



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 4701/21.02.2025

Data publicarii la sediu si pe pagina de internet: **21.02.2025**

ANUNT

In temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, și al Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaboarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Arges supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru pentru MODIFICARE PUZ APROBAT prin HCL nr. 33/26.03.2024 in vederea "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA"** generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Ghiocailor, Nr. 15E, teren intravilan, in suprafata totala 4081,00mp.

Proiectul poate fi consultat pe site-ul institutiei la adresa: www.primariacurteadearges.ro si la sediul institutiei, Directia Arhitect Sef, camera 28/29.

Persoanele interesate, asociatiile de afaceri, alte entitati, pot trimite in scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-mentionat, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Biroul Registratura sau in format electronic pe adresa de e-mail a institutiei primariacurteadearges@yahoo.com pana la data 07.03.2025, ora 16,30.

Dezbaterea publica pentru faza curenta, propuneri finale si aprobare, va avea loc in data 13.03.2025, ora 15,30, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Sala Mare (Sala Consiliul Local), documentatia ramanand in dezbateri publice.

Primar

Ing. PANTURUSCU CONSTANTIN

HOTĂRÂRE nr. ____ / 2025

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 33/26.03.2024 în vederea **“CONSTRUIRE LOCUINȚE, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI CAMERĂ TEHNICĂ”** pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Ghiocilor, Nr. 15E, Nr. Cad./Nr. CF 86288, suprafața totală imobil 4081,00mp
-proiect-

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

- Referatul de aprobare nr. 4477/20.02.2025;
 - Raportul de specialitate nr. 4481/20.02.2025;
 - Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 4138/14.02.2025;
 - Avizul Arhitectului Șef nr. 04/2052/12.02.2025;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 37397/30.12.2024;
 - Prevederile art. 27¹ alin. (1) lit. c, art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;
- În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. 3 lit. e și art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 33/26.03.2024 în vederea **“CONSTRUIRE LOCUINȚE, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI CAMERĂ TEHNICĂ”** pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Ghiocilor, Nr. 15E, Nr. Cad./Nr. CF 86288, suprafața totală imobil 4081,00mp, conform proiectului prezentat în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Inițiator

Primar

Constantin Bontușan



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 4477/20.02.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 33/26.03.2024** in vederea "**CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA**" pentru imobilul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Ghiocailor, Nr. 15E, Nr. Cad./Nr. CF 86288, suprafata imobil 4081,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **UNGUREANU Ion**, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 3897 din 13.02.2025, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 27¹ alin. (1) si 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, pentru MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 33/26.03.2024 vederea "**CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA**" Str. Ghiocailor, Nr. 15E, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 37397 / 30.12.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent modifica reglementarile aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr. 33/26.03.2024, in vederea construirii, a terenului proprietate privata a **UNGUREANU Ion, UNGUREANU Iulia si UNGUREANU Mihaela**, cu incadrarea in subzona functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P, D+P+1E, maxim P+1E+M inclusiv subsol), in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR2-Zona de Locuinte Plopis. Modificarile propuse se refera la distanta fata de limitele fata de aliniament, respectiv fata de limita laterala Nord-Vest, la regimul de construire, propus acum inclusiv cuplat si insiruit, si coeficientii urbanistici, modificarile incadrandu-se in specificul reglementarilor pentru zonele de locuire individuala. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 86288 si are categoria de folosinta curti constructii si faneata.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Nord-Vest: proprietate privata; proprietate privata CF 87614 si proprietate privata CF87608; proprietate privata; proprietate privata CF 87825, imobilele fiind destinate locuirii; Sud-Vest: Proprietate privata CF 89745 si CF 89750 Str. Ghiocailor Nr. 15A, Curtea de Arges, Arges (de pe aceasta proprietate se realizeaza accesul prin servitute de trecere catre Domeniul Public-Drumuri Publice); Sud-Est: proprietate privata CF 82742; proprietate privata CF 86701; proprietate privata Str. Ghiocailor Nr. 49B, Curtea de Arges,

Arges; proprietate privata Str. Ghiocelor Nr. 49A, Curtea de Arges, Arges; proprietate privata Str. Ghiocelor Nr. 51, Curtea de Arges, si Str. Ghiocelor Nr. 53, Curtea de Arges, Arges, imobile destinate locuirii, imobilul fiind aflat in partea de est a municipiului. Accesul a fost stabilit din Domeniul public-drumuri publice Str. Ghiocelor, prin servitute de trecere cu piciorul, cu autovehiculul, si pentru retele edilitare, conform Deciziei Definitive nr. 287/18.03.2021- Sentinta Civila nr. 5243/21.10.2019 de pe rolul Judecatoriei Ramnicu Valcea.

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 33/26.03.2024 vederea "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" Str. Ghiocelor Nr. 15E, Curtea de Arges, judetul Arges, mentionate mai sus, sunt prezentate in anexa care insoteste proiectul de hotarare.

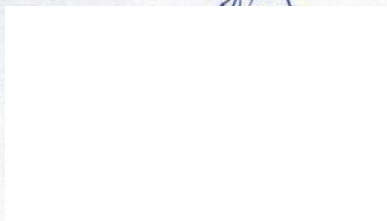
Avand in vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultarii si informarii publicului este insojit de Punctul de vedere nr. 4138/ 14.02.2025 al Directiei Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.4/ 2052 / 12.02.2025 al Arhitectului Sef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului si Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

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

Competenta dezbaterii si adoptarii proiectului de hotarare apartine Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges in temeiul dispozitiilor art.129, alin. (2), lit.c), alin.(6), lit.c), alin.(14), precum si art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU





PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 4481/20.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 33/26.03.2024** în vederea **"CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA"** pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Ghiocailor, Nr. 15E, Nr. Cad./Nr. CF 86288, suprafața imobil 4081,00mp

Având în vedere cererea adresată de **UNGUREANU Ion**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 3897 din 13.02.2025, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 33/26.03.2024** vederea **"CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA"** Str. Ghiocailor, Nr. 15E, teren intravilan, Curtea de Argeș, județul Argeș, a fost realizată, și ulterior întocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 37397 / 30.12.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementează, în vederea Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent modifică reglementările aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 33/26.03.2024, în vederea construirii, a terenului proprietate privată a **UNGUREANU Ion, UNGUREANU Iulia și UNGUREANU Mihaela**, cu încadrarea în subzona funcțională de locuințe de mică înălțime, respectiv reglementare Lm2(a+b) locuințe existente cu posibilități de înălțime cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, D+P+1E, maxim P+1E+M inclusiv subsol), în acord cu caracterul general al zonei, și al utilizării tradiționale a terenurilor din vecinătate din UTR2-Zona de Locuințe Plopiș. Modificările propuse se referă la distanța față de limitele față de aliniament, respectiv față de limita laterală Nord-Vest, la regimul de construire, propus acum inclusiv cuplat și înșiruit, și coeficienții urbanistici, modificările încadrându-se în specificul reglementărilor pentru zonele de locuire individuală. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 86288 și are categoria de folosință curți construcții și faneată. Imobilul studiat este în situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, cu următoarele vecinătăți: Nord-Vest: proprietate privată; proprietate privată CF 87614 și proprietate privată CF 87608; proprietate privată; proprietate privată CF 87825, imobilele fiind destinate locuirii; Sud-Vest: Proprietate privată CF 89745 și CF 89750 Str. Ghiocailor Nr. 15A, Curtea de Argeș, Argeș (de pe această proprietate se realizează accesul prin servitute de trecere către Domeniul Public-Drumuri Publice); Sud-Est: proprietate privată CF 82742; proprietate privată CF 86701; proprietate privată Str. Ghiocailor Nr. 49B, Curtea de Argeș, Argeș; proprietate privată Str. Ghiocailor Nr. 49A, Curtea de Argeș, Argeș; proprietate privată Str. Ghiocailor Nr. 51, Curtea de Argeș, și Str. Ghiocailor Nr. 53, Curtea de Argeș, Argeș, imobile destinate locuirii, imobilul fiind aflat în partea

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

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 33/26.03.2024 vederea "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" Str. Ghiocilor Nr. 15E, 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. 4138/ 14.02.2025 al Direcției Arhitect-Sef.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 23.10.2024 – 12.02.2024, si ulterior întocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 37397 / 30.12.2024.

Au fost înregistrate observatii cu privire la propunerile documentației de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent propus, respectiv o solicitare de clarificare în privința unei indicări terminologice eronate, privind poziționarea imobilului în raport cu proprietatea solicitanților coroborat cu obiectul PUZ, precum si informatii referitoare la distantele edificabilului propus fata de limitele de proprietate ale solicitanților. Solicitarii i s-a raspuns prin adresa cu nr. 32360/08.11.2024, clarificandu-se eroarea de reprezentare, imobilul ce face obiectul documentatiei, inclusiv distanta propusa fata de acesta referitoare la limita edificabilului. În perioada specificată a fost consultata documentatia la sediul institutiei in data 29.10.2024 de catre o persoana interesata, reprezentant al unuia dintre vecinii notificati, care a specificat ca nu are obiectiuni. Nu au fost contestate rezultatele informarilor publicului, ori Raportul întocmit.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.4/ 2052 / 12.02.2025 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 36 luni**.

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

Directia Arhitect - Sef,
Dumitru Florian

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru **Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 33/26.03.2024** in vederea **"CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA"** generata de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Ghiocelor, Nr. 15E, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 86288, teren intravilan in suprafata de 4081 mp,elaborata in scopul modificarii unor reglementari aprobate, teren situat in subzona functionala 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), zonificare care se mentine (se modifica indicii urbanistici, modul de construire pe teren, si distantele fata de doua limite),

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta prin instiintarea vecinilor directi, prin intermediul trimiterilor postale cu confirmare de primire. In urma informarilor antementionate, precum si a afisarilor panourilor de proiect si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a anunturilor in cotidian de circulatie locala, conform Documentului de planificare 30147/21.10.2024, fiind inregistrate solicitari de clarificare in privinta unei indicari terminologice eronate, privind pozitionarea imobilului in raport cu proprietatea solicitantilor coroborat cu obiectul PUZ, precum si informatii referitoare la distantele edificabilului propus fata de limitele de proprietate ale solicitantilor. Solicitari i s-a raspuns prin adresa cu nr. 32360/08.11.2024, clarificandu-se eroarea de reprezentare, imobilul ce face obiectul documentatiei, inclusiv distanta propusa fata de acesta referitoare la limita edificabilului. In perioada specificata a fost consultata documentatia la sediul institutiei in data 29.10.2024 de catre o persoana interesata, reprezentant al unuia dintre vecinii notificati, care a specificat ca nu are obiectiuni.

Procedura de informare referitoare la propunerea finala si de aprobare, care include toate observatiile avizatorilor, in vederea aprobarii documentatiei,se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv a 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, **urmand a se realiza informarea aferenta acestei etape, inclusiv prin organizarea dezbaterii specifice.**

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

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 37397 / 30.12.2024, publicat pe site-ul institutiei in data 30.12.2024, documentele ulterioare vor urma pe cale de consecinta aceleasi prevederi. Nu au fost inregistrate contestatii.

Se reglementeaza parcela in cauza, in vederea construirii, fiind mentinuta incadrarea specifica in subzona de locuire de mica inaltime- Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P,D+P+1E, maxim P+1E+M inclusiv subsol), zonificare care se mentine (se modifica indicii urbanistici, modul de construire pe teren, si distantele fata de doua limite); **investitia propusa continuand profilul functional al vecinatatilor, si, prin realizarea ei, nu va prezenta incompatibilitati functionale, precum nu este cazul de viitoare conflicte functionale care sa fi impus proceduri de informare extinse.**

Arhitect - Sef,

Arh. ALI

ESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 37397 / 30.12.2024
Data publicării 30.12.2024

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin PANTURESCU

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA
P.U.Z SI R.L.U
MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 33/26.03.3024
"CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA"
Str. Ghiocelor, Nr. 15E, Nr. Cad/Nr. CF 86288**

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 MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 33/26.03.3024 "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, Str. Ghiocelor, Nr. 15E, Nr. Cad/Nr. CF 86288, 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: modificarea Planului Urbanistic Zonal APROBAT PRIN H.C.L. 33/26.03.3024 întocmit pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA"; Reglementare imobil în vederea construirii pentru parcela în cauza corespunzătoare zonificării existente și menținută pentru zona L, subzonă Lm-locuire individuală de mică înălțime, respective realizarea a trei locuințe individuale, anexa, inclusiv sistematizare teren;

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 4081 mp, fiind situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, în zona predominant rezidențială, locuire individuală de mică înălțime, cu acces din str. Ghiocelor prin servitute de trecere instituită pe parcela învecinată, în zona de est a municipiului, în UTR 2 Zona de Locuințe Plopiș. Zona este caracterizată de reglementare aferentă locuirii individuale de

mica inaltime ,cu insertii ocazionale de institutii si servicii, terenul fiind proprietate privata a beneficiarilor identificati in Cartea Funciara nr. 86288 Curtea de Arges;

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

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

e) Competente de aprobare:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES;

f) Responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului:

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

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

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 223/02.10.2024 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges.

Avizul de Oportunitate nr. 23/28670/ 08.11.2024

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 30147/21.10.2024 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 33/26.03.3024 pentru realizarea investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA", Str. Ghiocailor, Nr. 15E, Nr. Cad/Nr. CF 86288, iar in cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapă I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z în perioada **23.10.2024-07.11.2024**.

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism* (publicat in data de 23.10.2024) Anuntul nr. 30601/ 23.10.2024 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 33/26.03.3024 "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

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

-Au fost transmise doua anunturi in presa, in cotidianul Interes Argesean in data 30.10.2024, respectiv Adevarul in data 24.10.2024.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 33/26.03.3024 "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **23.10.2024-07.11.2024** prin:

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

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

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

Au fost notificati vecinii directi in data 25.10.2024 prin intermediul trimiterilor postale simple.

În perioada menționată au fost/nu au fost înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă, respectiv o adresa înregistrată cu nr. 32360 din 07.11.2024, continand solicitarea unor clarificari din partea proprietarilor unui imobil invecinat, privind pozitionarea imobilului in raport cu proprietatea acestora coroborat cu obiectul PUZ, precum si informatii referitoare la distantele edificabilului propus fata de limitele de proprietate ale solicitantilor. Solicitarii i s-a raspuns prin adresa cu nr. 32360/08.11.2024, clarificandu-se eroarea de reprezentare, imobilul ce face obiectul documentatiei, privind inclusiv distanta propusa fata de acesta referitoare la limita edificabilului. În perioada specificată a fost consultata documentatia la sediul institutiei in data 29.10.2024 de catre o persoana interesata, reprezentant al unuia dintre vecinii notificati, care a specificat ca nu are obiectiuni (mentiunea s-a facut pe lista de evidente a trimiterilor postale catre vecinii imobilului).

La finalizarea etapei I, in data de 08.11.2024, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 32520 / 08.11.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 08.11.2024 prin:

- afisare la sediul institutiei conform PV 32562/08.11.2024 si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

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

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 22.11.2024-12.12.2024 (prelungita fata de perioada initiala **25.11.2024-10.12.2024**).

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

- A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism* (publicat in data de 22.11.2024) anuntul nr. 34015/ 22.11.2024 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 33/26.03.3024 "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

- a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ pentru MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 33/26.03.3024 "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA", prin patru anunturi in presa, in cotidianul Interes Argesean in data 25.11.2024 si 03.12.2024, respectiv Actualitatea Argeseana in data 26.11.2024 si data 28.11.2024.

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizării, nr. 34015/ 22.11.2024 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
1.	Vasilescu [REDACTED]	adresa neidentificata	Notificare nominala in cotidianul Actualitatea Argeșeana in data de 26.11.2024 format online
2.	Zibava [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 27.11.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.	most. Gheorghe Valeria	[REDACTED]	Avizat-lipsa domiciliu, trimitere returnata 06.12.2024
4.	Negescu [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 28.11.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
5.	Mitrea [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 28.11.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
6.	Marinescu [REDACTED]	[REDACTED]	2 trimiteri Confirmata in data 27.11.2024 pentru adresa din Str. [REDACTED]; returnata pentru adresa din Str. [REDACTED] in data 06.12.2024; documentatia a fost verificata in etapa anterioara de mama destinatarei care locuieste in Str. [REDACTED]; Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
7.	Nitu [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 02.12.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
8.	Doica [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 27.11.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
9.	Duta [REDACTED]	[REDACTED]	Avizat-lipsa domiciliu, trimitere returnata 06.12.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
10.	Branescu [REDACTED]	[REDACTED]	Confirmata in data 26.11.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
11.	most. Ionescu M. Ecaterina-Ionescu Ion	[REDACTED]	Avizat-lipsa domiciliu, trimitere returnata 06.12.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
12.	Most. Ionescu Mihai-Ionescu Elena Alina	[REDACTED]	Confirmata in data 27.11.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

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

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal pentru MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 33/26.03.2024 "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada **25.11.2024-10.12.2024** prin:

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

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

La dezbaterea publica organizata in data de 06.12.2024 nu s-a prezentat nicio persoana interesata sau potential afectata, fiind intocmit procesul verbal nr. 35718/06.12.2024.

La finalizarea etapei II, la data de 12.12.2024, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z pentru MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 33/26.03.2024 "CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA nr. 36336 / 12.12.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 12.12.2024 prin:

-publicare pe pagina de Internet a institutiei primariacurteadearges.ro sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism*, si afisare la sediu conform PV 36345/12.12.2024.

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 dezbaterei publice aferenta fazei propunerilor finale si de aprobare.

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

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

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

reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism care reprezintă informații de interes public.

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

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

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 2052 / 12.02.2025

Ca urmare a cererii adresate de **UNGUREANU Ion**, cu domiciliul in Municipiul CURTEA DE ARGES, satul -, sectorul -, cod postal 115300, str. 1 DECEMBRIE 1918, nr. -, bl. F5A, sc A et. 3, ap. 11, telefon/fax 0754704627, e-mail - inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr.2052 din 27.01.2025, completata cu avizul nr. 1040189 din 05.02.2025;

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

AVIZ

Nr. 4 din 12.02.2025

Pentru documentatia de urbanism si amenajarea teritoriului **Plan Urbanistic Zonal** pentru **Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 33/26.03.2024** in vederea

“CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA”

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

Initiatori: UNGUREANU Ion, UNGUREANU Mihaela si UNGUREANU Iulia

Proiectant: B.I.A. Gabriela ASSENZA

Specialist cu drept de semnatura R.U.R.: Arh. Gabriela Eugenia Assenza, D,E.

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: imobilul este amplasat in intravilan, in partea estica a municipiului, facand parte din UTR 2– ZONA DE LOCUINTE PLOPIS cu acces din Str. Ghiocailor prin servitute de trecere cu piciorul, cu autovehiculul, si pentru retele edilitare, astfel cum este acesta stabilit prin Decizia Definitiva nr. 287/18.03.2021- Sentinta Civila nr. 5243/21.10.2019 de pe rolul Judecatoriei Ramnicu Valcea-Sectia Civila, avand vecinatatile:

- Nord-Vest: proprietate privata; proprietate privata CF 87614 si proprietate privata CF87608; proprietate privata; proprietate privata CF 87825, imobilele fiind destinate locuirii;

- Sud-Vest: Proprietate privata CF 89745 si CF 89750 Str. Ghiocailor Nr. 15A, Curtea de Arges, Arges (de pe aceasta proprietate se realizeaza accesul prin servitute de trecere catre Domeniul Public-Drumuri Publice);

-Sud-Est: proprietate privata CF 82742; proprietate privata CF 86701; proprietate privata Str. Ghiocailor Nr. 49B, Curtea de Arges, Arges; proprietate privata Str. Ghiocailor Nr. 49A, Curtea de Arges, Arges; proprietate privata Str. Ghiocailor Nr. 51, Curtea de Arges, si Str. Ghiocailor Nr. 53, Curtea de Arges, Arges, imobile destinate locuirii.

Se modifica reglementarile Planului Urbanistic Zonal proiect nr. 3/08.2023, aprobate prin HCL nr. 33/26.03.2024, care reglementeaza terenul detinut de proprietarii din Cartea Funciara, conform cote aferente: UNGUREANU Ion, UNGUREANU Mihaela si UNGUREANU Iulia, in suprafata de 4081,00mp, identificat prin numar Carte Funciara/numar Cadastral 86288, conform plansei de Reglementari urbanistice-Zonificare - U03. **Suprafata reglementata este de 4081,00mp.**

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

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

-UTR-2 ZONA DE LOCUINTE PLOPIS;

-regim construire-discontinuu, izolat;

-functiuni predominante:locuire individuala;

-POT max-25%;

-CUT max- 0.5 ;

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

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

- retrageri minime fata de limitele posterioare-5,00m, atat in ceea ce priveste imobilul in ansamblu cat si in eventualitatea unei dezmembrari;

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

-UTR : se mentine reglementarea existenta

-regim de construire:izolat, insiruit, cuplat

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 =35%;

C.U.T. maxim 0.9;

Retragerea minima fata de aliniament propusa: 3,00m (raportata la limita de teren care include accesul, respectiv limita de Sud-Vest);

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

Retrageri minime fata de limita posterioara: 5,00m (limita opusa in raport cu accesul pe teren);

Regim de inaltime solicitat= S/D+P+1E+M ;

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

Hmax cornisa solicitat=10,00m;

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

Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice-Zonificare U3;

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. 18 din 27.01.2025. **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 U3 si plansa U6; necesarul de parcaje minim va fi asigurat in conformitate cu Art. 33 si Anexa 5 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG Nr. 525 din 27 iunie 1996;**
-se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor;

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

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

In urma sedintei **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism** din data de 11.02.2025, 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-Zonificare U3" anexata si vizata spre neschimbare.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.223 din 02.10.2024, 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 12.02.2025

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 26504 din 02.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 223 din 02.10.2024

În scopul : **MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 33/26.03.2024**

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

înregistrată la nr. **26504** din **20.09.2024**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal **115300**, str.

GHIOCILOR, nr. **15E**, bl. -, sc. -, ap. -, **PUNCT "VALCEL"**, sau identificat prin PLAN CADASTRAL NR. ,EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. **86288**.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **3/08/2023**, faza PUZ, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Curtea de Arges nr. 33/26.03.2024,

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

SE CERTIFICĂ:

1.Regimul juridic:

Terenul se afla in intravilanul municipiului si apartine lui **UNGUREANU ION**, **UNGUREANU IULIA** SI **UNGUREANU MIHAELA** conform Act Notarial nr. 985/24.02.2017, Act Admin. Nr. 8540/00.04.2017 emis de Primaria Curtea de Arges; Act admin. nr. 29118/ 04.04.2017 emis de Primaria Curtea de Arges, drept de **PROPRIETATE**, bun propriu al co-proprietarilor conform cotei parte, dobandit prin Conventie, forma de proprietate privata
Imobilul nu este grevat de sarcini

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 20842 din 05.08.2024
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 450mp, faneata 3631mp, constructie existenta C1 36mp
Suprafata teren 4081mp

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

Imobilul se afla in zona de impozitare B , cu taxa de 7427 lei/ha.

Funciunea dominanta a zonei este locuirea.

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

Utilizare functionala

Utilizari permise

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

Utilizari permise cu conditii

-

Interdictii temporare

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

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

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

Interdictii permanente

Nu este cazul pentru investitia propusa.

**Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul subzonei conform Plan urbansitic Zonal
Aprobat**

Utilizari admise

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

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

Utilizari admise cu conditionari

- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonarea seismică,
- parcarea autovehiculelor este obligatoriu sa se realizeze in incinta parcelelor;

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; Pentru subzonele funcționale sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcționare. În cazul în care este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Utilizări interzise

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

3.Regimul tehnic:

Subzona : Lm- locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,D+P,D+P+1E,maxim P+1E+M inclusiv subsol).

P.O.T. max. admis : - 25%

C.U.T. max. admis : - 0,5

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

Terenul studiat are suprafata de 4081,00mp.Distanțele propuse fata de limitele parcelelor.

- N -E- între 8,50m. si 3,00m. fata de proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe,Doica Daniel,Nitu Petre si Neagoe Maria

- N-V - 5,00m. fata de proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae,Zabava Ion,Lazarescu Tudorita,Gheorghe Valeria si Negescu Stefan

- S 4.50m. fata de drum servitute(obiectiv 2-3) si proprietar Mitrea Eugen

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

In situatia dezmembrarii,se vor pastra distantele de :

-minim 5,00m. pe fundalul parcelei

-5,00m. fata de drum intern acces

-3,00m. pe lateralele parcelelor cu exceptie

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

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

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

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

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

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

Circulatii, Accese si stationarea autovehiculelor

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

În zona studiată există acces carosabil și pietonal din:

- drum de servitute (obiectiv 2-3) de 5.00m. lățime și o lungime de 145,56m
- strada Ghiocilor de 6.00m. lățime cu rigolă deschisă pe o latură.

Pe drumul de servitute se vor prelungi rețelele utilitare necesare locuințelor. Stationarea autovehiculelor, atât cele ale vizitatorilor cât și cele ale proprietarilor, se va face numai în interiorul proprietății, pe locurile special amenajate, conform legislației în vigoare. Se propune pentru funcțiunea de locuire realizarea a 10 locuri de parcare.

În situație de dezmembrări 4 locuri pentru lotul central ce conține o locuință existentă și una propusă și câte 3 locuri pentru celelalte două loturi.

Înălțimea maximă a clădirilor

Regim de înălțime maxim admis P+1E+M

Înălțime maximă 7,00m. la cornișă

Aspectul exterior al clădirilor

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se vor folosi materiale durabile și care prin tehnologia de fabricare și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- volumetria de exterior va fi una echilibrată;
- acoperișul se va executa în sistem șarpantă sau terasă;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată lucioasă;
- nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate din surse proprii, acolo unde se impune și nu există rețele edilitare în zonă.

Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale în vigoare.

Echiparea edilitară este detaliată în planșa U04 – Reglementări echipare tehnico-edilitară. Astfel, se vor face racorduri la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, alimentare cu gaze naturale și fibră optică, conform planșei U04 – Reglementări echipare tehnico-edilitară.

Conform Hotărârii nr. 714 din 26 mai 2022 privind aprobarea Criteriilor pentru autorizarea, construcția, înscrierea/inregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate-Anexa Cap. I, Art. 1 alin. (2) : Prin excepție de la alin. (1), pentru utilizatorii persoane fizice sau juridice, inclusiv cei care au sisteme proprii de alimentare cu apă, pot fi autorizate sistemele individuale adecvate până la punerea în funcțiune a sistemelor publice de canalizare nou-înființate, la care au obligația de a se racorda în termen de cel mult un an de la punerea în funcțiune a acestora. Sistemele individuale adecvate, indiferent de modul de epurare a apelor uzate, vor fi autorizate prin autorizația de construire emisă de autoritatea competentă, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) din legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Spații libere și spații plantate, împrejmuiri

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate gazon și cu un arbori de talie mică și vor reprezenta minim 20,00% din suprafață
- în cazul dezmembrării, împrejmuirea terenului se va face pe toate laturile de tip c

pe fundalul si lateralele parcelei si de tip transparent catre strada interna. Inaltime imprejmuire maxim 2,00m.

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

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Se va pastra coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine vor fi conform Codului Civil.

Utilitatile se vor introduce prin grija si pe cheltuiala beneficiarului/investitorului.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca elementele privind volumetria si/sau aspectul general al cladirii in raport cu imobilele invecinate, nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

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

Amplasarea constructiilor se va face tinand cont de art. 3 din Ordinul 119/2014.

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

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

4.Regimul de actualizare/modificare documentatii de urbanism:

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, in vederea realizarii investitiei propuse este necesara omogenizarea profilului functional al terenului in ansamblu, in vederea reglementarii functiunii ID-industrie si depozitare, conform art. 32, alin. (1) lit. c), cu elaborarea unei documentatii de urbanism tip PUZ. Astfel, **este necesara intocmirea unei documentatii tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de Urbanism Local aferent**, documentatie ce va fi supusa analizei si aprobarii Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges, in baza Avizului de Oportunitate obtinut in baza unui studiu de initiere a documentatiei de urbanism solicitata, conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32, alin(3) si alin (4).

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat pentru/intru: MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 33/26.03.2024

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

4.Obligatii ale titularului Certificatului de Urbanism:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE, DUPĂ EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM ORI PE PARCURSUL D
PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI, SOLICITANTUL RENUNȚĂ LA

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

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

b) dovada titlului asupra imobilului, teren 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 (faza D.T.A.C):

☐ alimentare cu apa

☐ canalizare

☐ gaze naturale

☐ alimentare cu energie electrica

☐ telefonie

☐ alimentare cu energie termica

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri :

d.2)avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

Aviz Oportunitate -prin continutul caruia se vor transmite toate avizele si studiile necesare la faza PUZ

Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ. Plansa de reglementari urbanistice vizata spre neschimbare.

Raportul Informarii si Consultarii Publicului.

Hotarare de aprobare in Consiliul Local a documentatiei PUZ.

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.

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☐ taxa Autorizație de -

☐ taxa timbru de arhitectura

☒ taxa RUR-pentru PUZ

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

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ISABEL JANINA ZARIOIU

ARHITECT SEF

ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Editat, verificat,

ING. LIVIU ENACHE

Achitat taxa de: lei, conform

nr.

din

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

În 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 UAT
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

ROMÂNIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGES

Directia Arhitect Sef
NR.28670 / 08.11.2024

Aprobat,
Primar,
ING.CONSTANTIN PANTURESCU

Ca urmare a cererii adresate de Ungureanu Ion cu domiciliul/sediul în județul ARGES,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 23 din 08.11.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTĂRI URBANISTICE - "Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 33/26.03.2024" în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚE, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI CAMERĂ TEHNICĂ"

cu respectarea următoarelor condiții:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației PUZ – MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 33/26.03.2024" elaborată în scopul realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚE, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI CAMERĂ TEHNICĂ", generată de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Ghiocilor, Nr. 15E, intravilan, în proprietatea privată a beneficiarilor/inițiatorilor documentației de urbanism Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela și Ungureanu Iulia, conform act notarial nr. 985 din 24.02.2017 emis de NP Duinea Florian, elaborată în scopul modificării reglementărilor urbanistice stabilite prin Plan urbanistic zonal anterior.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de 4081mp, conform documentației cadastrale, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 86288.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord-Vest: proprietate privată; proprietate privată CF 87614 și proprietate privată CF87608; proprietate privată most. Gheorghe Valeria; proprietate privată CF 87825, imobilele fiind destinate locuirii;
- Sud-Vest: Proprietate privată CF 89745 și CF 89750 Str. Ghiocilor Nr. 15A, Curtea de Argeș, Argeș (de pe această proprietate se realizează accesul, prin servitute de trecere) ;
- Sud-Est: proprietate privată CF 82742; proprietate privată CF 86701; proprietate privată Str. Ghiocilor Nr. 49B, Curtea de Argeș, Argeș; proprietate privată Str. Ghiocilor Nr. 49A, Curtea de Argeș, Argeș; proprietate privată most. Ionescu M. Ecaterina Str. Ghiocilor Nr. 51, Curtea de Argeș, și Most. Ionescu Mihai Str. Ghiocilor Nr. 53, Curtea de Argeș, Argeș, imobile destinate locuirii.

Conform reglementărilor urbanistice aprobate ale documentației PUZ aprobat prin HCL 33/26.03.2024, suprafața de teren în cauza este situată în țesut urban destinat funcțiunii de locuire, în cadrul U.T.R. 2 Zona de Locuințe Plopiș, definită de subzone Lm de locuire existentă de mica înălțime-construcții existente și propuse, cu posibilitate de îndesire, ocazional IS-instituții și servicii, inclusiv subzone comerciale-mici unități de comerț existente. Prin documentația anterioară s-a reglementat parcela în cauză,

corespunzător funcțiunii de locuire individuală, funcțiune dominantă a vecinătăților. Terenul este o parcelă înconjurată pe toate laturile de parcele proprietate privată.

Accesul la parcelă se realizează indirect din domeniul public, prin drum de servitute din Str. Ghiocilor, drept de servitute de trecere cu piciorul, cu autovehiculul, și pentru rețele edilitare, astfel cum este acesta stabilit prin Decizia Definitivă nr. 287/18.03.2021 a Sentinței Civile nr. 5243/21.10.2019 de pe rolul Judecătoriei Ramnicu Vâlcea-Secția Civilă.

Se solicită modificarea unor reglementări aprobate, fără modificarea funcțiunii sau a zonificării, modificările privind modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, unele distanțe față de limite și modul de construire.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentația de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCPI/OCPI, terenul fiind intravilan conform Extras de carte Funciară pentru Informare a CF 86288, situat în zona estică a municipiului în cadrul UTR 2- ZONA DE LOCUINȚE PLOPIȘ. Zona predominantă în această unitate teritorială de referință o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, de mică înălțime, cu inserții compacte, rare și de mici dimensiuni, de subzone destinate instituțiilor și serviciilor.

Tipurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt - Lm2(a+b) locuințe existente cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime (P,P+M,D+P,P+1 și P+2); L'm2(a+b) subzone cu locuințe existente și propuse ce necesită condiții speciale de fundare și pentru care este obligatoriu avizul geotehnic la faza de autorizare de construire, P2a subzone de pădure existent în intravilan și extravilan ; Pi2a subzone protejată cu valoarea istorico-arhitecturală-biserica "Sfintii Ingeri"; GCa-gospodărie comună-cimitir; ISa-instituții și servicii existente;

Funcțiunea dominantă a zonei : locuirea, cu mici spații prestări servicii și comerț, funcțiuni complementare locuirii. Zona este compusă din locuințe de tip urban existente/propuse, cu regim mic de înălțime (de la parter-cele existente- la P+1;P+M pentru cele propuse, în subzonele și locuințe de tip urban existente propuse în clădiri cu mai multe niveluri. Funcțiuni complementare admise se referă la: rețelele tehnico-edilitare și construcțiile aferente, existente și propuse; amenajarea spațiilor verzi-păduri; accesuri pietonale și extinderea de noi rețele de străzi prin PUZ-uri, extinderea cimitirului. Utilizări permise: Zonă rezidențială cu locuințe și dotări corespunzătoare. Locuințe individuale cu caracter urban obligatoriu. Zona este astfel definită ca zona de locuințe regim mic de înălțime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabiliți pentru zona exclusiv rezidențială, aferentă aliniamentului Str. Ghiocilor, POT max= 35 %.

Funcțiunea studiată/propusă – locuire (funcțiune dominantă) - se dorește modificarea reglementării urbanistice a parcelei, în vederea stabilirii unor condiții de construire diferite. Se vor menține astfel reglementările urbanistice stabilite prin P.U.Z. anterior, corespunzătoare **zona funcțională L-locuire subzona -Lm – subzonă pentru locuințe cu posibilități de îndesire regim mic de înălțime P, D+P, D+P+1E, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M**, inclusiv subsol după caz, cu funcțiunile complementare admise aferente, regim de construire izolat, cuplat, insiruit.

Conform Art. 44, alin. (3) din **legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul** "(3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism".

2. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Pentru locuințe cu regim mic de înălțime situate în subzonă exclusiv rezidențială Lm- POT minim 25%-POT maxim 35 % ; CUT minim 0,5-maxim 0,9. Acești indicatori nu pot fi depășiți printr-un PUZ ulterior.

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

Înălțime maxim 10m la cornișă pentru locuințe și 2,50m pentru anexe gospodărești.

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

3. 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;

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, minimum 20% din suprafața terenului; Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei;

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

Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor urbanistice în vigoare privind numărul acestora.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de energie electrică și apă. **În zona există echipare tehnico-edilitară, respectiv apă, canalizare gaze și energie electrică, locuințele de pe loturile vecine, precum și din zona, fiind deja racordate la rețelele existente. Astfel, nu se impune necesitatea avizării documentației de urbanism PUZ din punct de vedere a furnizorilor de utilități, întrucât, în situația în care Planul Urbanistic General ar fi fost în vigoare, parcela permitea autorizarea directă din acest punct de vedere, nefiind necesară analizarea investiției cu privire la consumuri suplimentare ori extinderi de rețele, cu excepția rețelei de apă și canalizare și a analizei fezabilității racordării la sistemul centralizat, sau echiparea în sistem individual.** Beneficiarii se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețelele centralizate publice 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 măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime dacă este cazul. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării parcărilor 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, cornișele false și duble sau triple, materiale precare la învelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, baluștri la balcoane și scări, culorile astrale sau saturate la materialele de finisaje exterioare.

4. Capacitățile de transport admise

Accesul la teren se face prin drum de servitute din Str. Ghiocilor, insituit pe imobilele identificate prin CF 89745 și CF 89750, drept de servitute de trecere cu piciorul, cu autovehiculul, și pentru rețele edilitare,

astfel cum este acesta stabilit prin Decizia Definitivă nr. 287/18.03.2021 a Sentinței Civile nr. 5243/21.10.2019 de pe rolul Judecătoriei Ramnicu Valcea-Secția Civilă. **Se va inscrie dreptul de servitute in Cartile Funciare ale imobilelor respective.** Exploatarea investiției propuse nu presupune afectarea capacității de transport a infrastructurii existente în zonă prin atragerea unui trafic suplimentar. Aprobarea documentației PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu și Consiliul Local de a realiza investiții în infrastructura rutieră, acestea realizandu-se strict în conformitate cu planurile de investiții aprobate.

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

Aviz Mediu

Aviz Arhitect Sef

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizată OCPI-faza PUZ-conform documentație avizată/aprobată anterior.

Aviz Geotehnic Preliminar-Conform documentație avizată/aprobată anterior.

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

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

Informarea cu privire la propunerile din documentația de urbanism, identificare, notificare, proprietari direct afectați, afișarea anunțului cu caracteristicile stabilite prin regulament pe terenurile studiate se realizează în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010.

Inițiatorul va duce la îndeplinire obligațiile ce îi revin conform Documentului de Planificare Nr. 30147/21.10.2024, coroborat cu HCL 159/2023 privind stabilirea taxei aferenta trimerilor postale aferente informarii.

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* .

Soluția urbanistică în baza căreia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ, dar fără a intra în contradicție cu elementele stabilite în prezentul aviz.

Consideram astfel oportună elaborarea documentației de tip PUZ cu respectarea condițiilor de mai sus și cu respectarea legislației în vigoare.

Aprobarea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 223 din 02.10.2024 emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges.

Achitat taxa de 150 lei, conform Chitantei nr.0026577 din 08.10.2024.

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

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 86288 Curtea de Argeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Curtea de Argeș, Jud. Argeș, pct. "Valcel"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	86288	4.081	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3926 / 12/04/2017		
Act Notarial nr. 985, din 24/02/2017 emis de SPN DUINEA FLORIAN & DUINEA RAMONA; Act Administrativ nr. 8540, din 04/04/2017 emis de Primaria Curtea de Argeș; Act Administrativ nr. 29118, din 04/04/2017 emis de Primaria Curtea de Argeș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- bun propriu ,, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/3 1) UNGUREANU MIHAELA	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- bun propriu ,, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/3 1) UNGUREANU IULIA	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE- bun propriu ,, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/3 1) UNGUREANU ION	A1

C. Partea III. SARCINI .

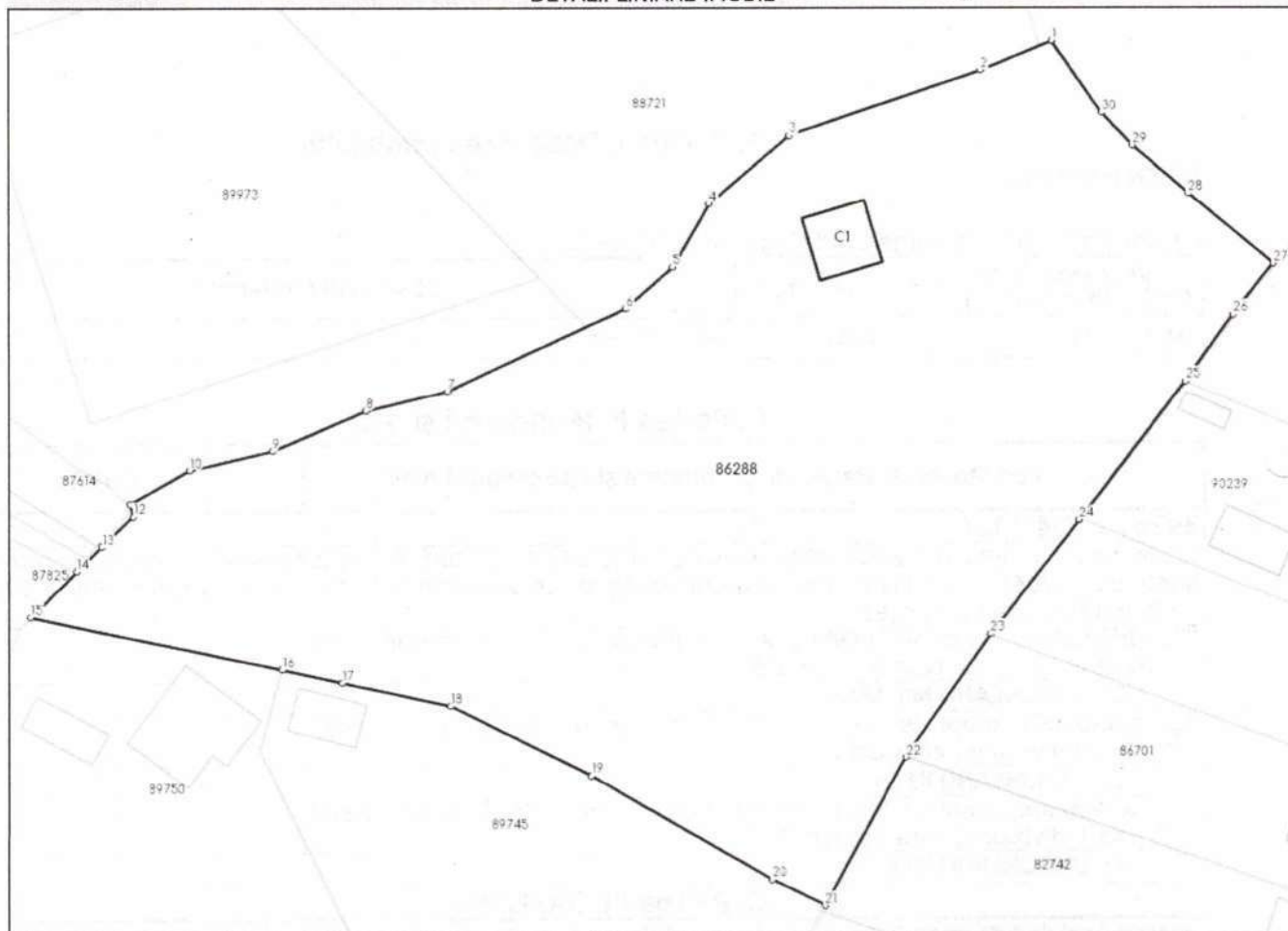
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
86288	4.081	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	450	-	-	-	
2	faneata	DA	3.631	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	86288-C1	construcții de locuințe	36	Fara acte	S. construita la sol:36 mp; S. construita desfasurata:36 mp; Locuință din lemn acoperită cu tablă.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.134
3	4	9.696

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	18.685
4	5	6.787

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	5.767
7	8	7.725
9	10	7.943
11	12	1.192
13	14	3.228
15	16	23.763
17	18	10.244
19	20	19.307
21	22	15.567
23	24	13.332
25	26	7.598
27	28	10.175
29	30	4.127

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	18.274
8	9	9.388
10	11	6.276
12	13	4.038
14	15	6.042
16	17	5.715
18	19	14.531
20	21	5.443
22	23	13.873
24	25	16.156
26	27	5.964
28	29	6.829
30	1	8.138

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea 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,

26/01/2025, 13:39



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



AGENȚIA NAȚIONALĂ
PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 18..... din 21.01.2025

Ca urmare a notificării adresate de **UNGUREANU ION**, cu domiciliul în municipiul Curtea

P.U.Z.: „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 33/26.03.2024” pentru „Construire locuinte, anexă gospodărească și cameră tehnică” în municipiul Curtea de Argeș, str. Ghiocelor nr. 15 E, punct „Valcel”, județul Argeș, înregistrată la APM Argeș cu nr. 19532/04.09.2023 în baza:

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

Agenția pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședințelor Comitetului Special Constituit din data de 13.01.2025;
 - 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.: „Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 33/26.03.2024” pentru „Construire locuinte, anexă gospodărească și cameră tehnică” în municipiul Curtea de Argeș, str. Ghiocelor

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



nr. 15 E, punct „Valcel”, județul Argeș, titular UNGUREANU ION nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

- din punct de vedere funcțional propunerea urmărește construirea a trei locuințe cu regim mic de înălțime a unei anexe și a unui spațiu tehnic.

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

Terenul se compune dintr-un lot, ce are categoria de folosință teren curți construcții (450.00 mp) și teren fâneată (3631,00 mp) având c.f. cu nr. cadastral 86288.

Terenul propus, format dintr-un lot, situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, UTR2, este ocupat de construcții, având categoria de folosință teren curți construcții și teren arabil. El este localizat în zona estică a municipiului Curtea de Argeș cartier „Plopis”. Zona are legătura directă cu centrul municipiului prin strada Cuza Voda.

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:*

Conform Planul Urbanistic General al municipiului Curtea de Argeș, terenul este amplasat în zona reglementată cu funcțiunea dominantă locuirea cu interdicție temporară de construire, până la aprobare PUZ, conform art. 65 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, republicată și cu modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

UTR 2-Zona de locuințe Plopis.-subzona Lm2(a+b) locuințe existente cu posibilități de indusire cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1E, P+2E).

L.m.sg (a+b) subzone cu locuințe existente și propuse ce necesită condiții speciale de fundare și pentru care este obligatoriu avizul geotehnic în baza unui studiu geologic aprofundat bazat pe foraje pe colturile amplasamentului construcțiilor propuse, la faza de autorizare de construcție.

Conform Certificatului de urbanism nr. 50/27-03-2023 emis de primăria Curtea de Argeș, terenul fiind nereglementat, s-a întocmit documentația PUZ cu privire la acest imobil, documentație care a fost aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 33/26.03.2024.

Vecinătățile amplasamentului sunt;

- N -E- proprietari Ionescu Ecaterina, Brănescu Elena, Duta Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre și Neagoe Maria;

- N-V - proprietar Vasilescu Floarea și Nicolae, Zabava Ion, Lazarescu Tudorita, Gheorghe Valeria și Negescu Stefan;

- S - drum servitute (obiectiv 2-3) -conform Sentința nr. 5243/21 octombrie 2019, definitivă prin Decizia civilă nr. 287/A/18 martie 2021, pronunțată în dosarul nr. 200/2017,



„Schița obiectiv 2-3” din răspunsul la obiecțiuni din data de 03 septembrie 2019 (fila 336) și proprietari Mitrea Eugen și Mitrea Florica.

Folosinta actuala-teren agricol si teren curti constructii.

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

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:

Bilant teritorial propus

Nr crt	Zonificare Functionala	Existent		Propus	
		Suprafata (mp)	Procent %	Suprafata (mp)	Procent %
1.	Unitati locuinte	36,00	0.88	420,00	10,30
2.	Circulatii carosabil, pietonal,parcaje	50,00	1.22	513.50 425,00 88,50	12,58
3.	Spatii verzi Gazon, plantatie protectie	3995,00	97.90	3131.50	76,74
4.	TOTAL	4081,00		100,00	

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

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Solicitarea de PUZ s-a intocmit in vederea modificarii unor reglementari privind modul de amplasare pe parcela, distantele fata de limitele proprietatii si modul de construire, fara modificarea functiunii sau a zonificarii pentru terenul in suprafata de 4081,00 mp amplasat in intravilanul teritoriului administrativ al municipiului Curtea de Arges, in zona estica a acestuia- UTR 2, intre proprietati private si drum servitute.

Se vor stabili regulile de construire, retragerile minime obligatorii, din cadrul functiunii de locuinte, Lmsg (b)-locuinte cu regim mic de inaltime propuse si reglementare urbanistica a suprafetei de 4081,00 mp, necesari realizarii obiectivelor.

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

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

Din punct de vedere funcțional propunerea urmărește construirea a trei locuinte cu regim mic de inaltime a unei anexe si a unui spatiu tehnic.

Decizia etapei de incadrare nr. 318 din 27.01.2025
Titular: UNGUREANU ION

Amplasament: municipiul Curtea de Arges, str. Ghiocelilor nr. 15 E, punct „Valcel”, județul Argeș



Indicatori urbanistici:

- P.O.T. = 40 %;
- C.U.T. = 1,20 ADC/mp;
- Regim de inaltime maxim admis :S/D+P+1E+M (H= 10,00 m la cornisa);
- Indicatori Urbanistici conform PUZ aprobat prin HCL nr.33 din 26-03-2024;
- P.O.T. maxim admis-20,00 %;
- C.U.T. maxim admis-0,50;
- Regim de inaltime maxim admis P+1E+M;
- Inaltime maxima 7,00 m la cornisa.

In zona studiata exista acces carosabil si pietonal din:

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

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

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

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

Parcajele necesare functionarii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul parcelei, pe latura sud-vestica si sud-estica, fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform legislatiei in vigoare. Se propun 6 locuri parcare.

Alimentare cu apa

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

Evacuarea apelor uzate

Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate in retea municipala, prin bransare.

Apele pluviale, conventional curate, de pe acoperisuri si platforme, vor fi deversate intr-un bazin retentie si refolosite pentru udarea spatiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica.

Alimentare cu gaze naturale

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

Deseurile de tip menajer rezultate vor fi stocate temporar pe platforma betonata special amenajata, in cadrul proprietatii. Vor exista spatii speciale pentru stocarea temporara a fiecarui tip de deșeu ce va fi eliminat/valorificat prin firme autorizate.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmită de arh. Gabriela ASSENZA;
- Decizia etapei de încadrare nr. 801/23.11.2024 emisă de APM Argeș pentru P.U.Z.: "Construire locuințe, anexă gospodărească și cameră tehnică" în municipiul Curtea de Argeș, str. Ghiocailor nr. 15 E, punct „Valcel”, județul Argeș, titular UNGUREANU ION;
- Certificat de urbanism nr. 223/02.10.2024, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Act de partaj voluntar, încheiere de autentificare nr. 985/24.02.2017;
- Aviz de oportunitate nr. 23/08.11.2024, emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Regulament Local de Urbanism, întocmit arh. Gabriela ASSENZA;
- 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;

Decizia etapei de încadrare nr. 418 din 27.01.2025
Titular: UNGUREANU ION

Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Ghiocailor nr. 15 E, punct „Valcel”, județul Argeș



- se va pastra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deseurilor;
- se va asigura curatarea mijloacelor de transport si a utilajelor, astfel incat la intrarea pe drumurile publice sa se evite murdarirea acestora;
- se va asigura ordinea si curatenia permanenta a locurilor si spatiilor aferente amplasamentului investitiei;
- se va asigura curatirea trotuarelor aferente amplasamentului investitiei, a locurilor de parcare utilizate pentru executia proiectului;
- se va asigura incarcarea si etansarea vehiculelor ce efectueaza transportul materialelor de constructii pentru a preintampina imprastiarea 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 indata zonele in lucru de pamant, moloz si alte reziduuri.
- se vor umecta cu apa prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte parti din amplasament asupra carora se intervine pentru demolare, pentru evitarea antrenarii pulberilor fine de praf;
- se vor reduce activitatile care produc praf în perioadele de vânt puternic.
- se va asigura management eficient al organizarii de santier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- intretinerea corespunzatoare a motoarelor mijloacelor de transport si a utilajelor si verificarea periodică.

Titularul planului are 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 „Curierul Zilei” în data de 10.12.2023 și 12.12.2023 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 17.01.2025.
- anunț privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular în data de 21.01.2025 în ziarul „Curierul Zilei”.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Cristiana Elena SURDU

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



Întocmit,
ing. Adina-Florina BICĂ

Decizia etapei de încadrare nr. 518 din 27.01.2025

Titular: UNGUREANU ION

Amplasament: municipiul Curtea de Argeș, str. Ghiocelilor nr. 15 E, punct „Valcel”, județul Argeș



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

NESECRET
Nr.1040189/05.02.2025
Nr. exemplare 1/2

CĂTRE,

Domnul UNGUREANU ION

Curtea de Argeș, str. 1 Decembrie 1918, bl. F5A, scara A, apt. 11, et. 3, jud. Argeș

Urmare solicitării dvs. din data de 04.02.2025, vă comunicăm **Avizul favorabil** al instituției noastre în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru **„CONSTRUIRE LOCUINȚE, ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI CAMERĂ TEHNICĂ”** în municipiul Curtea de Argeș, str. Ghiocelor, nr. 15E, nr. cad/Nr. CF 86288.

Lucrările vor fi efectuate în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 50/27.03.2023 emis de Primăria Mun. Curtea de Argeș.

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

Cu stimă,

Î. ȘEFUL POLIȚIEI
Comisar șef,
IORDACHE LAURENȚIU

ȘEF BIROU RUTIER
Comisar șef,
DUMITRU VIOREL

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



NESECRET

Nr. 424211 din 21.11.2023

Exemplar 1/2

Se transmite prin : poștă



Către,

**Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela și Ungureanu Iulia
doamna Assenza Gabriela Eugenia**

Str. 1 Decembrie 1918, Bl. F5A, Sc. A, Et. 3, Ap. 11, mun. Curtea de Argeș, județul
Arges
telefon 0726784008

Stimată doamnă **Assenza Gabriela Eugenia**, la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 424211 din 01.11.2023, în calitate de reprezentant pentru **Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela și Ungureanu Iulia**, cu domiciliul în județul Argeș, municipiul

privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, și ale GM 010/2000 privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, **se avizează favorabil**, din punctul de vedere al securității la incendiu, documentația tehnică elaborată pentru construcția/amenajarea: **FAZA P.U.Z. - Construire locuințe, anexă gospodărească și cameră tehnică**, amplasată în județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Punct "Valcel", str. Ghiocilor, nr. 15E.

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

NESECRET

incendiu și/sau protecție civilă (în măsura în care investițiile se încadrează în prevederile H.G.R. nr. 571/ 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu).

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

(Î) INSPECTOR SEF
Colonel
BEREVOESCU ALIN



NESECRET

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1438 / 2022

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

1. **Beneficiar:** UNGUREANU IULIA
2. **Executant:** Iacobescu Eduard
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Plan de Situație Topografic
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES conform avizului de începere a lucrărilor:**

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

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pe baza procesului verbal 1438 au fost recepționate 1 propuneri.

- * Plan topografic necesar întocmirii documentației de autorizare a lucrărilor de construire (PAC) – având ca obiectiv „Construire împrejmuire și poartă acces și desființare împrejmuire existentă”, în mun. Curtea de Argeș, Pct. "Vâlcel", județul Argeș, imobil cu nr. cadastral 86288, suprafața totală și studiată de 4081 mp, teren extravilan conform PUG.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
IONEL BUCIUC

Ionel
Buciuc

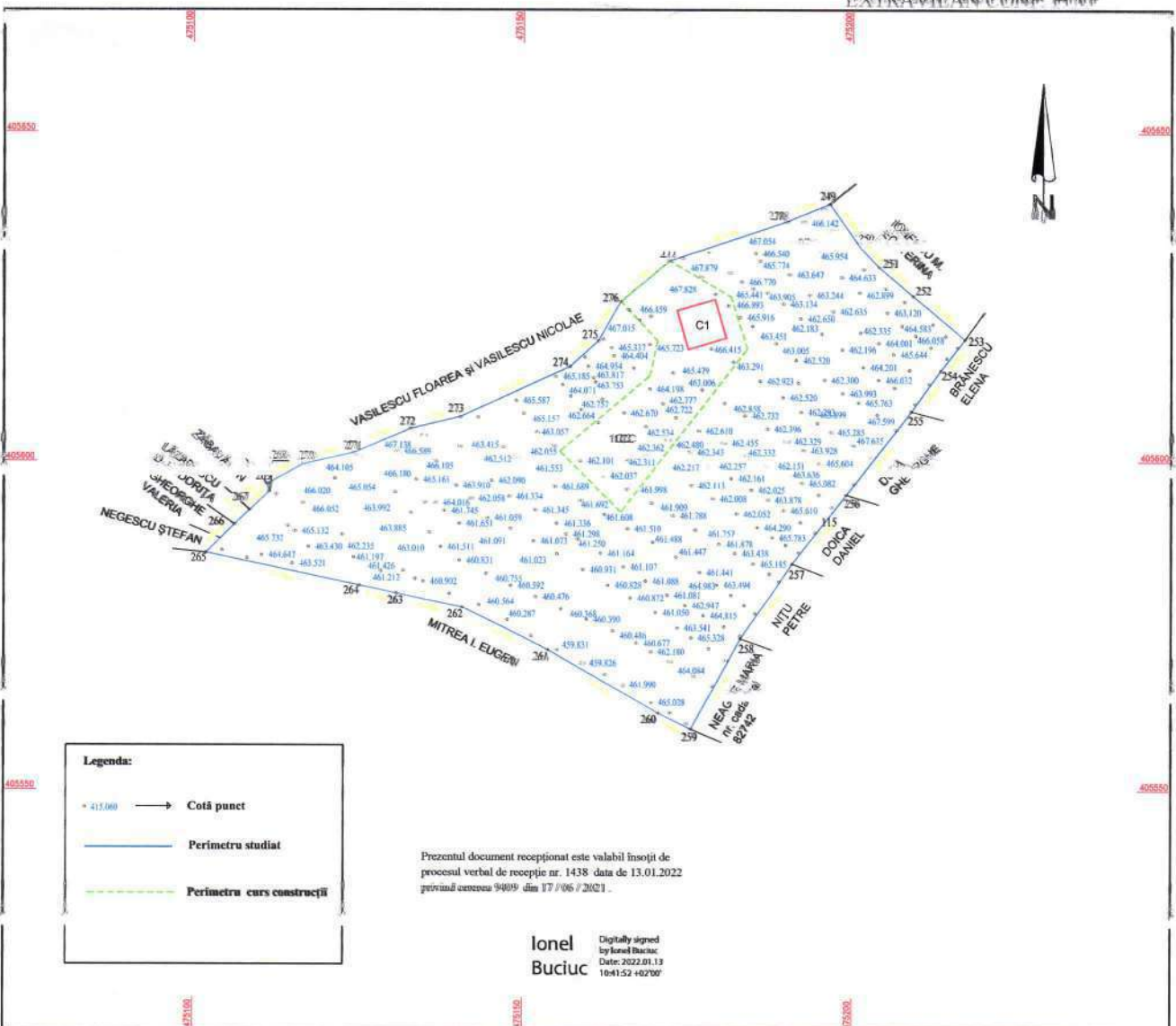
Digitally signed
by Ionel Buciuc
Date: 2022.01.13
10:47:35 +02'00'

Proprietari:
Ungureanu Mihaela
Ungureanu Iulia
Ungureanu Ion

PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC
PLAN DE ANSAMBLU
Scara 1:500

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

EXTRAVIA ANULUI 2017



Suprafața măsurată=4081m²
Suprafața studiată=4081m²

Cote determinate în sistem de referință
Marea Neagră 1975

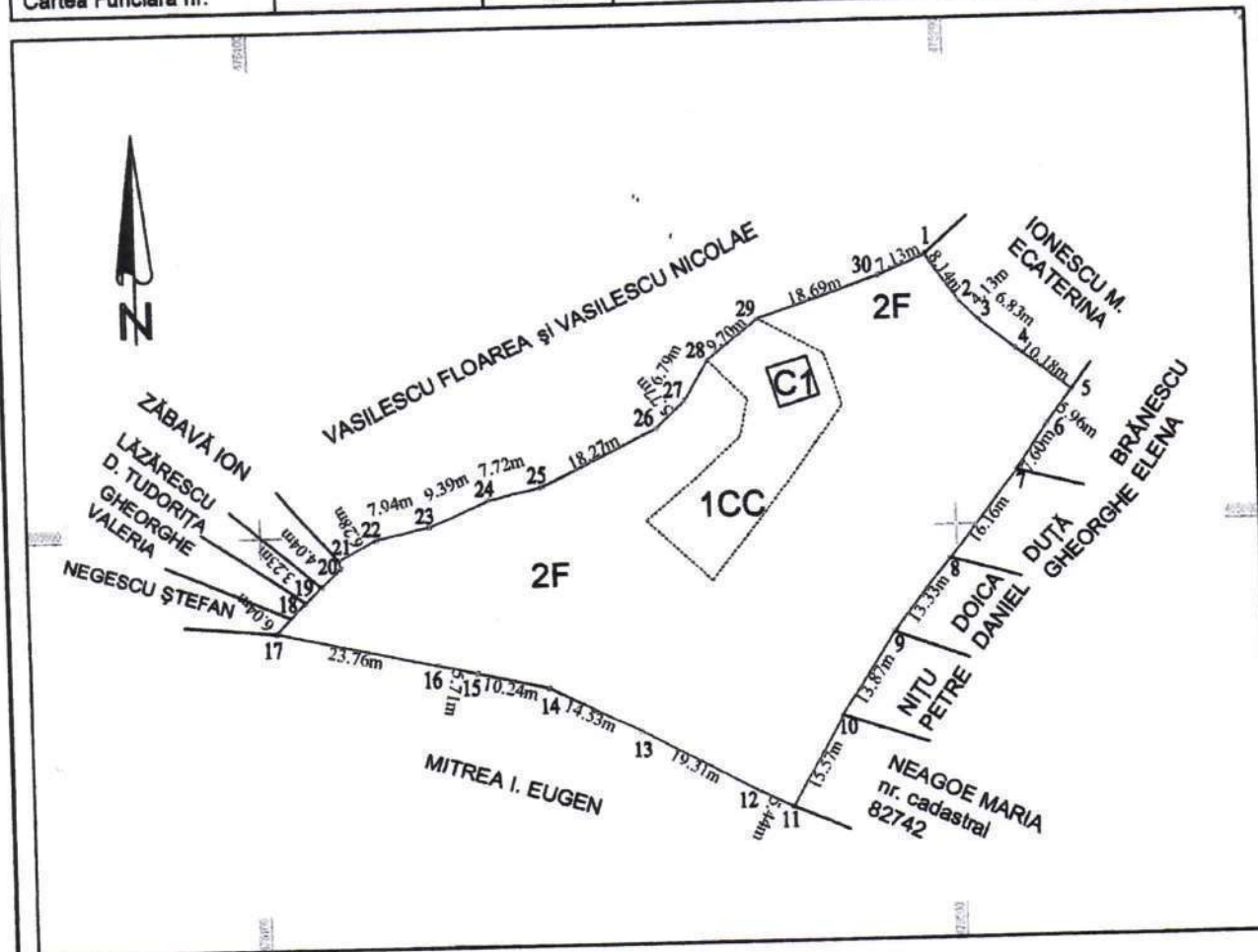
EXECUTANT: ING. IACOBESCU EDUARD Certificat de Autorizare : SERIA RO-AG-F, NR. 0141			DENUMIREA PROIECTULUI: CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI POARTĂ ACCES ȘI DESFIINȚARE ÎMPREJMUIRE EXISTENTĂ		CONTRACT NR.
Ing. Iacobescu Eduard			EDUARD IACOBESCU	Scara: 1:500	FAZA Studiu topografic
Redat	Ing. Iacobescu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

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Teren intravilan conform P.U.G.

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
86288	4081m²	Mun. Curtea de Argeș, pct. "Vâlcel", jud. Argeș.
Cartea Funciară nr.	UAT	CURTEA DE ARGEȘ



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m²)	Mențiuni
1	CC	450	Teren împrejmuit cu gard.
2	F	3631	
Total		4081	

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinația	Suprafața construită la sol (m²)	Mențiuni
C1	CL	36	Locuință din lemn acoperită cu tablă.
Total		36	

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

Executant: IACOBESCU EDUARD
(nume, prenume)

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și stampila
Data: 11.04.2017

Inspector

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

3926/ 12. APR. 2017

Stampila BCPI

Ministerul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Argeș
GEORGESCU ADINA
Consilier grafiu la

Semnătura și paraf
Data: 12.04.2017

SCHITA OBJECTIV 2-3

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

Traseu drum servitute conform sollicitarii
1-2-3-4....30-31-32

distanța între drum și casă 2,5 m

Strada Ghiocellor

Camlin

Casa
C5

Ca
C5

MITTREA FLORIN

most Grigoriu

Born Mac Ellis

Caramidaru E

MITTREA EUGEN

distanța între drum
și anexa 2,35 m

distanța între drum și POLATA IMPROVIZATA 0.1

ANEXA BCA

Gherman /

VLASCEANU expert tehnic
VLASCEANU spec Cornel Vlasceanu

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

INVENTAR DE COORDONATE			Est(Y)
Pct.	NrId(X)		
1	405582.439		475037.285
2	405588.810		475042.006
3	405592.428		475048.350
4	405576.418		475054.324
5	405571.769		475058.209
6	405563.171		475067.355
7	405556.033		475076.088
8	405548.303		475086.746
9	405547.690		475091.598
10	405547.300		475104.984
11	405548.545		475111.710
12	405550.737		475120.439
13	405554.727		475134.773
14	405556.741		475142.129
15	405561.209		475148.377
16	405670.912		475154.523
17	405568.427		475158.863
18	405567.692		475152.480
19	405552.136		475144.246
20	405549.907		475136.103
21	405545.903		475121.719
22	405543.657		475112.775
23	405542.286		475105.370
24	405542.706		475090.965
25	405544.745		475083.568
26	405547.845		475081.443
27	405556.253		475068.602
28	405562.476		475062.333
29	405569.856		475054.625
30	405578.313		475047.724
31	405579.758		475046.266
32	405587.988		475036.692

S=645mb

 $S = 645 \text{ m}^2$

REFERAT,

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

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

1. Date de identificare

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

2. Caracteristicile principale:

- **Date tehnice:** Proiectul cuprinde o casa 10x10m, P+M. Din punct de vedere geomorfologic terenul este poziționat pe terasa de est a raului Argeș.
- **date privind terenul de fundare:** nisip prăfos, mediu îndesat -conform NP074/2014 teren mediu de fundare;
- **seismicitatea:** În conformitate cu STAS-ul 11100/93 zona studiată se afla în zona gradului 71 macroseismic după scara Richter. Normativul P100-2013 indică pentru zona studiată $T_c = 0,70\text{sec}$ și $a_g = 0,25g$ pentru IMR 225 ani). STAS-ul 6054/77 indică adâncimea de 0,80-0,90m.
- **Risc geotehnic:** Conform NP074/2014 amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

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

3.Studiul prezentat spre verificare

Proiect 10004/2020, parte scrisă 9pagini; Plan de încadrare în zona 1 plan, plan de situație 1 plan, Profil geologic-1plansa, diagrame de penetrare -1diagrama; 1fisa cu valorile parametrilor;

4. Concluzii asupra verificării studiului geotehnic

În urma verificării se consideră studiul corespunzător pentru faza curentă, urmând ca la faza de execuție să fie îndeplinite următoarele măsuri prin grija beneficiarului:

- terenul de fundare: nisip prăfos, mediu îndesat -conform NP074/2014 teren mediu de fundare; $D_{fmin} = -2,80\text{m}$ de la cota naturală a terenului, fundații izolate cu grinda pe capete;
- umpluturile de pământ necesare vor fi compactate corespunzător prevederilor normativelor în vigoare, pe straturi succesive de câte maximum 20cm, gradul de compactare va fi verificat de laborator autorizat ISC;
- structura de rezistență va fi dimensionată în conformitate cu prevederile Normativului P100/2013;
- pe timpul execuției excavațiilor se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere conform normativelor în vigoare, săpăturile nu se vor lăsa deschise timp îndelungat, se va trece la turnarea betonului imediat ce se ajunge la cota de fundare;
- la fazele de execuție și exploatare se vor respecta cerințele normativelor în vigoare;
- respectarea cu strictețe a normelor de protecție a muncii pe timpul fazei de execuție.

Verificator nr. 06594
ing. Toma Florică



PROLETARZVOLI PERKIONAACH SI TIAISMILUI
DROBNAK SI TIAISMILUI

Partea I: DI. FLORICĂ I. TOMA

Card numeric personal: 1330330384192

PROFESSOR INGINER

上海圖書館藏

Pentru competența: **VERIFICATOR PROIECTE**
în domeniul: **TRATE DOMENILE**

In specialities:

Director General
C/S/AN - 9910
67M 141710

சென்னை சிறை

Data ciberării: 28.04.2010

Sol. serviciu/companie: **BOGDAN VANCEA**

Prezența legitimată este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnică profesională emis în baza Legii nr. 101/1995 privind educația în învățământul superior, cu modificările ulterioare, și a Hotărârii nr. 1031/2009 privind organizarea și funcționarea M.D.R.T.

Seria U Nr. M 06594/09.02.2005

Prezența legitimată va fi înregistrată de către comitetul de disciplină din 5 în 5 ani de la data eliberării

[illegible]

MINISTERUL DEZVOLTĂRII
REGIONALE ȘI TURISMULUI

DUPLICAT

LEGITIMATE

Seria U Nr. M 06594/09.02.2005

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

PROIECT NR. 10004/ Mai 2020

STUDIU GEOTEHNIC privind proiectul

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

Beneficiar: UNGUREANU ION;

Proiectant: BIA arh FLORIN SCARLATESCU;

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

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



Ex. nr. 1

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

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

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

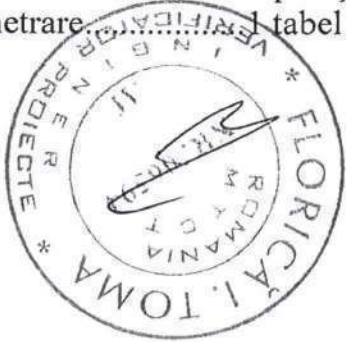
CUPRINS

a)

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

b)

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



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

CAP. I. DATE GENERALE

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

Vecinătăţi:

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



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

Categoria de importanţă D; clasa de importanţă-IV

Activitate geotehnica de teren

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



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

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

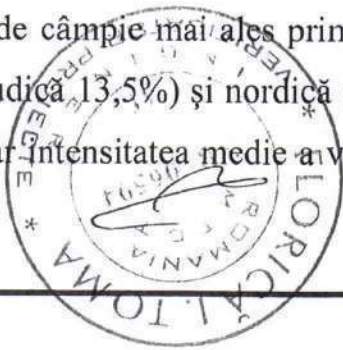
Calculul categoriei geotehnice conform NP 074/2014

Factori	Categorie	Punctaj
Condiții de teren	Teren dificil (nisip rarefiat)	6
Apa subterană	Fără epuisme	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Risc redus	1
Zona seismică	$a_g = 0,25\text{ g}$	3
Categorია geotehnică 2, Risc geotehnic moderat (10 – 15 pct.) Total: 14		

CLIMA

Clima este temperat continentală de tip subcarpatic, specifică zonei de sud a Carpatilor Meridionali, dar mai blândă datorită așezării localității în zona depresionară. Temperaturile medii anuale oscilează între 5-6°C la 8°C, temperatura medie a lunii celei mai calde (iulie) este de 15-16°C, iar a lunii celei mai friguroase (ianuarie) de -3,5° C. Variațiile de temperatură sunt în funcție de altitudine, ca și precipitațiile medii anuale ce variază între 500-800 l/an.

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



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

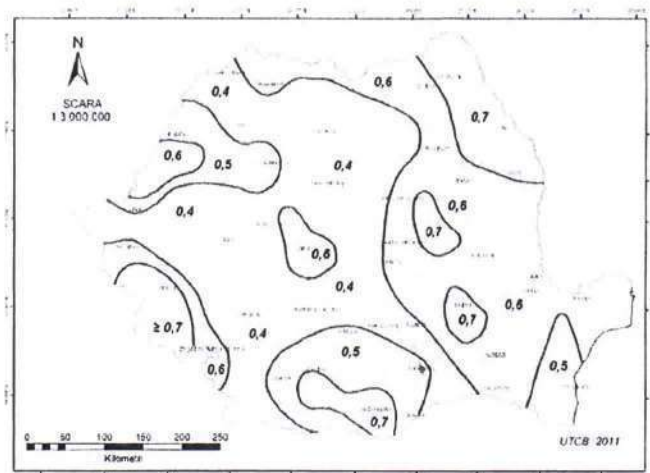
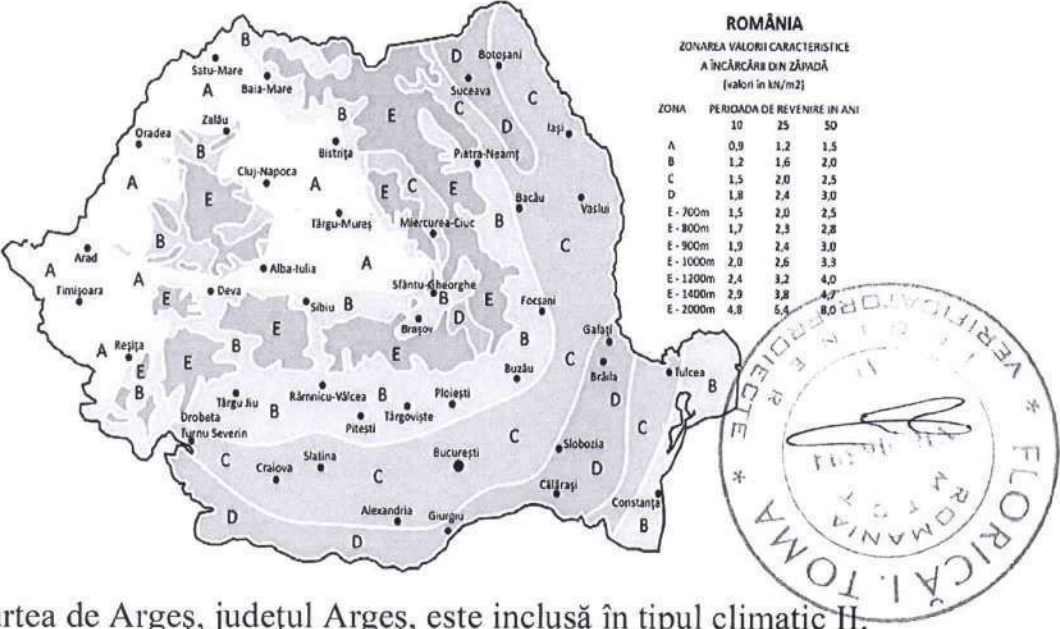


Figura 2.1 Zonarea valorilor de referință ale presiunii dinamice a vântului, q_s în kPa, având $T/R = 50$ ani
NOTA: Pentru altitudini peste 1000m valorile presiunii dinamice a vântului se corectează cu relația (A.1) din Anexa A

Încărcările de zăpadă conform ord. 1655/05.09.2012, cod de proiectare. Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor, indicativ CR 1-1-3-2012, S_o $\kappa=2,0kN/m^2$.



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

CAP. II. STUDIUL TERENULUI

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

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

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

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

Valorile parametrilor geotehnici ai stratului sunt: $Pr = 68\%$; $N = 32\%$; $w = 22,72\%$; $U_L = 60\%$ (domeniul puțin activ); $\phi = 18^\circ$; $\gamma = 17,70 \text{ kN/mc}$; $c = 2 \text{ kPa}$; $n = 45\%$; $e = 0,81$; $f = 0,25$; $P_{conv} = 100 \text{ kPa}$;

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

Valorile parametrilor geotehnici ai stratului sunt: $N=80\%$; $Pr=20\%$; $\phi = 28^\circ$; $\gamma = 18,50 \text{ kN/mc}$; $n = 42\%$; $e = 0,75$; $f = 0,30$; $E=20.000 \text{ kPa}$; $\nu=0,30$; $P_{conv} = 200 \text{ kPa}$;

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

Valorile parametrilor geotehnici ai stratului sunt: $N=75\%$; $Pr=25\%$; $\phi = 35^\circ$; $\gamma = 20,50 \text{ kN/mc}$; $n = 37\%$; $e = 0,59$; $f = 0,30$; $E=35.000 \text{ kPa}$; $\nu=0,30$; $P_{conv} = 350 \text{ kPa}$;

Stratificatia:

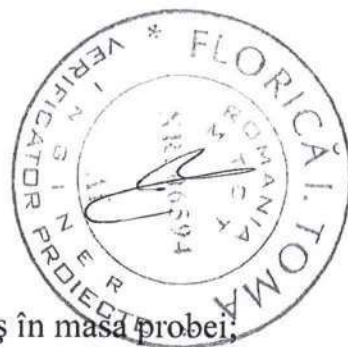
- 1) Sol vegetal
- 2) Praf nisipos, gălbui, plastic consistent, cu rarefierii;
- 3) Nisip prafos, cafeniu-gălbui, mediu îndesat;
- 4) Nisip prăfos, cafeniu-galbui, îndesat, semicimentat.

Semnificația notațiilor din text:

A, Pr, N, P = fracțiuni granulometrice: argilă, praf, nisip, pietriș în masa probei;

w = umiditatea probei; U_L = umflarea liberă; ϕ = unghiul de frecare internă; γ = greutatea volumetrică a probei în stare naturală; c = coeziunea probei; n = porozitatea probei; e = indicele de porozitate; f = coeficientul de frecare beton-rocă; I_D = gradul de îndesare; P_{conv} = presiunea convențională de calcul a stratului, stabilită în baza rezultatelor de laborator și a STAS-ului 3300/85, anexa B.

Valorile presiunii convenționale stabilite, în cazul fundării directe, pentru stratele întâlnite în foraj sunt pentru fundații cu lățimea tălpii $B = 1 \text{ m}$ și adâncimea de fundare $D_f = 2 \text{ m}$ de la cota terenului sistematizat.



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

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

în care: $\overline{p}_{conv}$ = valoarea de bază a presiunii convenţionale pe teren, în kPa;

C_B = corecţia de lăţime, în kPa;

C_D = corecţia de adâncime, în kPa;

Corecţia de lăţime

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

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

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

B = lăţimea fundaţiei, în m.

» pentru $B > 5$ m corecţia de lăţime este:

$C_B = 0,4 \times \overline{p}_{conv}$ pentru pământuri necoezive, cu excepţia nisipurilor prăfoase;

$C_B = 0,2 \times \overline{p}_{conv}$ pentru nisipuri prăfoase şi pământuri coezive.

Corecţia de adâncime se determină cu relaţiile :

- pentru $D_f < 2$ m: $C_D = \overline{p}_{conv} \times (D_f - 2)/4$;

- pentru $D_f > 2$ m: $C_D = K_2 \times \gamma \times (D_f - 2)$,

în care: D_f = adâncimea de fundare, în m;

K_2 = coeficient, care este: 2,5 pentru pământuri necoezive (cu excepţia nisipurilor prăfoase), 2,0 pentru nisipuri prăfoase şi pământuri coezive cu plasticitate redusă şi mijlocie, 1,5 pentru pământuri coezive cu plasticitate mare şi foarte mare;

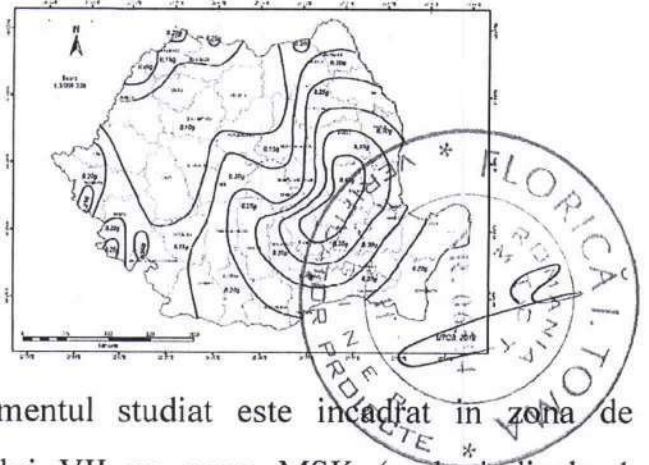
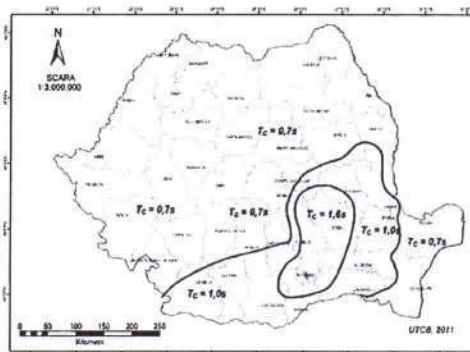
γ = greutatea volumică de calcul a straturilor situate deasupra nivelului tălpii fundaţiei (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în kN/m^3 .

CAP. III. DATE PRIVIND PÂNZA DE APĂ SUBTERANĂ

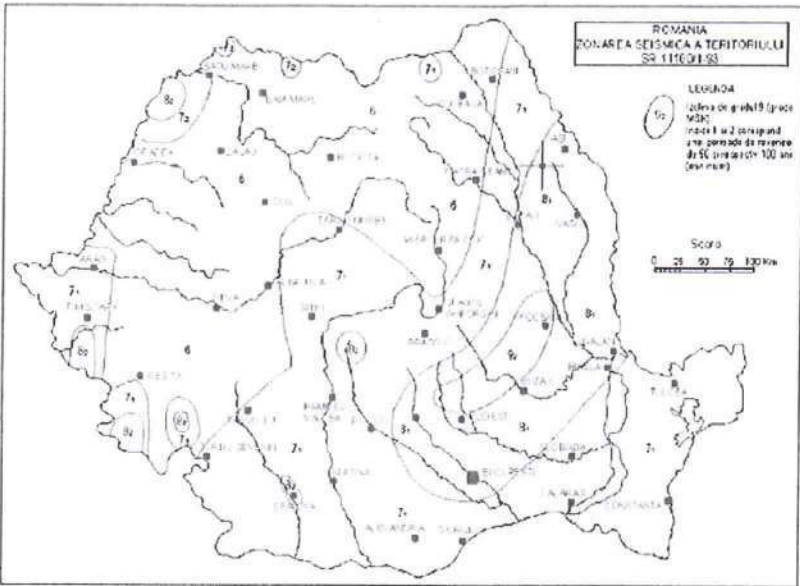
Apa subterană a fost întâlnită în foraj la adâncimea de 5,10m, cu nivel variabil în timp.

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

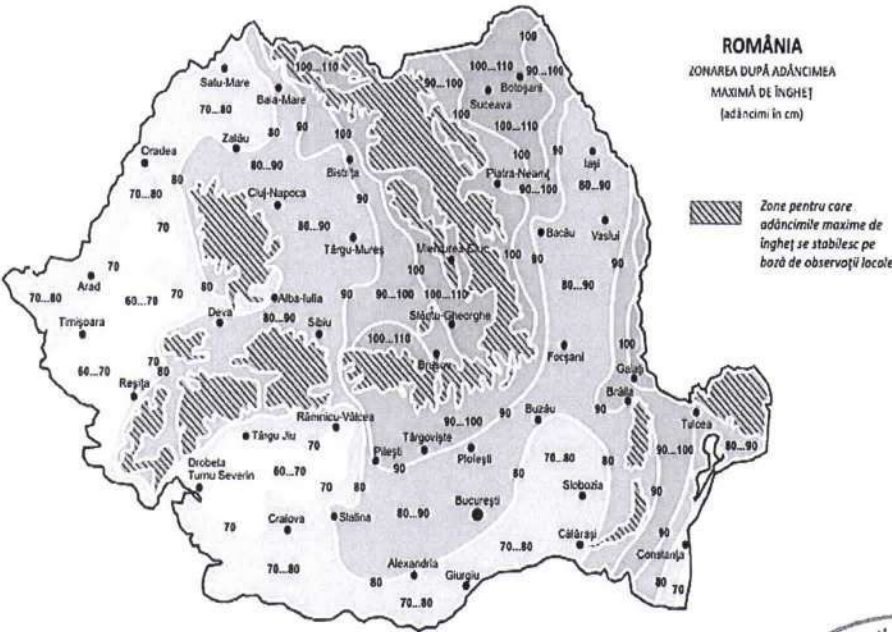
Normativul P100/2013, privitor la zonarea teritoriului României după valorile coeficienţilor seismici T_c şi a_g , include localitatea Curtea de Argeş jud.Argeş, în zona cu $T_c = 0,7$ sec. şi $a_g = 0,25$ g pentru IMR = 225 ani.



Conform SR 11100/1-93- amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate 7₁ corespunzător gradului VII pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).



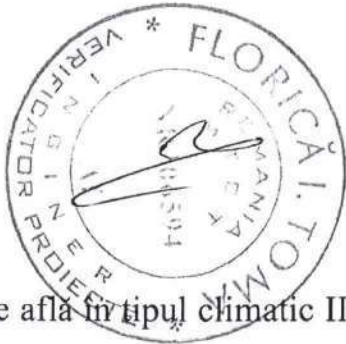
Adancimea de inghet in terenul natural pentru zona studiata, Curtea de Argeș, jud. Argeș, este de 0,80-0,90m, conform STAS 6054/77.



Cap.V. Tipul climatic și indicele de îngheț în °C x zile

STAS 1709/1-90 1709/2-90

În conformitate cu prevederile STAS 1709/1-90 zona studiată se afla în tipul climatic II
Indice îngheț pentru Curtea de Argeș, jud. Argeș, max=700, med=629, min.=573



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

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

În foraje au fost întâlnite strate de tipul P3 și P4 sensibile la îngheț.

CAP. VI. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

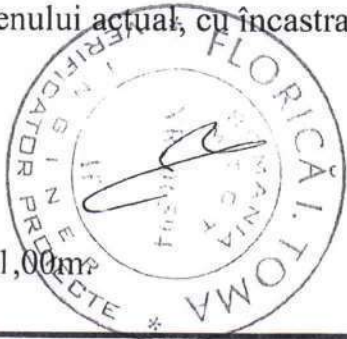
Studiul se întocmește în cadrul proiectului intitulat: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL”, CURTEA DE ARGEȘ, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288. Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat pe terasa de est a râului Argeș. Terenul are suprafața denivelată, brăzdată de torenți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

✓ RECOMANDĂRI PENTRU FUNDAREA CONSTRUCȚIEI

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

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

Gardul va fi fundat sub adâncimea de îngheț locală, $Df_{min} = -1,00m$



- Valorile parametrilor geotehnici necesari calculului fundațiilor se află înscrise în cap. II.
- Se va acorda atenție colectării și scurgerii apelor pluviale de pe suprafața terenului și de pe acoperișul obiectivului proiectat și executat, cele de pe acoperiș vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, iar cele de pe suprafața terenului prin sistematizarea corectă a suprafeței terenului, cu dirijarea acestora spre un emisar.
- În jurul clădirii se vor realiza trotuare din beton etanșe elevației și înclinate către exterior cca. 5 %.
- Structura de rezistență a obiectivului va fi dimensionată în conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013.
- Se va acorda atenție deosebită proiectării și execuției rețelelor subterane (apă, canalizare) având în vedere că orice pierdere de apă poate influența negativ comportarea terenului de fundare.
- Se vor evita pierderile de lichide din conducte prin îmbinarea corectă a acestora și remedierea în scurt timp a defecțiunilor ce apar pe parcursul exploatării.

Prezentul studiu este valabil pentru poziția construcției proiectata marcata pe planul de situație anexat, pentru destinația, regimul de înălțime și dimensiunile precizate. Schimbarea destinației, a amplasamentului, a dimensiunilor impun întocmirea unui nou studiu geotehnic, conform NP074/2014. Dacă se considera necesar după amenajarea terenului se vor realiza investigații geotehnice suplimentare.

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

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

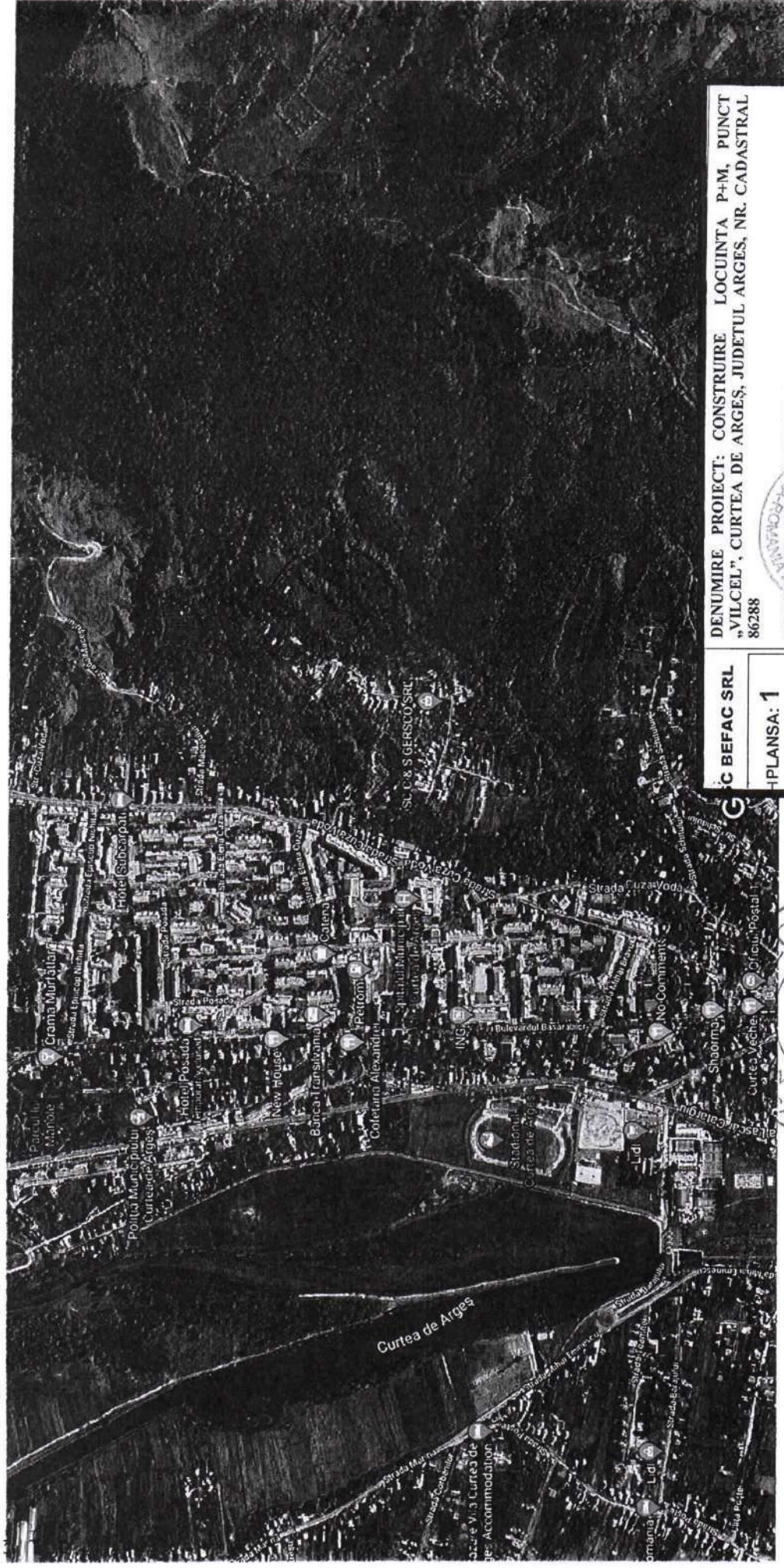
Nr. crt.	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Categoria de teren după modul de comportare la săpat				Greutatea medie în situ (în săpătură) kg/m ³	Afânarea după executare a săpăturii %
			Manual	Mecanizat				
			Cu lopată, cazma, târnăcop, rangă	Excavator cu lingură sau echipament	Buldozer, autogreder,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

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



Verificare Af,
ing. Toma Florică





C BEFAC SRL
PLANSĂ: 1

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT "VILCEL", CURTEA DE ARGES, JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288	
BENEFICIAR: UNGUREANU ION	
PROIECTANT GENERAL	IIA with Firm Scitificu
PROIECTAT	Ing. Elena Popa
VERIFICAT	
DENUMIRE PLANȘĂ: Plan de încadrare în zona	
Nr. proiect	10004
Faza	Struc
SCARA	1:5000
Mai 2020	



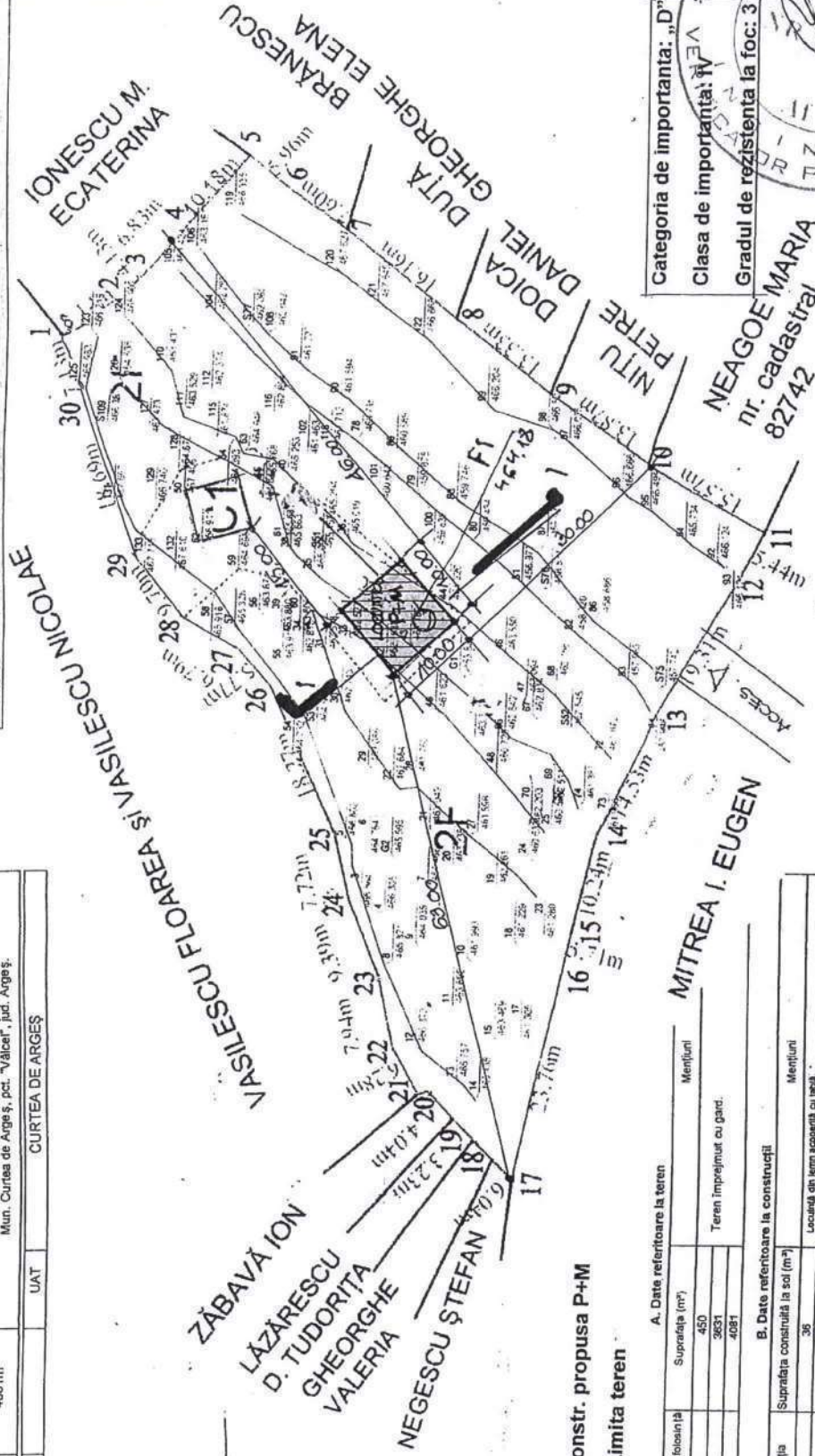
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Teren intravilan conform P.U.G.
Scala 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
86238	4081m ²	Mun. Curtea de Argeș, pct. "Vâlcel", jud. Argeș.
Cartea Funciunilor nr.	UAT	CURTEA DE ARGEȘ

SF

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ, ARHITECT FLORIN SCĂRLĂTESCU,
CURTEA DE ARGEȘ, STR. ALEEA TRANDAFIRILOR, NR. 3
TEL/FAX: 0248729345, e-mail: flscarlatescu@yahoo.com.



Constr. propusa P+M

Limita teren

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (m ²)	Mențiuni
1	CC	450	
2	F	3631	
Total		4081	

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinația	Suprafața construită la sol (m ²)	Mențiuni
C1	CL	36	
Total		36	

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

SC BEFAC SRL

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚA P+M, PUNCT
"VÎLCEL", CURTEA DE ARGEȘ, JUDEȚUL ARGEȘ, NR.
CADASTRAL 86238

PLANSĂ: 2

BENEFICIAR: LINGUREANU ION

PROIECTANT GENERAL	RIA arh. Ilie Ion Scărlătescu	Nr. proiect 10004	SCARA 1:500
PROIECTAT VERIFICAT	Ing. Eleonora Firod	Faza: S. Geo MAY 2020	

DENUMIRE PLANȘĂ:
Plan de situație

Categoria de importanță: "D"

Clasa de importanță: IV

Gradul de rezistență la foc: 3



Plan de situație sc. 1:500

Verificator	Arh. Florin Scărlătescu	referat expertize nr.	
Arhitect	Brou individual de arhitectură	nr. pr	07.04
Șef proiect	Arh. Fl. Scărlătescu	Locuință P+M	
Proiectat	Arh. Fl. Scărlătescu	Curtea de Argeș, Jud. Argeș	
Desenat	Arh. Fl. Scărlătescu	Scara 1:500	
		Data	2018
		PLAN DE SITUAȚIE	APR

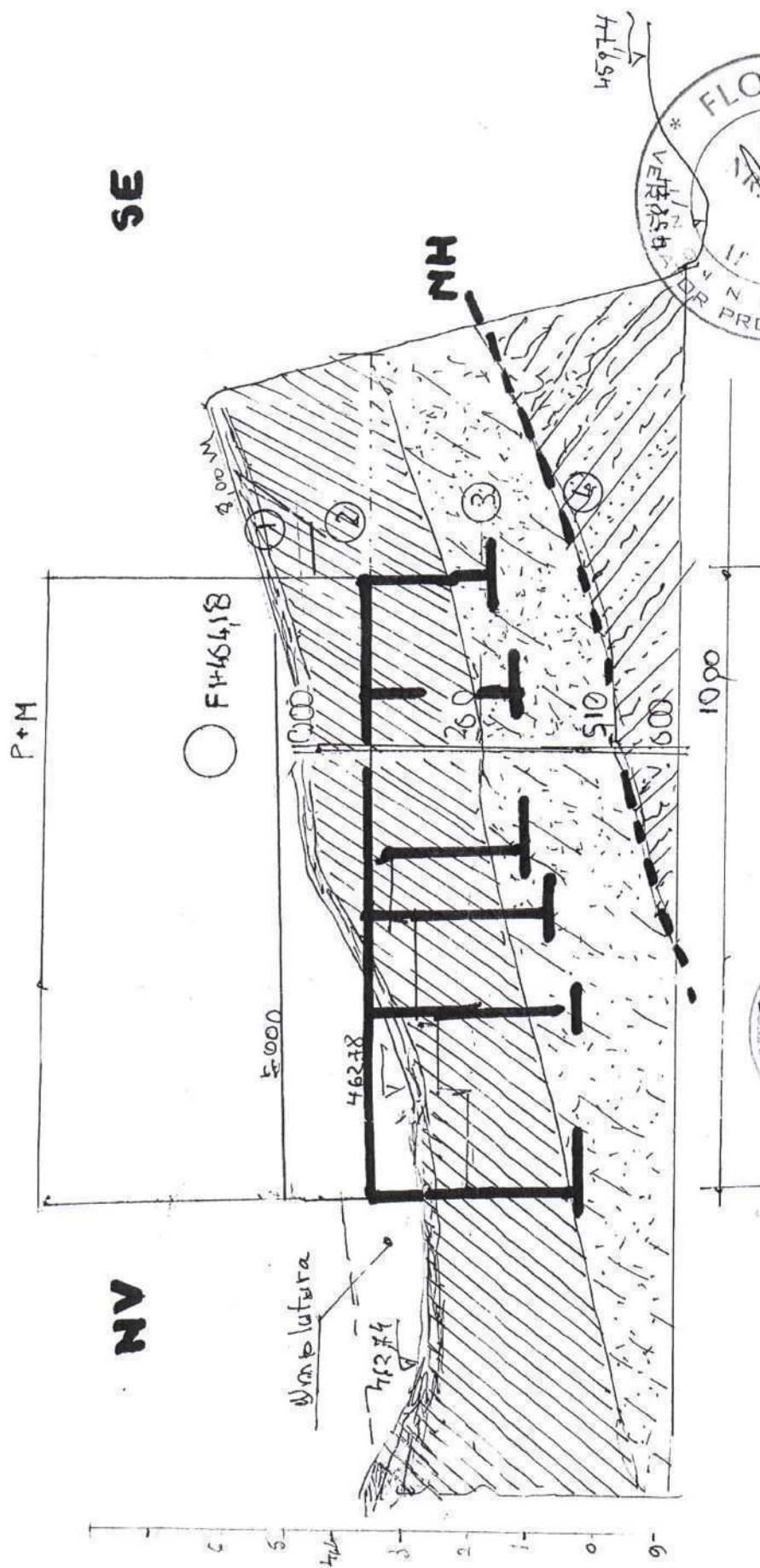
ORDINUL ARHITECTURILOR DIN ROMANIA	748
EXEMPLAR	SCĂRLĂTESCU

• S teren: 4081m²
• Se = 136m²; SO = 236m²
• PBT = 3,33%
• CAT = 0,05%

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

PROFIL GEOLOGIC I-1

SC 1:100



LEGENDĂ

- 1) Sol vegetal
- 2) Praf nisipos, gălbui, plastic consistent, cu rarefier;
- 3) Nisip prafos, cafeniu-gălbui, mediu îndesat;
- 4) Nisip prafos, cafeniu-gălbui, îndesat, semimental;

-----NH=5,10m

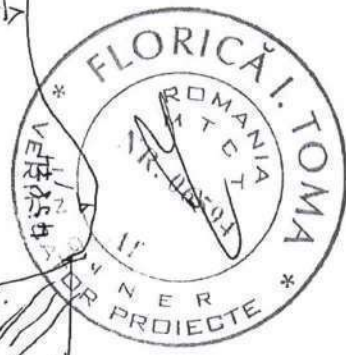


DIAGRAMA DE PENETRARE Rd1

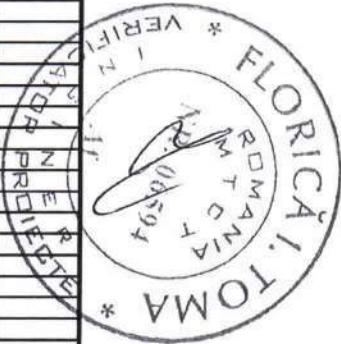
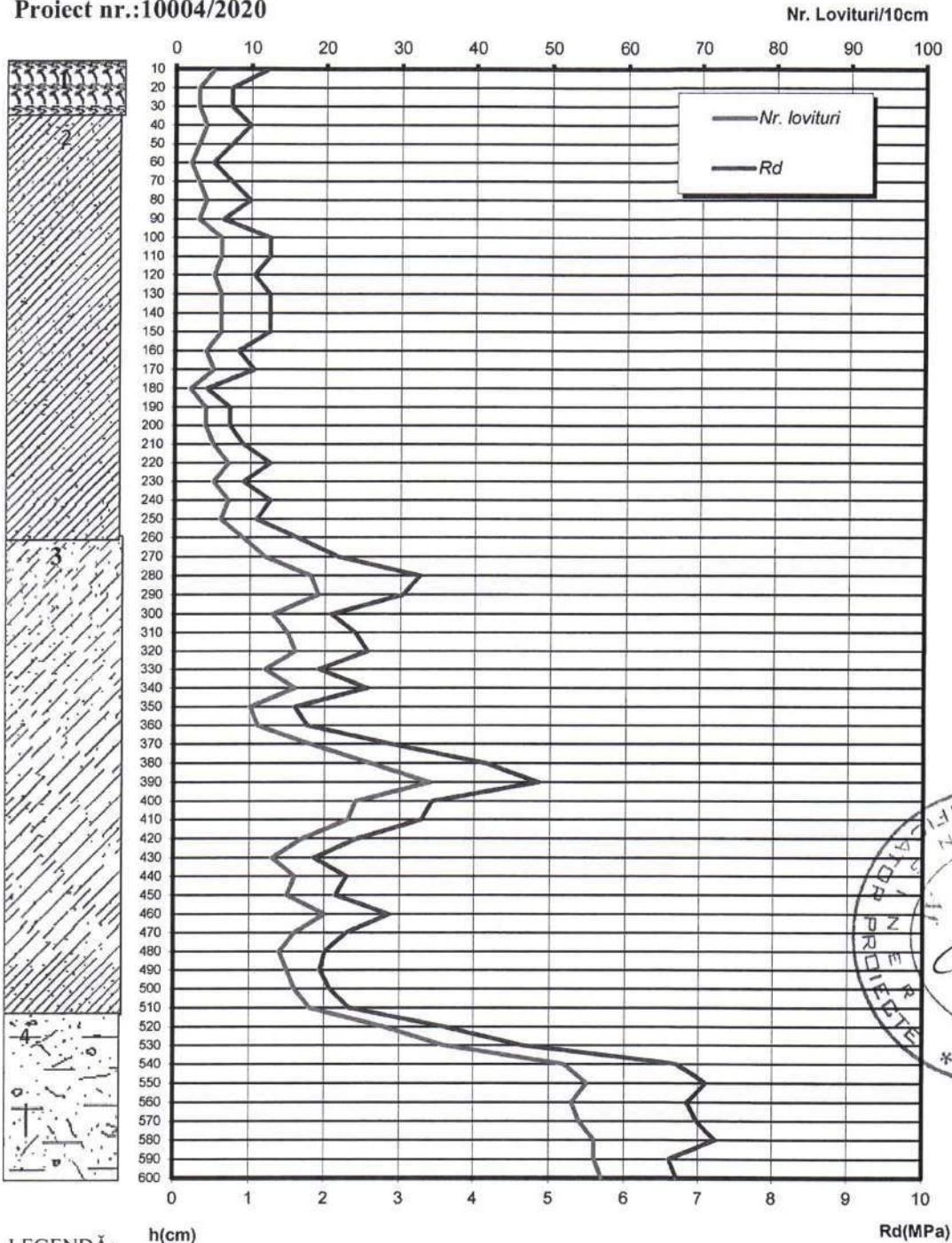
F1(+464,18)

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, PUNCT „VILCEL”, CURTEA DE ARGES,

JUDETUL ARGES, NR. CADASTRAL 86288

Beneficiar: UNGUREANU ION

Proiect nr.:10004/2020

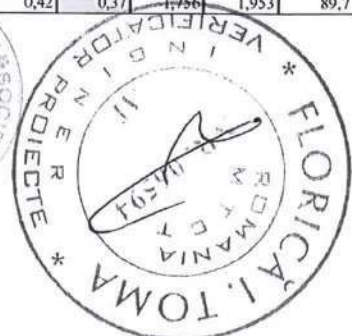


Fl
vlancimea Nr. Lovitu

Rd⁸

Rd(MPa)

id	Nr. Lovitu	Rd ^a	Rd(MPa)	Rp	c	M _{2,3}	lgRp	e		n		n		lgN10	lgI ₀	I ₀
				MPa	MPa	MPa		(interval)	mediu	(interval)	mediu					
10	5	246,4728719	1,232364	1,015	0,07	6,09	0,006	0,86	1,12	0,99	0,46	0,53	0,50	0,699	1,367	23,3
20	3	246,4728719	0,739419	0,609	0,04	3,654	-0,215	0,94	1,20	1,07	0,48	0,55	0,51	0,477	1,244	17,6
30	3	246,4728719	0,739419	0,609	0,04	3,654	-0,215	0,94	1,20	1,07	0,48	0,55	0,51	0,477	1,244	17,6
40	4	246,4728719	0,985891	0,812	0,06	4,872	-0,090	0,89	1,15	1,02	0,47	0,54	0,50	0,602	1,314	20,6
50	3	246,4728719	0,739419	0,609	0,04	3,654	-0,215	0,94	1,20	1,07	0,48	0,55	0,51	0,477	1,244	17,6
60	2	246,4728719	0,492946	0,406	0,03	2,436	-0,391	1,00	1,26	1,13	0,50	0,56	0,53	0,301	1,147	14,0
70	3	246,4728719	0,739419	0,609	0,04	3,654	-0,215	0,94	1,20	1,07	0,48	0,55	0,51	0,477	1,244	17,6
80	4	246,4728719	0,985891	0,812	0,06	4,872	-0,090	0,89	1,15	1,02	0,47	0,54	0,50	0,602	1,314	20,6
90	3	208,5539685	0,625662	0,609	0,04	3,654	-0,215	0,94	1,20	1,07	0,48	0,55	0,51	0,477	1,244	17,6
100	6	208,5539685	1,251324	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
110	6	208,5539685	1,251324	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
120	5	208,5539685	1,04277	1,015	0,07	6,09	0,006	0,86	1,12	0,99	0,46	0,53	0,50	0,699	1,367	23,3
130	6	208,5539685	1,251324	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
140	6	208,5539685	1,251324	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
150	6	208,5539685	1,251324	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
160	4	208,5539685	0,834216	0,812	0,06	4,872	-0,090	0,89	1,15	1,02	0,47	0,54	0,50	0,602	1,314	20,6
170	5	208,5539685	1,04277	1,015	0,07	6,09	0,006	0,86	1,12	0,99	0,46	0,53	0,50	0,699	1,367	23,3
180	2	208,5539685	0,417108	0,406	0,03	2,436	-0,391	1,00	1,26	1,13	0,50	0,56	0,53	0,301	1,147	14,0
190	4	180,7467727	0,722987	0,812	0,06	4,872	-0,090	0,89	1,15	1,02	0,47	0,54	0,50	0,602	1,314	20,6
200	4	180,7467727	0,722987	0,812	0,06	4,872	-0,090	0,89	1,15	1,02	0,47	0,54	0,50	0,602	1,314	20,6
210	5	180,7467727	0,903734	1,015	0,07	6,09	0,006	0,86	1,12	0,99	0,46	0,53	0,50	0,699	1,367	23,3
220	7	180,7467727	1,265227	1,421	0,1	8,526	0,153	0,81	1,07	0,94	0,45	0,52	0,48	0,845	1,448	28,1
230	5	180,7467727	0,903734	1,015	0,07	6,09	0,006	0,86	1,12	0,99	0,46	0,53	0,50	0,699	1,367	23,3
240	7	180,7467727	1,265227	1,421	0,1	8,526	0,153	0,81	1,07	0,94	0,45	0,52	0,48	0,845	1,448	28,1
250	6	180,7467727	1,084481	1,218	0,09	7,308	0,086	0,83	1,09	0,96	0,45	0,52	0,49	0,778	1,411	25,8
260	9	180,7467727	1,626721	1,827	0,13	10,96	0,262	0,77	1,03	0,90	0,43	0,51	0,47	0,954	1,509	32,3
270	12	180,7467727	2,168961	2,436	0,17	14,62	0,387	0,72	0,98	0,85	0,42	0,50	0,46	1,079	1,578	37,8
280	18	180,7467727	3,253442	3,654	0,26	21,92	0,563	0,66	0,92	0,79	0,40	0,48	0,44	1,255	1,675	47,4
290	19	159,4824465	3,030166	3,857	0,28	23,14	0,586	0,65	0,91	0,78	0,39	0,48	0,44	1,279	1,688	48,8
300	13	159,4824465	2,073272	2,639	0,19	15,83	0,421	0,71	0,97	0,84	0,42	0,49	0,45	1,114	1,597	39,5
310	15	159,4824465	2,392237	3,045	0,22	18,27	0,484	0,69	0,95	0,82	0,41	0,49	0,45	1,176	1,632	42,8
320	16	159,4824465	2,551719	3,248	0,23	19,49	0,512	0,68	0,94	0,81	0,40	0,48	0,44	1,204	1,647	44,4
330	12	159,4824465	1,913789	2,436	0,17	14,62	0,387	0,72	0,98	0,85	0,42	0,50	0,46	1,079	1,578	37,8
340	16	159,4824465	2,551719	3,248	0,23	19,49	0,512	0,68	0,94	0,81	0,40	0,48	0,44	1,204	1,647	44,4
350	10	159,4824465	1,594824	2,03	0,15	12,18	0,307	0,75	1,01	0,88	0,43	0,50	0,47	1,000	1,534	34,2
360	11	159,4824465	1,754307	2,233	0,16	13,4	0,349	0,74	1,00	0,87	0,42	0,50	0,46	1,041	1,557	36,1
370	18	159,4824465	2,870684	3,654	0,26	21,92	0,563	0,66	0,92	0,79	0,40	0,48	0,44	1,255	1,675	47,4
380	26	159,4824465	4,146544	5,278	0,38	31,67	0,722	0,60	0,86	0,73	0,38	0,46	0,42	1,415	1,764	58,1
390	34	142,6948206	4,851624	6,902	0,49	41,41	0,839	0,56	0,82	0,69	0,36	0,45	0,40	1,531	1,828	67,4
400	24	142,6948206	3,424676	4,872	0,35	29,23	0,688	0,61	0,87	0,74	0,38	0,47	0,42	1,380	1,745	55,5
410	23	142,6948206	3,281981	4,669	0,33	28,01	0,669	0,62	0,88	0,75	0,38	0,47	0,43	1,362	1,734	54,2
420	17	142,6948206	2,425812	3,451	0,25	20,71	0,538	0,67	0,93	0,80	0,40	0,48	0,44	1,230	1,662	45,9
430	13	142,6948206	1,855033	2,639	0,19	15,83	0,421	0,71	0,97	0,84	0,42	0,49	0,45	1,114	1,597	39,5
440	16	142,6948206	2,283117	3,248	0,23	19,49	0,512	0,68	0,94	0,81	0,40	0,48	0,44	1,204	1,647	44,4
450	15	142,6948206	2,140422	3,045	0,22	18,27	0,484	0,69	0,95	0,82	0,41	0,49	0,45	1,176	1,632	42,8
460	20	142,6948206	2,853896	4,06	0,29	24,36	0,609	0,64	0,90	0,77	0,39	0,47	0,43	1,301	1,701	50,2
470	16	142,6948206	2,283117	3,248	0,23	19,49	0,512	0,68	0,94	0,81	0,40	0,48	0,44	1,204	1,647	44,4
480	14	142,6948206	1,997727	2,842	0,2	17,05	0,454	0,70	0,96	0,83	0,41	0,49	0,45	1,146	1,615	41,2
490	15	129,1048377	1,936573	3,045	0,22	18,27	0,484	0,69	0,95	0,82	0,41	0,49	0,45	1,176	1,632	42,8
500	16	129,1048377	2,065677	3,248	0,23	19,49	0,512	0,68	0,94	0,81	0,40	0,48	0,44	1,204	1,647	44,4
510	18	129,1048377	2,323887	3,654	0,26	21,92	0,563	0,66	0,92	0,79	0,40	0,48	0,44	1,255	1,675	47,4
520	28	129,1048377	3,614935	5,684	0,41	34,1	0,755	0,59	0,85	0,72	0,37	0,46	0,42	1,447	1,782	60,5
530	36	129,1048377	4,647774	7,308	0,52	43,85	0,864	0,55	0,81	0,68	0,36	0,45	0,40	1,556	1,842	69,5
540	52	129,1048377	6,713452	10,556	0,75	63,34	1,023	0,49	0,75	0,62	0,33	0,43	0,38	1,716	1,931	85,2
550	55	129,1048377	7,100766	11,165	0,8	66,99	1,048	0,48	0,74	0,61	0,33	0,43	0,38	1,740	1,944	87,9
560	53	129,1048377	6,842556	10,759	0,77	64,55	1,032	0,49	0,75	0,62	0,33	0,43	0,38	1,724	1,935	86,1
570	54	129,1048377	6,971661	10,962	0,78	65,77	1,040	0,49	0,75	0,62	0,33	0,43	0,38	1,732	1,940	87,0
580	56	129,1048377	7,229871	11,368	0,81	68,21	1,056	0,48	0,74	0,61	0,33	0,43	0,38	1,748	1,948	88,8
590	56	117,87833	6,601186	11,368	0,81	68,21	1,056	0,48	0,74	0,61	0,33	0,43	0,38	1,748	1,948	88,8
600	57	117,87833	6,719065	11,571	0,83	69,43	1,063	0,48	0,74	0,61	0,32	0,42	0,37	1,756	1,953	89,7



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

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investitii:

**Modificare Plan Urbanistic Zonal -aprobat prin HCL nr.33 din 26-03-2024 in vederea
"Construire locuinte, anexa gospodareasca si camera tehnica"**

Amplasamentul obiectivului si adresa :

Strada Ghiocailor nr.15 E ,Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges,
Punct « Valcel»,nr. cadastral 86288.

Faza de proiectare: P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Arh. Gabriela Eugenia Assenza

PROIECTANT URBANISM

Arh. Gabriela Eugenia Assenza

Beneficiarul lucrarilor : Ungureanu Ion,Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia

Data: octombrie 2024- ianuarie 2025

INTOCMIT

arh. Gabriela Eugenia **ASSENZA**



B.I.A. ASSENZA GABRIELA EUGENIA
PITESTI

FISA PREZENTARE PROIECT

DENUMIRE PROIECT **Modificare Plan Urbanistic Zonal** -aprobat prin HCL nr.33 din 26-03-2024 in vederea “**Construire locuinte,anexa gospodareasca si camera tehnica**”

LOCALITATEAPunct « Valcel»,strada Ghiocailor nr.15^E,
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

FAZA DE PROIECTARE.....**P.U.Z.**

PROIECTANT GENERAL.....B.I. A. Assenza Gabriela Eugenia

BENEFICIAR..... Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia

DATA ELABORARII PROIECTULUI.....01- 2025

FISA RESPONSABILITATI

URBANISM arh. ASSENZA GABRIELA

ELECTRICE ing. NICULEA ELENA

APA CANALing. ZAVOIANU MIOARA

RETELE GAZing. ZAVOIANU MIOARA

DRUMURI.....ing. TEODORESCU MIHAI

TOPO.....ing. IACOBESCU EDUARD

GEO..... ing. FLOROIU ELEONORA

INTOCMIT
Arh. ASSENZA GABRIELA

B.I.A. ASSENZA GABRIELA EUGENIA
PITESTI
TEL. 0726784008

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

Modificare Plan Urbanistic Zonal -aprobat prin HCL nr.33 din 26-03-2024 in vederea
“Construire locuinte, anexa gospodareasca si camera tehnica“

PIESE SCRISE

1. FISA PREZENTARE
2. CERTIFICAT URBANISM
3. ACT PROPRIETATE
4. DRUM SERVITUTE-CADASTRU
5. AVIZ OPORTUNITATE
6. AVIZ MEDIU
7. EXTRAS CARTE FUNCARA
8. DOCUMENTATIE CADASTRALA
9. RIDICARE TOPO VIZATA OCPI
10. STUDIU GEO PRELIMINAR
11. MEMORIU PREZENTARE
12. REGULAMENT LOCAL URBANISM
13. TAXA R.U.R.

PIESE DESENATE

1. -U1 - PLAN INCADRARE IN P.U.G. si in ZONA
2. -U2 - PLAN SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI
2. -U3 - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
3. -U4 -PLAN REGLEMENTARI TEHNICO EDILITARE
4. -U5 – PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI
5. -U6– SUGERARE MOBILARE

INTOCMIT
Arh.GABRIELA EUGENIA ASSENZA



Proiectant

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

Memoriu prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoatere a documentatiei

Denumirea lucrarii – **Modificare Plan Urbanistic Zonal** -aprobat prin HCL nr.33 din 26-03-2024 in vederea “**Construire locuinte, anexa gospodareasca si camera tehnica**”

Amplasament si adresa:

Strada Ghiocailor nr.15 E, Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
Punct “Valcel”, nr. cadastral 86288.

Beneficiar

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

Proiectant :

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

studiu topografic : ing. Iacobescu Eduard

studiu geotehnic ing. Floroiu Eleonora

retele apa canal: ing. Zavoianu Mioara

retele electrice: ing. Niculea Elena

retele gaz natural: ing. Zavoianu Mioara

drumuri-cai de comunicatie rutiera : ing. Teodorescu Mihai

Data elaborarii – octombrie 2024 – ianuarie 2025

1.2.Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program :

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea modificarii unor reglementari privind **modul de amplasare** pe parcela, distantele fata de limitele proprietatii si modul de construire ,fara modificarea functiunii sau a zonificarii pentru terenul in suprafata de 4081,00 mp. amplasat in intravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Curtea de Arges, in zona estica a acestuia-UTR 2, intre proprietati private si drum servitute.

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

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

Principalele probleme studiate prin PUZ sunt:

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

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

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

Prin Certificat de urbanism nr. 223/02-10-2024 emis de Primaria Curtea de Arges, s-a solicitat intocmirea unei documentatii PUZ, pentru modificarea reglementarilor privind distantele fata de limitele parcelei, modul de amplasare si indicatorii urbanistici.

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

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului superioare
Planului urbanistic zonal

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

- avizul de oportunitate
- avizul Agentiei pentru protectia mediului Arges

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 ;
- Studiu geotehnic

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si nu in ultimul rand alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

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

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

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul este amplasat in intravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Curtea de Arges, zona cartier "Plopiș", in UTR 2 **Lmsg(b)**-locuinte cu regim mic de inaltime propuse.

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

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N -E- proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre si Neagoe Maria

- N-V - proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae, Zabava Ion, Lazarescu Tudorita, Gheorghe Valeria si Negescu Stefan

- S - drum servitute (obiectiv 2-3) - conform Sentința nr. 5243/21 octombrie 2019, definitivă prin Decizia civilă nr. 287/A/18 martie 2021, pronunțate în dosarul nr. 2931/216/2017, „Schița obiectiv 2-3” din răspunsul la obiecțiuni din data de 03 septembrie 2019 (fila 336) și proprietari Mitrea Eugen și Mitrea Florica.

Folosinta actuala-teren faneata si teren curti constructii.

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

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

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Concluziile studiului geologic sunt ca perimetrul propus este corespunzator terenul fiind construibil in anumite conditii. Amplasamentul se afla pe un teren dificil de fundare, constituit din praf nisipos cu rarefierii. Terenul de fundare are suprafata denivelata, fiind recomandata nivelarea lui cu panta spre sud. La adancimea de -5.10m. a fost interceptat nivelul apei subterane. Teren normal de fundare, cu risc geotehnic moderat. (categoria geotehnica 2).

2.4. CIRCULATIA EXISTENTA

In incinta studiata lipseste orice organizare a circulatiei.

Accesul la teren se face indirect din drum public-respectiv din strada Ghiocailor prin drum de servitute (obiectiv 2-3) avand 5.00m. latime. Legatura intre strada Ghiocailor si zona centrala se face prin strada Cuza Voda.

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

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are suprafata totala de 4081,00mp. si este compus dintr-un lot, avand categoria de folosinta teren faneata si teren curti constructii, teren cu constructii.

Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate privata in suprafata de 4081,00mp.

2.6. ECHIPARE EDILITARA(EXISTENTA)

Alimentare cu apa,canalizare

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

Evacuarea apelor menajere

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

Evacuarea apelor pluviale

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

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de 0.4kv .Terenul este bransat la retea de energie electrica.

Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Ghiocilor. Terenul este bransat la retea de gaz.

Telecomunicatii

Pe strada Ghiocilor exista retea de telefonie si instalatiile speciale (cablu,internet,etc).

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Inainte de elaborarea PUZ-ului dar ,pe parcursul avizarii documentatiei si la finalul acesteia, se va face consultarea populatiei conform Ordinului 2701/ 2010, de catre personalul abilitat din cadrul primariei Curtea de Arges.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Fiind vorba de densificarea zonei existente, investitia dorita este sustenabila si oportuna pentru municipiu-creand noi spatii pentru locuit.Studiile de fundamentare care au

stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic si studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizarii investitiei propuse.

Studiul topografic s-a finalizat cu receptia lucrarilor pentru suportul topografic pentru PUZ, pentru terenul extravilan, conform legislatiei specifice de la momentul intocmirii si avizarii documentatiei la OCPI.

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

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

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

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

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

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

L.m.sg (a+b) subzone cu locuinte existente si propuse ce necesita conditii speciale de fundare si pentru care este obligatoriu avizul geotehnic in baza unui studiu geologic aprofundat bazat pe foraje pe colturile amplasamentului constructiilor propuse , la faza de autorizatie de constructie.

Conform Certificat de urbanism nr. 50/27-03-2023 emis de Primaria Curtea de Arges, terenul fiind nereglementat, s-a intocmit documentatia PUZ cu privire la acest imobil, documentatie care a fost aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 33/26.03.2024.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Strazi, alei, sistematizare verticala

In zona studiata exista acces carosabil si pietonal din:

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

Din punct de vedere al circulațiilor gabaritul ambelor accese se va păstra.

Pentru realizarea accesului carosabil se va menține drumul de servitute (proprietate privată) de 145,56m. lungime la 5.00m.lățime.

Racordurile între drumul propus în incintă și drum de servitute, se vor executa conform normelor specifice cu compoziția și rezistența impuse de normativele în vigoare.

Parcajele necesare funcționării obiectivelor propuse, vor fi amenajate în interiorul parcelei, fără a ocupa partea carosabilă, și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației în vigoare respectiv HG 525/1996. Se propun pe latura sud-vestică și sud-estică, 6 locuri de parcare auto.

Datorită pantei naturale a terenului se propune colectarea apelor pluviale și preluarea lor prin conductă de evacuare în bazin reținere, de unde vor fi folosite la udarea spațiilor verzi. Spațiile rămase libere vor fi plantate cu gazon și plante decorative.

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

Prin prezenta documentație se propune

- menținerea zonei funcționale Lm-** locuințe cu regim mic de înălțime
- menținerea cailor de comunicație existente**

Se propune reglementarea terenului în suprafață de 4081,00mp. în sensul modificării reglementărilor aprobate prin HCL nr.33 din 26-03-2024, în vederea stabilirii unor noi condiții de construire pentru trei locuințe cu regim mic de înălțime a unei anexe și a unei camere tehnice.

Forma neregulată a terenului permite mobilarea amplasamentului păstrând un acces carosabil și pietonal în partea centrală, datorită formelor de relief.

Este interzisă amplasarea de construcții provizorii în afara celor de organizare de șantier.

Se va amenaja terenul cu panta spre sud, conform propunerilor din studiul geo. Se va realiza o sistematizare verticală riguroasă a terenului prin proiecte de specialitate. Se vor lua măsuri pentru ca apele pluviale să nu se scurgă pe alte parcele. Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu panta descendentă către exterior (min2%).

Clădirile propuse (edificabilul) se vor amplasa la :

- N – 5,00m, față de proprietar Ionescu Ecaterina;
- N, N-E- 3,00m. față de proprietari Brănescu Elena, Duță Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre și Neagoe Măria
- N-V - 2,00m. față de proprietar Vasilescu Floarea și Nicolae, Zăbavă Ion, Lăzărescu Tudorița, Gheorghe Valeria și Negescu Ștefan

-S – 3,00m. fata de drum servitute(obiectiv 2-3- conform Sentința nr. 5243/21 octombrie 2019) si proprietar Mitrea Eugen și Mitrea Florica

INDICATORI URBANISTICI conform AVIZ OPORTUNITATE

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 0,90ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis :S/D+P+1E+M

H= 10,00 m la cornisa pentru locuinte si 2,50m. pentru anexe

Bilant teritorial propus

Nr crt	Zonificare Functionala	Existent		Propus	
		Suprafata (mp)	Procent %	Suprafata (mp)	Procent %
1.	Unitati locuinte	36,00	0.88	420,00	10,30
2.	Circulatii carosabil,pietonal,parcaje	50,00	1.22	513.50 425,00 88,50	12,58
3.	Spatii verzi Gazon,plantatie protectie	3995,00	97.90	3131.50	77.12
4.	TOTAL	4081,00			100,00

Zonificarea functionala are ca scop cresterea eficientei terenului prin folosirea lui conform reglementarilor in vigoare.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

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

Evacuarea apelor uzate

Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate in retea municipala.

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

Alimentarea cu energie electrica

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

Telecomunicatii

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

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

Alimentare cu gaze naturale

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

Gospodaria comuna

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

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica sunt dotarile aferente retelelor utilitare, acestea fiind existente nu exista obiective de utilitate publica pentru realizarea constructiilor propuse.

4. CONCLUZII

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

Categoriile principale de interventie:

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

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

- realizarea accesului in interiorul parcelei din drum servitute.

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

Intocmit,

Arh. Gabriela Eugenia Assenza



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL

-aprobat prin HCL nr.33 din 26-03-2024

In vederea

“Construire locuinte, anexa gospodareasca si camera tehnica”

Strada Ghiocailor nr.15 E
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
Punct”Valcel” nr. cadastral 86288



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

4.1 GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

4.2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEASI PARCELĂ. DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

4.4 CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

4.5 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

4.6 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

4.7 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

4.8 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI

4.9 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI.

DISPOZIȚII FINALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în 1997), de către Consiliul Local al Primăriei Curtea de Argeș.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/1996 și Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al Municipiului Curtea de Argeș.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată), cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Legea 350/2001 (cu completările și modificările ulterioare), privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar (republicată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.



1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

- Terenul ce face obiectul prezentului PUZ, aflat în intravilanul localității, în limitele teritoriului unității administrative al Municipiului Curtea de Argeș, în estul acestuia UTR 2, zona de locuințe “Plopis”
 - limitele proprietăți private date de către beneficiar conform temei de proiectare.
- Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Zona studiată prin PUZ nu face parte din zona protejată sau istorică a Municipiului Curtea de Argeș, neafectând astfel patrimoniul construit sau natural. Zona nu este expusă la riscuri naturale sau antropice (alunecări de teren, nisipuri mobile, eroziuni, scurgeri de torenți, terenuri mlăștinoase), dar are forme de relief specifice zonei înalte de deal. În urma studiului geologic efectuat s-a constatat că terenul este constructibil, la cota -5.10m., aflându-se nivelul apei subterane. Se va reface la fazele ulterioare un studiu geologic aprofundat.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare naturală a funcțiilor existente în vecinătate.

Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

Obiectivul prezentei documentații PUZ este realizarea a trei locuințe cu regim mic de înălțime a unei anexe, o cameră tehnică și ale utilitatilor aferente. Clădirile se încadrează în zona, prin amplasarea lor nu contravin interesului public și nu mobilează și răspund necesităților din zona studiată.

Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare. Detalii asupra materialelor și modului de alcatuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Fata de limitele proprietatii se vor pastra distantele de minim:

-N – 5,00m, față de proprietar Ionescu Ecaterina;

-N, N-E- 3,00m. fata de proprietari Brănescu Elena, Duță Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre si Neagoe Măria

-N-V - 2,00m. fata de proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae, Zăbavă Ion, Lăzărescu Tudorița, Gheorghe Valeria și Negescu Ștefan

-S – 3,00m. fata de drum servitute(obiectiv 2-3- conform Sentința nr. 5243/21 octombrie 2019) si proprietar Mitrea Eugen și Mitrea Florica

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul carosabil si pietonal la teren se fac prin drum de , din strada Ghiocailor, conform Sentinței nr. 5243/21 octombrie 2019, definitivă prin Decizia civilă nr. 287/A/18 martie 2021, pronunțate în dosarul nr. 2931/216/2017, „Schița obiectiv 2-3” din răspunsul la obiecțiuni din data de 03 septembrie 2019 (fila 336), având 5.00 m lățime. Aceasta se leagă de zona centrala a Municipiului Curtea de Argeș prin strada Cuza Vodă. Se vor asigura în interiorul parcelei spații pentru parcare.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA

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

In zona exista rețea de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz natural si fibra optica. Pe drumul de servitute exista rețele tehnico edilitare ,dar si bransamente ale terenului studiat la acestea.

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

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

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

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

Spatiile verzi propuse pentru amenajare in zona studiata sunt de tip gazon, vegetatie de talie mica. Acestea au rol de imbunatatirea calitatii aerului in zona, atenuarea

zgomotului generat de activitatea din zona si de protectie fata de obiectivele care impun protecție sau zonă de siguranță.

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

4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

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

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

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

4.2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor

Utilizari admise

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

- servicii pentru consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- echipamente publice de nivel orasenesc;
- rețele tehnico edilitare
- zone verzi,perdele de protectie
- spații libere pietonale;

Utilizari admise cu conditionari

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
 - parcare autovehiculelor este obligatoriu sa se realizeze in incinta parcelelor;
 - se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade;
- suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

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

Utilizari interzise

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

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

Terenul studiat are suprafata de 4081,00mp. Distanțele propuse fata de limitele parcelelor pentru o amplasare judicioasa sunt:

- N – 5,00m, față de proprietar Ionescu Ecaterina;
- N, N-E- 3,00m. fata de proprietari Brănescu Elena, Duță Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre si Neagoe Măria
- N-V - 2,00m. fata de proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae, Zăbavă Ion, Lăzărescu Tudorița, Gheorghe Valeria și Negescu Ștefan
- S – 3,00m. fata de drum servitute(obiectiv 2-3- conform Sentința nr. 5243/21 octombrie 2019) si proprietar Mitrea Eugen și Mitrea Florica

S-a optat pentru posibilitatea amplasarii cat mai judicioasa pe teren,umarind panta naturala a acestuia si deschiderea fatadelor catre peisajul din jur.

Data fiind dimensiunea parcelei si forma, se vor putea edifica mai multe cladiri pe aceasi parcela ,in sistem izolat,insiruit sau cuplat,cu conditia asigurarii insoirii conform normelor Ordin nr. 119/2014 -amplasamentul se va face cu asigurarea acceselor carosabile ale mijloacelor de interventie PSI si autospeciale.

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

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Terenul situandu-se in frontal II la strada Ghiocailor,cu acces din drum servitute de 145.56m. lungime, constructiile noi nu pot fi aliniate la drum public. Terasa sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, in locul acoperisurilor.Partea din terasa acoperita, situata deasupra cladirii intra in calculul suprafetei construite.

4.4.Circulatii, Accese si stationarea autovehiculelor

Accesele carosabile si pietonale în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se vor face din strada Ghiocailor. Accesul va avea profilul de 5,00 m.,existand posibilitatea efectuării manevrelor de intoarcere in cadrul proprietatii.

In zona studiata exista acces carosabil si pietonal din:

- drum de servitute (conform Sentinței nr. 5243/21 octombrie 2019, definitivă prin Decizia civilă nr. 287/A/18 martie 2021, pronunțate în dosarul nr. 2931/216/2017, „Schița obiectiv 2-3” din răspunsul la obiecțiuni din data de 03 septembrie 2019 (fila 336) de 5.00m. latime si o lungime de 145,56m
- strada Ghiocailor de 6.00m. latime cu rigola deschisa pe o latura.

Pe drumul de servitute sunt prelungite retelele utilitare necesare functionarii locuintelor. Stationarea autovehiculelor, atat cele ale vizitatorilor cat si cele ale proprietarilor, se va face numai in interiorul proprietatii, pe locurile special amenajate, conform legislatiei in vigoare. Se propun pentru functiunea de locuire realizarea a 6 locuri de parcare.

4.5 Inaltimea maxima a cladirilor

Regimul maxim de inaltime admis este de S/D+P+1E+M

Rh maxim = 10,00 m la cornisa pentru locuinte si 2,50m. pentru anexe.

4.6 Aspectul exterior al cladirilor

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu



contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

- se vor folosi materiale durabile și care prin tehnologia de fabricare și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- volumetria de exterior va fi una echilibrată;
- acoperișul se va executa în sistem șarpanta sau terasă;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă accesorii de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată lucioasă;
- nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

4.7 Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate din surse proprii, acolo unde se impune și nu există rețele edilitare în zonă.

Orice investiție privind asigurarea racordării la rețelele de utilități se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale în vigoare.

Echiparea edilitară este detaliată în planșa U04 – Reglementări echipare tehnico - edilitară. Există racorduri la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, alimentare cu gaze naturale, conform planșei U04 – Reglementări echipare tehnico - edilitară.

4.8. Spații libere și spații plantate, împrejmuiri

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbori de talie mică și vor reprezenta minim 20,00% din suprafața
- împrejmuirea terenului este existentă.

4.9 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului **Indicatori urbanistici maxim propuși.**

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 0,90 ADC/ mp

Lm-zona locuinte

DISPOZITII FINALE

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor urmări articolele cuprinse în prezentul regulament și solicita avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu aceasta. Terenul în studiu este situat în intravilanul localității Curtea de Argeș, urmând a menține funcțiunea de zonă locuinite cu regim redus de înălțime, cu mici spații comerciale.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama de **Ordin nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Menționăm că distanțele maxime de protecție sanitară pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe direcția vântului dominant conform (rozei vânturilor). Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

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

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza



PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1.1.DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

Modificare Plan Urbanistic Zonal -aprobat prin HCL nr.33 din 26-03-2024 in vederea
“Construire locuinte,anexa gospodareasca si camera tehnica“

Amplasament si adresa:

Strada Ghiocelilor nr.15 E ,Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges,
Punct « Valcel»,nr. cadastral 86288.

Beneficiar

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



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

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

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

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

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

a. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Curtea de Arges a prezentului P.U.Z., se vor demara documentatiile pentru obtinerea avizelor aferente fazei Autorizatie de construire.

– estimat martie 2025 – aprilie 2025.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- trasare amplasament, nivelare teren,verificare cu ing. geolog
- lucrari de construire pentru cele 3 locuinte conform Autorizatie de construire.
- realizare doua anexe :anexa gospodareasca si camera tehnica,ambele cu regim inaltime parter conform Autorizatie de construire.
- amenajari exterioare-trotuare de garda,terase,alei carosabile

-amenajare acces carosabil pe latura sud din drum servitute existent

II. racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile

-accesul la parcela se face indirect din drum public prin drum servitute in zona strazii Ghiocilor.

III.amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat incinta;

-amenajarea de spatii verzi tip gazon
-realizarea iluminat exterior al incintei

IV. racorduri la rețele tehnico-edilitare.

- rețele tehnico-edilitare precum si bransamentele la teren sunt existente.

b. Obținere Autorizație de Construcție

– estimat mai 2025 – iunie 2025.

**c. Începere lucrări “Construire locuinte, anexa gospodareasca si camera tehnica”
conform Autorizație de Construcție – estimat iunie 2025-august 2025**

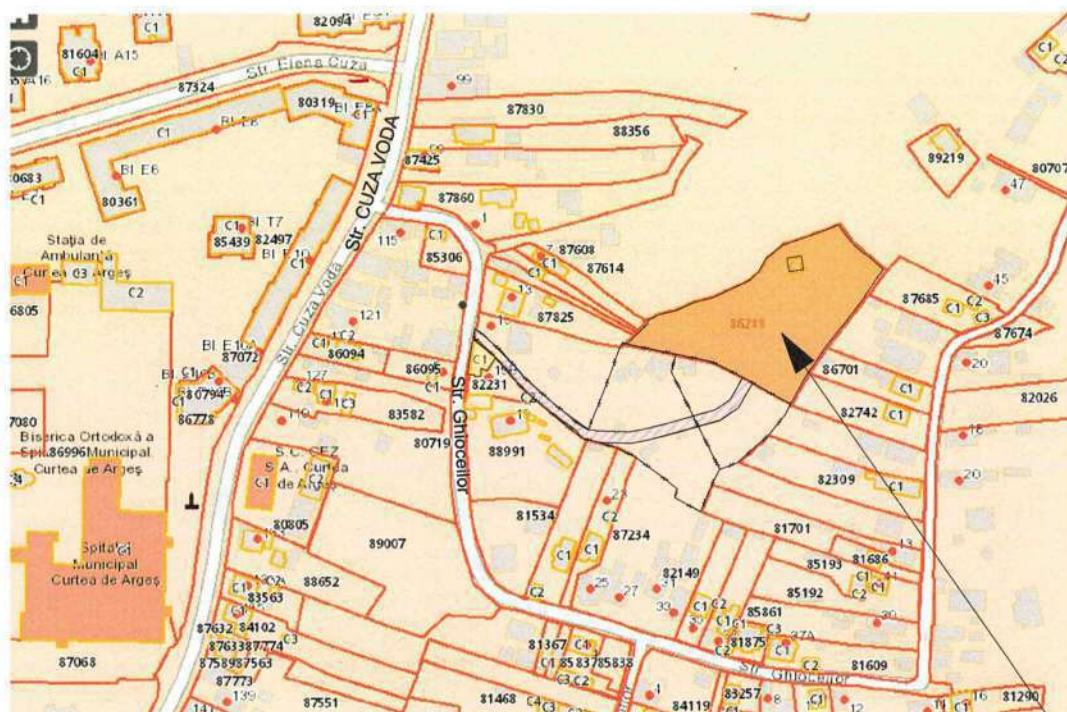
**d. Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție
– estimat septembrie 2027**

**e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară
– estimat octombrie 2027**

Intocmit,
Arh. Gabriela/Eugenia Assenza



PLAN INCADRARE IN ZONA

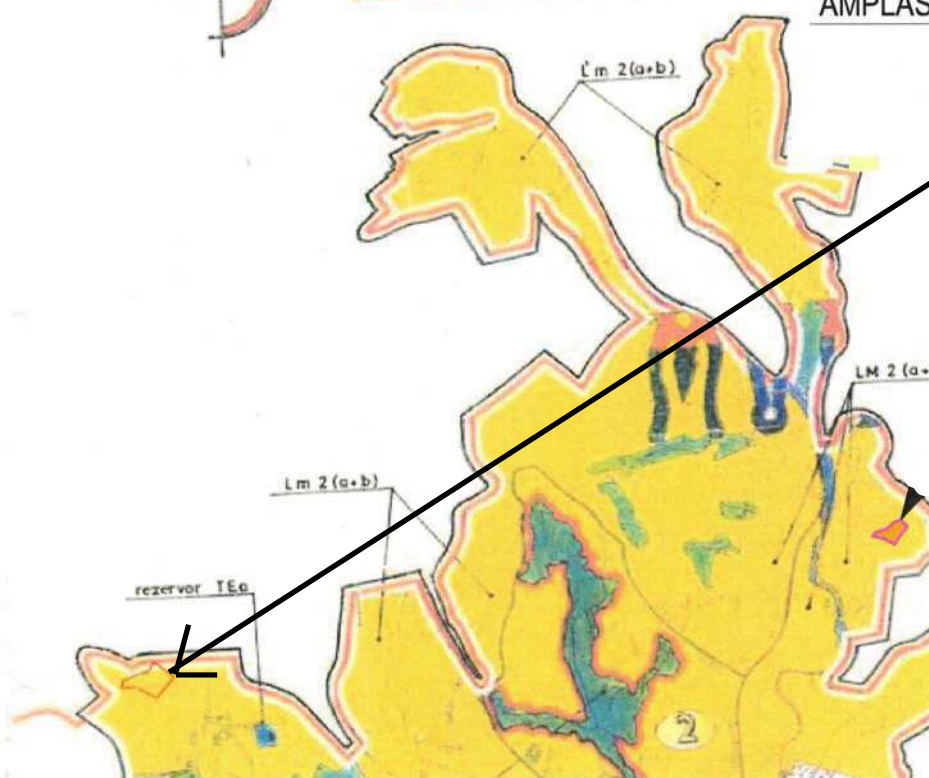


PLAN INCADRARE



- UTR 2 -
ZONA LOCUINTE PLOPIS

AMPLASAMENT STUDIAT



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

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: str. Ghiocilor nr.15E, Mun. Curtea de Argeș
Judet Arges, punct "Valcel" nr. cad.86288

PR.
nr.3/24

DENUMIRE PROIECT:
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33 /26-03-2024,
in vederea "Construire locuinte, anexa gospodareasca
si camera tehnica"

Faza
P.U.Z.

DENUMIRE PLANSA:
PLAN INCADRARE IN ZONA

Pl. nr.
U1

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA

SCARA	1/5000
DATA	12/2024

SITUATIE EXISTENTA
DISFUNCTIONALITATI



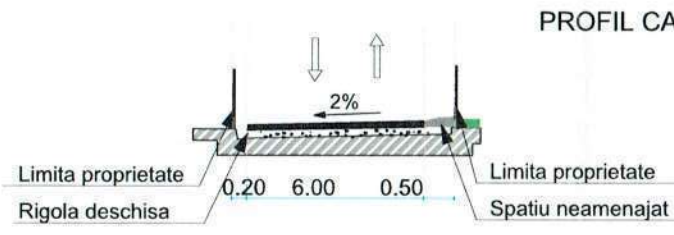
- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA PROPRIETATE
- FUNCTIUNI, ZONE**
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
 - ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime ce necesita studiu geo aprofundat
- CAI DE COMUNICATIE**
- STRADA EXISTENTA
 - DRUM SERVITUTE PRIVAT-EXISTENT
- RETELE**
- RETEA ALIMENTARE APA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA
 - RETEA TELEFONIE
 - RETEA GAZ NATURAL

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

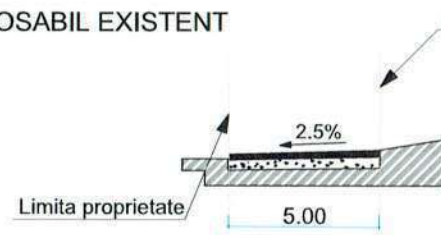
Cote determinate in sistem de referinta
Marea Neagra 1975
EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare:
SERIA RO-AG-F, NR. 0141
aprilie 2023

Legenda:	
S1	Cota punct
	Perimetru proprietate
	Perimetru drum acces
	Perimetru curs constructii
	Perimetru cadastru

Suprafata masurata=4081m²
Suprafata studiată=4081m²



PROFIL CAROSABIL
Strada Ghiocailor (categ.IV)



PROFIL CAROSABIL
Drum Servitute



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

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

SCARA
1/500
DATA
12/2024

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: str. Ghiocailor nr.15E punct "Valcel",
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
DENUMIRE PROIECT:
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33 /26-03-2024,
in vederea "Construire locuinte, anexa gospodareasca
si camera tehnica"
DENUMIRE PLANSA:
PLAN SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

PR.
nr.3/24
Faza
P.U.Z.
Pl. nr.
U2

REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE

FUNCTIUNI, ZONE

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

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUDE PRIVAT-EXISTENT

RETELE

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

BILANT TERITORIAL PROPUZ

NR. CRT.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUZ	
		SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
1	UNITATI LOCUIRE	36,00	0,88%	420,00	10,30%
2	CAI DE COMUNICATIE Carosabil, pietonal si parcaje	50,00	1,22%	513,50 425,00 88,50	12,58%
3	SPATII VERZI	3995,00	97,90%	3147,50	77,12%
4	TOTAL			4081,00	100,00%

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI

P.O.T. maxim 35,00%
C.U.T. maxim 0,90
Regim maxim inaltime=S/D+P+1E+M
Inaltime la cornisa 10,00m.

ZONE FUNCTIONALE

Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
Ccr Cai comunicatie rutiera

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: str. Ghiocelilor nr.15E, Mun. Curtea de Arges
Judet Arges, punct "Valcel" nr. cad.86288

PR.
nr.3/24

DENUMIRE PROIECT:
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33 /26-03-2024,
in vederea "Construirei locuinte, anexa gospodareasca
si camera tehnica"

FAZA
P.U.Z.

DENUMIRE PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE

PL. nr.
U3

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGE,
JUDEȚUL ARGEȘ

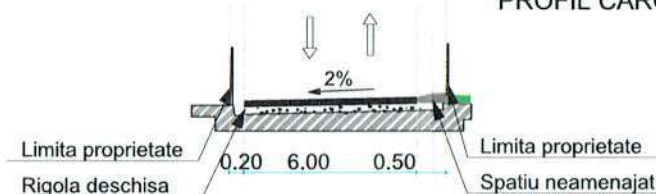
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect-șef

Nr. 04/2025 din 12.02.2025

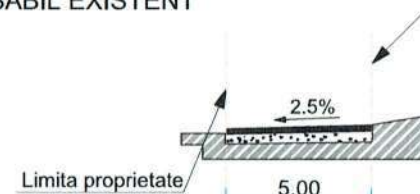
Arhitect-șef,

PROFIL CAROSABIL EXISTENT



PROFIL CAROSABIL
Strada Ghiocelilor (categ.IV)

PROFIL CAROSABIL Drum Servitude



PROFIL CAROSABIL
Drum Servitude



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

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

SCARA
1/500
DATA
12/2024

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

Suprafața măsurată=4081m²
Suprafața studiată=4081m²

Cote determinate in sistem de referinta
Marea Neagra 1975
EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare :
SERIA RO-AG-F, NR. 0141
aprilie 2023

REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA PROPRIETATE
- FUNCTIUNI, ZONE**
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
 - ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime ce necesita studiu geo aprofundat
 - EDIFICABIL PROPUIS
- CAI DE COMUNICATIE**
- STRADA EXISTENTA
 - ACCES CAROSABIL PROPUIS
 - ALEE PIETONALA PROPUISA

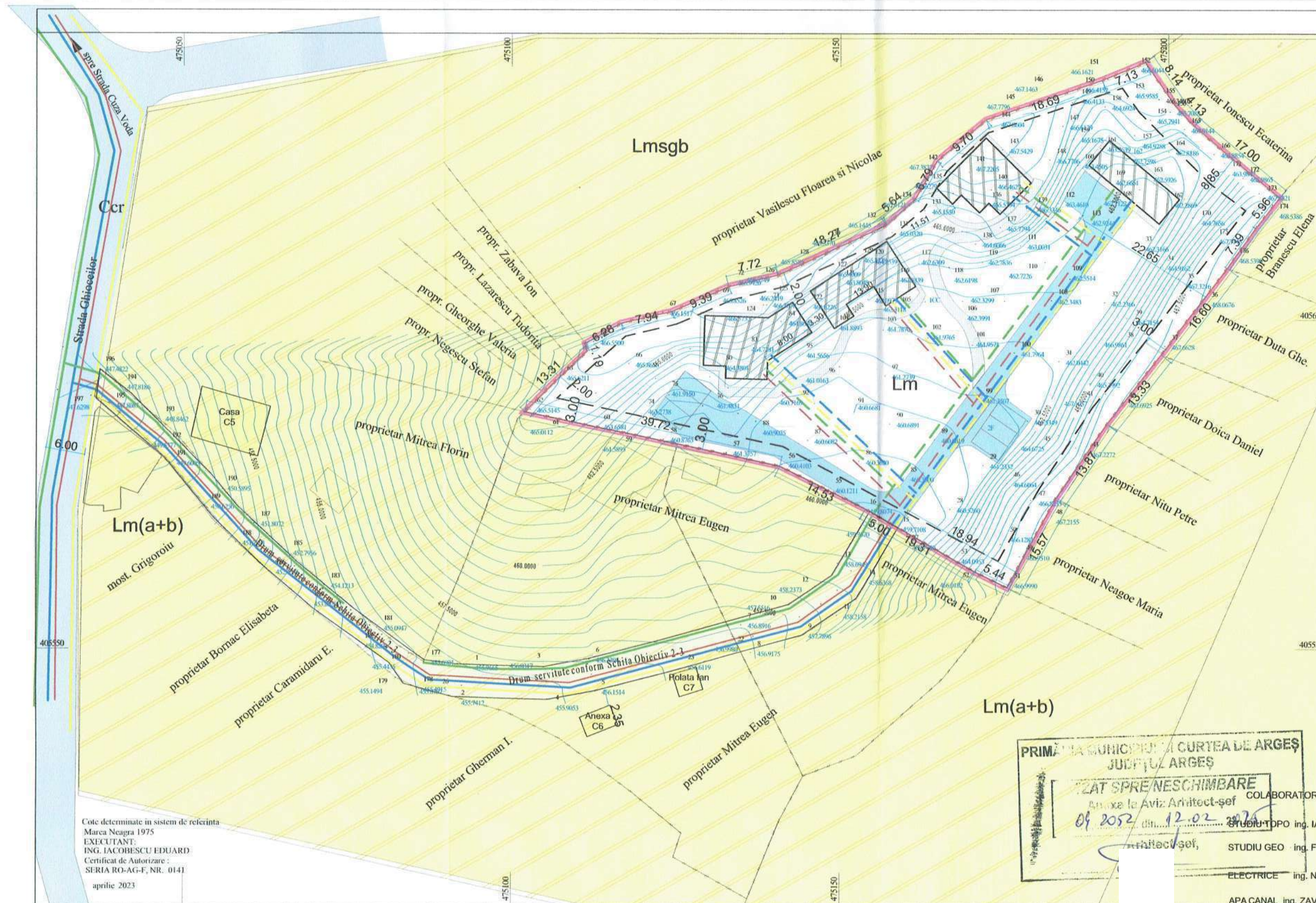
- RETELE**
- RETEA ALIMENTARE APA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA
 - RETEA TELEFONIE
 - RETEA GAZ NATURAL
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUISA
 - RETEA APA PROPUISA
 - RETEA CANALIZARE PROPUISA
 - RETEA GAZE NATURALE PROPUISA

INDICATORI URBANISTICI PROPUISI

P.O.T. maxim 35,00%
C.U.T. maxim 0,90
Regim maxim inaltime=S/D+P+1E+M
Inaltime la cornisa 10,00m.

ZONE FUNCTIONALE

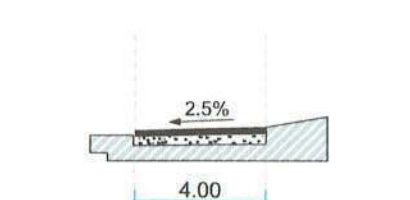
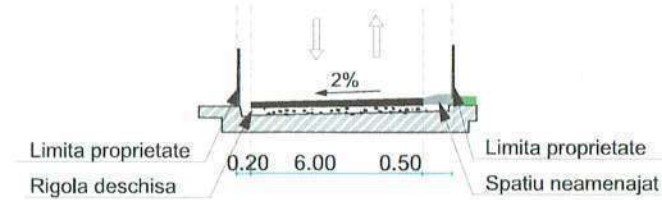
Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
Ccr C: ie rutiera



Cote determinate in sistem de referinta
Marca Neagra 1975
EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare:
SERIA RO-AG-F, NR. 0141
aprilie 2023

PRIMA COMUNICATIE DE CURTEA DE ARGEȘ
JUDETUL ARGEȘ
ZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-sef
09.2022 din 12.02.2024
Arhitect-sef,
COLABORATORI
STUDIU TOPO ing. IACOBESCU EDUARD
STUDIU GEO ing. FLOROIU ELEONORA
ELECTRICE ing. NICULEA ELENA
APA/CANAL ing. ZAVOIANU MIOARA
DRUMURI ing. TEODORESCU MIHA

Legenda:
S1
406.9990
Cota punct
Perimetru proprietate
Perimetru drum acces
Perimetru curs constructii
Perimetru cadastru



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghiocilor (categ.IV)

PROFIL CAROSABIL PROPUIS
in incinta

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

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: str. Ghiocilor nr.15E, Mun. Curtea de Argeș
Judet Argeș, punct "Valcel" nr. cad.86288
DENUMIRE PROIECT:
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33 /26-03-2024,
in vederea "Construire locuinte, anexa gospodareasca
si camera tehnica"
DENUMIRE PLANSA:
REGLEMENTARI TEHNICO- EDILITARE
PR. nr.3/24
FAZA P.U.Z.
Pl. nr. U4

Suprafata masurata=4081m²
Suprafata studiata=4081m²



- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA PROPRIETATE
- FUNCTIUNI, ZONE**
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
 - ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime ce necesita studiu geo aprofundat
 - EDIFICABIL PROPUIS
- CAI DE COMUNICATIE**
- STRADA EXISTENTA
 - DRUM SERVITUDE PRIVAT-EXISTENT
 - ACCES CAROSABIL PROPUIS
 - ALEE PIETONALA PROPUISA
- RETELE**
- RETEA ALIMENTARE APA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA
 - RETEA TELEFONIE
 - RETEA GAZ NATURAL
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUSA
 - RETEA APA PROPUSA
 - RETEA CANALIZARE PROPUSA
 - RETEA GAZE NATURALE PROPUSA

INDICATORI URBANISTICI PROPUISI

P.O.T. maxim 35,00%

C.U.T. maxim 0,90

Regim maxim inaltime=S/D+P+1E+M

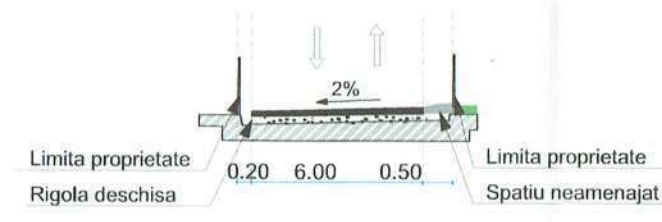
Inaltime la cornisa 10,00m.

ZONE FUNCTIONALE

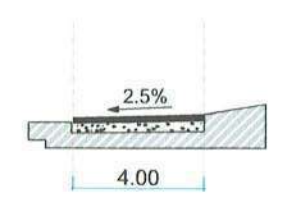
Lm Locuinte cu regim mic de inaltime

Ccr Cai comunicatie rutiera

Cote determinate in sistem de referinta
Marca Neagra 1975
EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare :
SERIA RO-AG-F, NR. 0141
aprilie 2023



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghiocailor (categ.IV)



PROFIL CAROSABIL PROPUIS
in incinta



PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA



BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: str. Ghiocailor nr.15E, Mun. Curtea de Arges
Judet Arges, punct "Valcel" nr. cad.86288

DENUMIRE PROIECT:
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33 /26-03-2024,
in vederea "Construire locuinte, anexa gospodareasca
si camera tehnica"

SCARA 1/500
DATA 12/2024

DENUMIRE PLANSA:
SUGERARE MOBILARE

PR.
nr.3/24

FAZA
P.U.Z.

Pl. nr.
U6