40
Spatii verzi amenajate	Minim 2398	40
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	5996	100

3.4.1. Pentru zona Is propusa se recomanda urmatoarele retrageri minime :

- retras fata de **aliniament – VEST** – **minim 10,00ml ;**
- retras fata de **aliniament – EST** – **minim 2,00ml ;**
- retras fata de limita **laterală NORD** – **minim 2,00ml ;**
- retras fata de limita **laterală SUD** – **minim 3,00ml ;**

in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din Str. Albesti si o zona de parcare pentru aprovizionare spatii comerciale in zona aleii carosabile de pe latura de est.

3.4.2. INDICI URBANISTICI PROPUSI

Zona MLS - Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii

POTmaxim = 50 %

CUT maxim = 2

Hmaxim = 15,00 ml

Rh = P+2E+3Er

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

3.5.1. 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.

3.5.2. Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la cladiri se vor evacua la rețeaua publica de canalizare existenta in zona. 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 incastata 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

3.5.3. 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 **parcaje se vor colecta separat in separator de hidrocarburi** cu deversare la rețeaua publica de canalizare.

3.5.4. Alimentarea cu 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 constructiilor din zona studiata. Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reseaua de distributie de gaze naturale existenta in zona. Se recomanda ca imobilele si dotarile sa fie dotate cu instalatii de incalzirei centrale termice.

3.5.5. Alimentarea cu energie electrica

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S., in masura in care reseaua existenta o permite, cu acordul detinatorului si alimentarea viitoarei 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.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

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

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare. In timpul exploatarii, zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi reduci trebuie estimati.

3.6.1. Poluarea aerului

3.6.1.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.

3.6.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.6.2. Poluarea sonora

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

3.6.3. 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 freactice. Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

3.6.4. Poluarea solului

3.6.4.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;

3.6.4.b. Faza de exploatare

- **ape uzate menajere** – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare catre bazinul vidanjabil;
- **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;
- **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 bazinul vidanjabil).

3.6.5. Deseurile

3.6.5.a. Faza de constructie a cladirilor

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

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

3.6.5.b. Faza de exploatare

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

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

3.6.6. Afectarea biodiversitatii

3.6.6.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.

3.6.6.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.

3.6.7. Aarii protejate

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

3.6.8. 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.

3.6.9. 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 relativ plat, panta mica, nivelul apei freatice mai mare de 10m);
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor;

3.6.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune un procent de minim 20% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiileverzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei juridice: S.C. LAZA MEDVET FARM S.R.L. Imobilul are numar cadastral **90526**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, dar datorita situatiei juridice a reglementarii urbanistice a amplasamentului, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **1772 mp**, stabilind pentru aceasta suprafata reglementarea caracteristica pentru zona mixta : **MLS - Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii** .

intocmit,
arh. Mircea Savu

JUDETUL ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Arhitect la Aviz Arhitect-sef

Nr. 06.6396 din 02.04.2014

Arhitect-sef

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PUZ –reglementare teren in vederea
Construirii imobil apartamente, spatii comerciale, spatii
prestari servicii si birouri

Arges, Curtea de Arges, Str. Albesti, Nr. 29 – CF 90526



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 **1772 mp**.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **1772 mp**, suprafata care a generat P.U.Z. Pe teren, la momentul actual exista constructii propuse pentru desfiintare.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in P.U.Z. Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru construire IMOBIL APARTAMENTE cu SPATII COMERCIALE, de PRESTARI SERVICII si BIROURI** de pe teritoriul municipiului Curtea de Arges.

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

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale P.U.Z-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 P.U.Z. Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges – aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea nr. 16/27.12.2001

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 P.U.Z.

CONFORM CU
ORIGINALA

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 C.U.T., prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

2.1 REGLEMENTARI PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

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

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

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. – depreiaza valoarea pelsajului 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.

CONFORM CU
ORIGINALUL

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, calilor 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.

CONFORM CU
OPIE 1/1

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 aceeași parcela.**

Distante minime obligatorii

Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeași parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc. Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin de 2.00m.

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri si accese

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

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

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

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

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

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**

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

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

- **Regimul de inaltime**

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

CONFORM CU
ORIGINALUL

- **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 invelitori 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. 40% din suprafata studiata.

- **Imprejmuiri**

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

3. REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

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 1772 mp, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind MLS - Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii**.

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona in care se afla terenul studiat, este U.T.R.: 4 – Zona De Locuinte Valea Iasului, zona eterogena in care intalnim atat functiuni din sfera locuirii (de la locuinte individuale pana la colective) cat si functiuni comerciale si de prestari servicii (mai ales in fasia de contact cu strada Albesti (DN7C).

CONFIRMAT
OFICIAL

Amplasamentul viitoarei constructii este delimitat de strada Albesti – DN 7C catre latura de vest si , de asemenea, are in parte de nord o alee pietonala, iar in partea de est, catre blocurile existente, o alee carosabila. Astfel, la momentul actual exista posibilitatea de acces auto atat dinspre latura de vest (acces principal), cat si dinspre latura de est (acces secundar).

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

MLS - Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii;

• Utilizari admise :

- a. constructii cu functiune de locuire;
- b. alimentatie publica ce nu genereaza zgomot (cofetarii,cafenele,etc.).
- c. functiuni complementare care sustin si potenteaza functiunea principala de locuire.
- d. servicii , birouri si mic comert ce nu genereaza trafic intens.
- e. parcaje la sol
- f. spatii verzi amenajate.

Utilizari admise cu conditionari :

- g. Constructii si amenajari altele decat cele din sfera serviciilor sau locuirii cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism;

Utilizari interzise

- h. Functiuni de servicii generatoare de zgomot (Sali de jocuri, baruri, discoteci, etc)
- i. Activitati productive de orice fel sau poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat
- j. Crestera animalelor
- k. Depozitare en gros
- l. Statii intretinere auto
- m. Curatorii chimice
- n. Platforme depozitare materiale refolosibile si deseuri urbane

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

• Aliniament

- aliniamentul va fi considerat atat limita de vest a amplasamentului (la strada Albesti), cat si cea de est (alee acces blocuri).

• Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele /aliniamentul parcelei.

In cazul subzonelor compacte cladirile 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 vest, la Strada Albesti**, a cladirilor nou propuse, va fi de **minim 10m**.
- **retragerea fata de aliniament, est la Alee Acces**, a cladirilor nou propuse, va fi de **minim 2m**.
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia parcajelor, imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0.35m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament sau constructiilor edilitare.

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

Cladirile nou propuse se vor retrage fata de limitele laterale si posterioara astfel :

- retras fata de limita laterala **nord** – minim 2m;
- retras fata de limita laterala **sud** – minim 3m .

- **Accese carosabile**

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

- 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 auto principal in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Albesti - DN 7C in partea de vest a amplasamentului si secundar, din alee acces blocuri in partea de est unde se vor amplasa si parcajele destinate aprovizionarii.**

- **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun minim 1 loc / apartament si minim 1 loc / 100 mp de spatiu comert servicii .

- **Accese pietonale**

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

- Accesul pietonal pe parcela, direct, se va asigura prin aliniamentul parcelei. In cazul de fata : **accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Albesti - DN 7C in partea de vest a amplasamentului**

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Zona MLS - Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii

H maxim = 15,00 ml

Rh = (S)+P+2E+3Er

- **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor **int** **acterul general al** zonei; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza **je si arhitectura cu** cladirea principala;
- se interzice folosirea culorilor astrale si saturate pentru fatadele cladirilor ; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- **Rețele tehnico - edilitare**

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

- Apa potabila**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din rețeaua publica de distributie a Municipiului Curtea de Arges ;

- Canalizare**

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si evacuate in rețeaua publica a orasului;



CONFORM CU
ORIGINALUL

- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului; colectarea de pe parcaje se va face prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu deversare in reseaua publica a orasului.
- c. Energie electrica
 - alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges
- d. Gaze naturale
 - 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 peisagistic, ca gradini de fatada.
 - procent de minim 20% din suprafata parcelei va fi rezervat organizarii de spatii verzi amenajate.
- **Imprejmuiri**
 - imprejmuirile spre strada vor fi transparente si se vor raporta la imprejmuirile imediat invecinate.
 - Limitele de nord, vest si est nu vor fi materializate prin imprejmuire, dar se accepta amplasarea pe limita de proprietate a plantatiilor de tip gard viu sau mici elevatii construite, cu rol peisagistic si de delimitare a proprietatii.

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

- | | |
|---|-------------------|
| a. <u>POT – Procent maxim de ocupare a terenului</u> | = POT maxim = 50% |
| b. <u>CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului</u> | = CUT maxim = 1,8 |
| c. <u>Inaltimea maxima a constructiilor</u> | = 15 m |



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 are

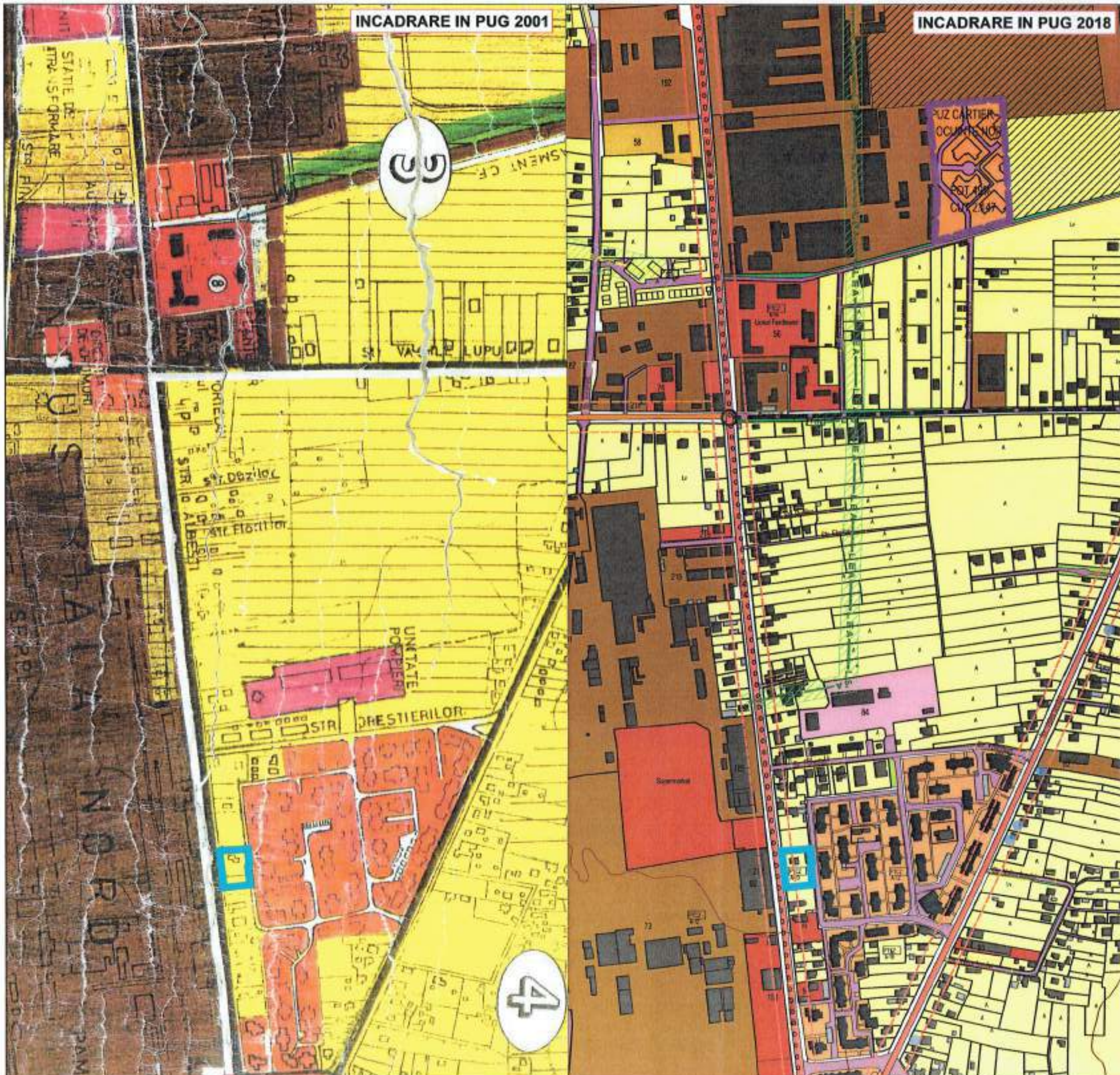
Nr. crt.	Categorii de costuri	In sarcina cui cade cheltuiala respectivă
I. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - 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 ;	BENEFICIAR



Intocmit:

arh. Mircea Savu

CONFORM
ORIG



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII
COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

U-01

CONFORMITATE
ORIGINALUL

ANEXA LA H.S.C. AR.

LIMITA PUZ
LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

Str. Vlasiei, Nr. 85, Bucuresti, Sector 1
Tel 0140-130945, Tel/Fax 021-0117148
Nr. Reg. Com. 448706/2303
Cod Fiscal Ro15127453

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

SC LAZA MEDVET FARM SRL

CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE,
SPATII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

INCADRARE IN PUG

Mircea Radu N
SAVU
arhitect-urbanist
D.D., E.

Cod: U 359 / 2024
Contract: 639 / 2024
Faza: P.U.Z.
Data: 11. 2024
Scara: 1 / 5000
Plansa nr. U-01

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII
COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

U-02



CONFORM CU
ORDINUL

ANEXA LA H.C.L. NR.

PARCELA CARE
A GENERAT PUZ

LIMITA PUZ

LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ



Str. Victoriei, Nr. 29, Bucuresti, Sector 1
Tel 0149-155603, Tel/Fax 011-3171198
Nr. Reg. Com. J403582900
Cod fiscal R05127453

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

Beneficiar:
SC LAZA MEDVET FARM SRL

Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE,
SPATII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

Plan: INCADRARE IN ZONA
IMAGINE SATELIT



Cod: U 359 / 2024
Contract: 639 / 2024
Faza: P.U.Z.
Data: 11. 2024
Scara: 1 / 5000
Plansa nr. U-02

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII
COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

U-03

Sistem de proiectie stereografică 1970
INVENTAR DE COORDONATE



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	407437.077	474268.814	19.55
P2	407456.501	474266.602	30.67
P3	407458.906	474297.173	7.43
P4	407459.488	474304.579	18.73
P5	407440.865	474306.559	0.96
P6	407439.912	474306.661	3.68
P7	407436.616	474305.014	24.97
P8	407411.787	474307.624	19.70
P9	407409.842	474288.017	16.00
P10	407408.263	474272.095	29.00

CONFORM CU
ORIGINALUL

ANEXA LA H.C.L. NR.

LEGENDA:

- teren studiat
- simbol punct
- denumire punct
- 691.060 - cota punct
- drum
- gard plasă
- stalp tensiune
- sant
- podet beton



Desenat: ing. A. Voica
Proiectat: ing. A. Voica
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:
SC LAZA MEDVET FARM SRL

Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE,
SPATII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

SUPORT TOPOGRAFIC



Cod: U 359 / 2024
Contract: 639 / 2024
Faza: P.U.Z.
Data: 01. 2025
Scara: 1/500
Plansa nr. U-03

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, BIROURI

Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

U-04

Sistem de proiectie stereografică 1970
INVENTAR DE COORDONATE



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	407437.077	474268.814	19.55
P2	407456.501	474266.602	30.67
P3	407458.906	474297.173	7.43
P4	407459.488	474304.579	18.73
P5	407440.865	474306.559	0.96
P6	407439.912	474306.661	3.68
P7	407436.616	474305.014	24.97
P8	407411.787	474307.624	19.70
P9	407409.842	474288.017	16.00
P10	407408.263	474272.095	29.00

CONFORM CU
ORIGINALUL

ANEXA la H.C.L. nr. 12

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA SUPRAFATA TEREN STUDIATA

CIRCULATII SI ACCESE

CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)

CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)

PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)

ZONIFICARI FUNCTIONALE

ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM INALT

ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CONSTRUCTII EXISTENTE

CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU DESFIINTARE



Str. Văcăresc, Nr. 54, București, Sector 4
Tel: 0744 110000, 100700 021-1111100
Nr. Reg. Com. AJ0308/2003
Cod Fiscal RO15127403

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:
SC LAZA MEDVET FARM SRL

Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE,
SPATII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

SITUATIE EXISTENTA
ANALIZA FUNCTIONALA

Cod: U 359 / 2024

Contract: 639 / 2024

Faza: P.U.Z.

Data: 01. 2025

Scara: 1/500

Plansa nr. U-04



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII
COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

U-05

Sistem de proiectie stereografică 1970
INVENTAR DE COORDONATE



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	407437.077	474268.814	19.55
P2	407456.501	474266.602	30.67
P3	407458.906	474297.173	7.43
P4	407459.488	474304.579	18.73
P5	407440.865	474306.559	0.96
P6	407439.912	474306.661	3.68
P7	407436.616	474305.014	24.97
P8	407411.787	474307.624	19.70
P9	407409.842	474288.017	16.00
P10	407408.263	474272.095	29.00

CONFORM CU
ORIGINALUL

ANEXA LA H.C.L. NR.

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA SUPRAFATA TEREN STUDIATA

REGIM JURIDIC

- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- PROPRIETATE PRIVATA IN INDIVIZIUNE
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR

raum
proiect

Str. Viteazilor, Nr. 64, Bucuresti, Sector 4
Tel. 0766 159643, Tel/Fax 071 3071144
Nr. Reg. Com. 448038/2003
Cod Fiscal: RO1507430

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

Beneficiar
SC LAZA MEDVET FARM SRL

Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE,
SPATII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

REGIM JURIDIC

Cod: U 359 / 2024

Contract: 639 / 2024

Faza: P.U.Z.

Data: 01. 2025

Scara: 1/500

Plansa nr. U-05

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII
COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

U-06

Sistem de proi
INVENTAI

grafică 1970
RDONATE

CONFORM CU
ORIGINALUL



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	407437.077	474268.814	19.55
P2	407456.501	474266.602	30.67
P3	407458.906	474297.173	7.43
P4	407459.488	474304.579	18.73
P5	407440.865	474306.559	0.96
P6	407439.912	474306.661	3.68
P7	407436.616	474305.014	24.97
P8	407411.787	474307.624	19.70
P9	407408.882	474288.011	15.00
P10	407408.265	474288.011	15.00

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-geol
Nr. 46396 din 02.04.2025

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA SUPRAFATA TEREN

CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de parcela)
- CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de parcela)

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM INALT
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- CONSTRUCTII EXISTENTE

PROPUNERI URBANISTICE

- EDIFICABIL PROPUSCONSTRUCTIE CU FUNCTIUNE MIXTA LOCUIRE SI SERVICII-MLS
- EDIFICABIL ORIENTATIV PENTRU PARCELE VECINE
- RETRAGERI MINIME
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ACCES AUTO PROPOS
- ACCES PIETONAL PROPOS



Dr. Viorel, Nr. 04, Bucuresti, Sector 1
Tel: 01164-11000, 10990 02-311100
Nr. Reg. Com. 449382900
Cod fiscal R01121493

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

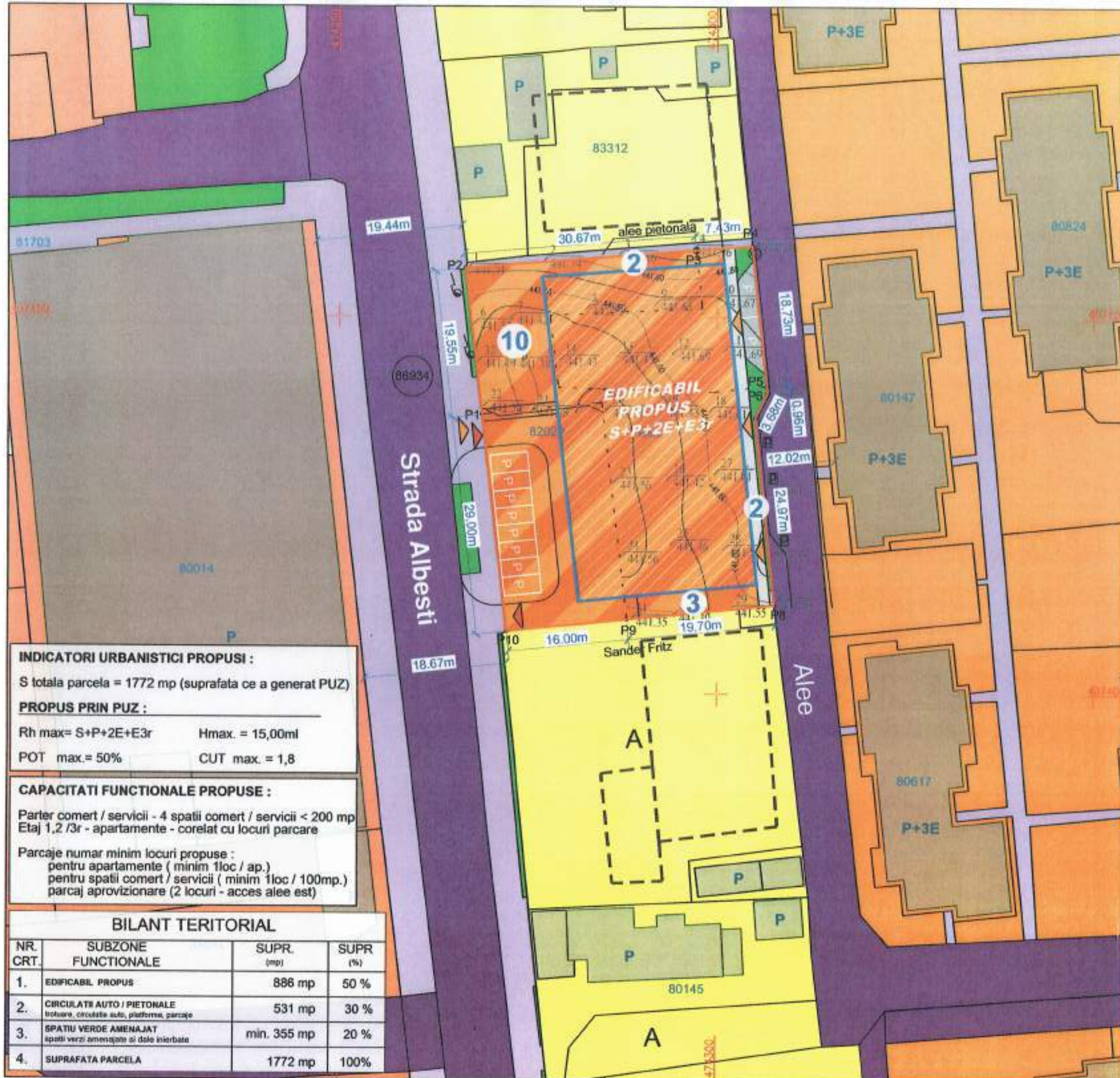
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:
SC LAZA MEDVET FARM SRL

Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE,
SPATII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

REGLEMENTARI URBANISTICE

Cod: U 359 / 2024
Contract: 639 / 2024
Faza: P.U.Z.
Data: 01. 2025
Scara: 1/500
Plansa nr. U-06



INDICATORI URBANISTICI PROPUSE :

S totala parcela = 1772 mp (suprafata ce a generat PUZ)

PROPOS PRIN PUZ :

Rh max= S+P+2E+E3r Hmax. = 15,00ml

POT max.= 50% CUT max. = 1,8

CAPACITATI FUNCTIONALE PROPUSE :

Parter comert / servicii - 4 spatii comert / servicii < 200 mp
Etaj 1,2 /3r - apartamente - corelat cu locuri parcare

Parcaje numar minim locuri propuse :
pentru apartamente (minim 1loc / ap.)
pentru spatii comert / servicii (minim 1loc / 100mp.)
parcaj aprovizionare (2 locuri - acces alea est)

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	EDIFICABIL PROPUS	886 mp	50 %
2.	CIRCULATIE AUTO / PIETONALE trotoare, circulatie auto, platforme, parcaje	531 mp	30 %
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT spatii verzi amenajate si dale interbato	min. 355 mp	20 %
4.	SUPRAFATA PARCELA	1772 mp	100%

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII
COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

U-07

Sistem de proiectie stereografică 1970
INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	407437.077	474268.814	19.55
P2	407456.501	474266.602	30.67
P3	407458.906	474297.173	7.43
P4	407459.488	474304.579	18.73
P5	407440.865	474306.359	0.96
P6	407439.912	474306.661	3.68
P7	407436.616	474305.014	24.97
P8	407411.787	474307.624	19.70
P9	407409.842	474288.017	16.00
P10	407408.263	474272.095	29.00

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA SUPRAFATA TEREN STUDIATA

CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de parcela)
- CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de parcela)

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PROPUNERI URBANISTICE
- CONSTRUCTIE PROPUSA CU FUNCTIUNE MIXTA LOCUIRE SI SERVICII
- ACCES AUTO PROPUS
- ACCES PIETONAL PROPUS

RETELE TEHNICO - EDILITARE

- TRASEU ALIMENTARE LEA
- RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
- RETEA PUBLICA CANALIZARE
- RETEA PUBLICA GAZE NATURALE
- BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
- BRANSAMENT CANALIZARE
- TRASEU ALIMENTARE LES

raum
proiect

Str. Vlasiei, Nr. 5A, Bucuresti, Sector 5
Tel: 0318-10843, Telefax: 031-9111548
Nr. Reg. Com. 4433862003
Cod fiscal: 305507403

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:
SC LAZA MEDVET FARM SRL

Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE,
SPATII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

Plan: REGLEMENTARI
RETELE TEHNICO - EDILITARE

Cod: U 359 / 2024

Contract: 639 / 2024

Faza: P.U.Z.

Data: 01. 2025

Scara: 1/500

Planşa nr. U-07

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE :

S totala parcela = 1772 mp (suprafata ce a generat PUZ)

PROPUSE PRIN PUZ :

Rh max= S+P+2E+E3r Hmax. = 15,00ml

POT max.= 50% CUT max. = 1,8

CAPACITATI FUNCTIONALE PROPUSE :

Parter comert / servicii - 4 spatii comert / servicii < 200 mp
Etaj 1,2 /3r - apartamente - corelat cu locuri parcare

Parcaje numar minim locuri propuse :
pentru apartamente (minim 1loc / ap.)
pentru spatii comert / servicii (minim 1loc / 100mp.)
parcaj aprovizionare (2 locuri - acces alee est)

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	EDIFICABIL PROPUSE	886 mp	50 %
2.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE brotuare, circulatie auto, platforme, parcaje	531 mp	30 %
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT spatii verzi amenajate si date interbata	min. 355 mp	20 %
4.	SUPRAFATA PARCELA	1772 mp	100%

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE, SPATII
COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

U-08

Sistem de proiectie stereografică 1970
INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	407437.077	474268.814	19.55
P2	407456.501	474266.602	30.67
P3	407458.906	474297.173	7.43
P4	407459.488	474304.579	18.73
P5	407440.865	474306.559	0.96
P6	407439.912	474306.661	3.68
P7	407436.616	474305.014	24.97
P8	407411.787	474307.624	19.70
P9	407409.842	474288.017	16.00
P10	407408.263	474272.095	29.00

CONFORM CU
ORIGINALA

LEGENDA:

LIMITE

— LIMITA SUPRAFATA TEREN STUDIATA

CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de parcela)
- CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de parcela)

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM INALT
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- CONSTRUCTII EXISTENTE

PROPUNERI URBANISTICE

- CONSTRUCTIE PROPUA CU FUNCTIUNE MIXTA LOCUIRE SI SERVICII
- EDIFICABIL ORIENTATIV PENTRU PARCELE VECINE
- RETRAGERI MINIME
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ACCES AUTO PROPU
- ACCES PIETONAL PROPU

raum
proiect

Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges
Tel: 0748-123456, Tel/Fax: 0748-123456
Nr. Reg. Com. J40/2003/2003
Cod fiscal RO19121450

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

SC LAZA MEDVET FARM SRL

CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE,
SPATII COMERCIALE, SERVICII, BIROURI
Str. Albesti, Nr. 29, Nr. cad. 90526, Curtea de Arges, Arges

PLAN MOBILARE URBANISTICA

Cod: U 359 / 2024

Contract: 639 / 2024

Faza: P.U.Z.

Data: 01. 2025

Scara: 1/500

Plansa nr. U-08

INDICATORI URBANISTICI PROPU SI :

S totala parcela = 1772 mp (suprafata ce a generat PUZ)

PROPU PRIN PUZ :

Rh max= S+P+2E+E3r Hmax. = 15,00ml

POT max.= 50% CUT max. = 1,8

CAPACITATI FUNCTIONALE PROPUSE :

Parter comert / servicii - 4 spatii comert / servicii < 200 mp
Etaj 1,2 /3r - apartamente - corelat cu locuri parcare

Parcaje numar minim locuri propuse :
pentru apartamente (minim 1loc / ap.)
pentru spatii comert / servicii (minim 1loc / 100mp.)
parcaj aprovizionare (2 locuri - acces alee est)

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	EDIFICABIL PROPU	886 mp	50 %
2.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE trotoare, circulatie auto, platforme, parcaje	531 mp	30 %
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT spatii verzi amenajate si date interioare	min. 355 mp	20 %
4.	SUPRAFATA PARCELA	1772 mp	100%