



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 35947 / 10.12.2024

Data publicării la sediu și pe pagina de internet: 10.12.2024

ANUNT

În temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, și al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elabोरarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Argeș supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație (parțial)-uniformizare zonificare funcțională pe parcelă în vederea realizării investiției „MODERNIZARE ȘI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODĂRIE APA ȘI ORGANIZARE SANTIER”** generat de terenul din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Portelanului, nr.14, teren intravilan, în suprafața totală 15859,00mp suprafața măsurată, număr Carte Funciara 88796.

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

Persoanele interesate, asociațiile de afaceri, alte entități, pot trimite în scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-mentionat, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Biroul Registratură sau în format electronic pe adresa de e-mail a instituției primariacurteadearges@yahoo.com până la data 09.01.2025, ora 16,30.

Dezbaterea publică pentru faza curentă, propuneri finale și aprobare, va avea loc în data 16.01.2025, ora 11,30, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Sala Mare (Sala Consiliul Local).

Primar

Ing. PANTURESCU CONSTANTIN



HOTĂRÂRE nr. ____ / 2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare destinație (parțial)-uniformizare zonificare funcțională pe parcelă în vederea realizării investiției „MODERNIZARE ȘI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALĂ DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODĂRIE APĂ ȘI ORGANIZARE ȘANTIER” situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Porțelanului, nr.14, Nr. Cad./Nr. CF 88796, suprafață imobil 15859,00mp suprafață măsurată, 15545,00mp suprafață din acte
-proiect-

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 35839/09.12.2024;
 - Raportul de specialitate nr. 35845/09.12.2024;
 - Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 35689/06.12.2024;
 - Avizul Arhitectului Șef nr. 13/32598/04.12.2024;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 21003/29.07.2024;
 - 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 Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare destinație (parțial)-uniformizare zonificare funcțională pe parcelă în vederea realizării investiției „MODERNIZARE ȘI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALĂ DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODĂRIE APĂ ȘI ORGANIZARE ȘANTIER” situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Porțelanului, nr.14, Nr. Cad./Nr. CF 88796, suprafață imobil 15859,00mp suprafață măsurată, 15545,00 mp suprafață din acte, 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 Panturescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 35839 / 09.12.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare destinație (parțial)-uniformizare zonificare funcțională pe parcela în vederea realizării investiției „MODERNIZARE ȘI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODĂRIE APA ȘI ORGANIZARE SANTIER” situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Portelanului, nr.14, Nr. Cad./Nr. CF 88796, suprafața imobil 15859,00mp suprafața măsurată, 15545,00mp suprafața din acte

Având în vedere cererea adresată de **PREOTEASA MANUEL TAVI în calitate de reprezentant al S.C. ALEX-STAR S.R.L.**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 35532 în data 05.12.2024, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

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

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizată, și ulterior a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 21003 / 29.07.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementează, în vederea schimbării de destinație în parte și respectiv uniformizării profilului funcțional al imobilului, în prezent încadrat în două zone funcționale : zona ID-Industrie și Depozite și zona L-zona locuire, respectiv în majoritar IDa – Industrie și depozite existente, parțial Lm a+b-construcții cu regim mediu de înălțime (locuințe), în zona ID-Industrie și depozite, imobil în suprafața conform măsuratori de 15859,00mp, funcțiunea solicitată fiind funcțiunea dominantă a zonei și a unității teritoriale de referință în care se încadrează parcela, acest imobil fiind situat în UTR7-Zona Industrială Sud, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 și menținut de documentațiile ulterioare. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara a Curtea de Argeș cu nr. 88796, având categoria de folosință curți construcții majoritar și faneată într-o mică proporție. Imobilul studiat este situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona de centru-vest a acestuia, cu următoarele vecinătăți: -Nord: Domeniu Public Str. Portelanului, din care se poate realiza accesul la imobil; Vest: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. 84352; proprietate privată persoană fizică; Proprietate privată inițiator Nr.CF/ Nr. Cad 85793 din care se realizează accesul la imobil către Str. Rimnicu Vilcea, prin intermediul parcelei identificată prin Nr.CF/ Nr. Cad 85794, proprietate a inițiatorului; Proprietăți private inițiator Nr.CF/ Nr. Cad 85312, 87884; Est: Domeniu Public Str. Portelanului, din care se poate realiza accesul la imobil; Proprietate privată inițiator Nr.CF/ Nr. Cad 87520; Sud: Proprietate privată persoană juridică Nr.CF/ Nr. Cad 80084,80062 și 85944.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru schimbare destinație (parțial)-uniformizare zonificare funcțională pe parcela în vederea realizării investiției „MODERNIZARE ȘI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA ȘI ORGANIZARE SANTIER” Str. Portelanului, nr.14, Curtea de Argeș, județul Argeș, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 35689 / 06.12.2024 al Direcției Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 13/ 32598/ 04.12.2024 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

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

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

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU





PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 35845 / 09.12.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare destinație (parțial)-uniformizare zonificare funcțională pe parcela în vederea realizării investiției „MODERNIZARE ȘI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODĂRIE APA ȘI ORGANIZARE SANTIER” situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Portelanului, nr.14, Nr. Cad./Nr. CF 88796, suprafața imobil 15859,00mp suprafața măsurată, 15545,00mp suprafața din acte

Având în vedere cererea adresată de **PREOTEASA MANUEL TAVI în calitate de reprezentant al S.C. ALEX-STAR S.R.L.**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 35532 în data 05.12.2024, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizată, și ulterior a fost întocmit Raportul de informare și consultare publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 21003 / 29.07.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementează, în vederea schimbării de destinație în parte și respectiv uniformizării profilului funcțional al imobilului, în prezent încadrat în două zone funcționale : zona ID-Industrie și Depozite și zona L-zona locuire, respectiv în majoritar IDa – Industrie și depozite existente, parțial Lm a+b-construcții cu regim mediu de înălțime (locuințe), în zona ID-Industrie și depozite, imobil în suprafața conform măsurători de 15859,00mp, funcțiunea solicitată fiind funcțiunea dominantă a zonei și a unității teritoriale de referință în care se încadrează parcela, acest imobil fiind situat în UTR7-Zona Industrială Sud, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 și menținut de documentațiile ulterioare. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara a Curtea de Argeș cu nr. 88796, având categoria de folosință curți construcții majoritar și faneată într-o mică proporție. Imobilul studiat este situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona de centru-vest a acestuia, cu următoarele vecinătăți: -Nord: Domeniu Public Str. Portelanului, din care se poate realiza accesul la imobil; Vest: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. 84352; proprietate privată persoană fizică; Proprietate privată inițiator Nr.CF/ Nr. Cad 85793 din care se realizează accesul la imobil către Str. Rimnicu Vilcea, prin intermediul parcelei identificată prin Nr.CF/ Nr. Cad 85794, proprietate a inițiatorului; Proprietăți private inițiator Nr.CF/ Nr. Cad 85312, 87884; Est: Domeniu Public Str. Portelanului, din care se poate realiza accesul la imobil; Proprietate privată inițiator Nr.CF/ Nr. Cad 87520; Sud: Proprietate privată persoană juridică Nr.CF/ Nr. Cad 80084,80062 și 85944.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru schimbare destinație (parțial)-uniformizare zonificare funcțională pe parcela în vederea realizării investiției „MODERNIZARE ȘI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE,

GOSPODARIE APA SI ORGANIZARE SANTIER" Str. Portelanului, nr.14, 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. 35845 / 09.12.2024 al Direcției Arhitect-Sef.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 22.05.2024 – 17.07.2024, conform Document Planificare 13191/21.05.2024, ulterior a fost întocmit Raportul de informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 21003/29.07.2024.

Nu au fost înregistrate adrese conținând propuneri, ori obiecțiuni, ci doar au fost solicitate clarificări privind obiectul și obiectivul documentației, amplasarea clădirii, nemaifiind înaintate alte observații ulterior transmiterii răspunsului la solicitarea înregistrată.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 13/ 32598/ 04.12.2024 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ).Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

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 dezbaterrea proiectului de hotărâre, atât publicului interesat, cât și ulterior în ședința Consiliul Local al municipiului Curtea de Arges în vederea aprobării.

Arhitect - Șef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru **schimbare destinatie (partial)-uniformizare zonificare functionala pe parcela, aferente zonei ID** in vederea realizarii investitiei "**MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORIGANIZARE SANTIER**" documentatie generata de terenul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Portelanului, nr.14, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numarul Carte Funciara/numarul Cadastral 88796, teren intravilan, in suprafata totala S=15859,00mp suprafata masurata, in scopul reglementarii zonei studiate in vederea schimbarii destinatiei functionale pentru o parte a imobilului, in acord cu profilul functional al restului terenului, din subzona Lm a+b-constructii cu regim mediu de inaltime (locuinte), in zona functionala ID-industrie si depozite, pentru intreaga parcela, functiune compatibila cu vecinatatile parcelei si caracterului dominant al zonei, desfasurata in prezent pe parcelele invecinate terenului care au generat documentatia si majoritar pe terenul propriu-zis (fosta platforma industriala din zona de sud a municipiului),

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 in baza DOCUMENT DE PLANIFICARE a procesului de informare si consultare a publicului nr. 13191/21.05.2023, prin publicarea anunturilor in presa, afisarea la terenul care a generat PUZ si publicarea la sediul institutiei in etapa preliminara a intentiei de elaborare, inclusiv cu instiintarea vecinilor directi atat in etapa intentiei de elaborare cat si in etapa a doua a propunerilor preliminare, prin intermediul trimerilor postale simple, respectiv cu confirmare de primire, anunturi in presa, afisarea panoului de informare la imobilele generatoare PUZ, anunturi in presa, dezbateri publice. Au fost de asemenea afisate panourile de informare a documentatiei si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia. A fost publicat anunt in ziar pentru etapa de initiere, aferenta intentiei de elaborare, si anunt pentru etapa propunerilor preliminare. A fost organizata dezbateri publice aferente procedurilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 in data de 10.07.2024, dezbateri la care nu s-a prezentat nicio persoana.

In perioada mentionata a fost inregistrata cu nr. 18700/05.07.2024, o adresa de solicitare clarificari din partea proprietarului unui imobil invecinat, referitoare la obiectiv, obiect si amplasarea viitoarelor constructii, la care a fost transmis raspuns conform adresa 18700/09.07.2024, adresa ridicata personal de catre un reprezentant in data 10.07.2024. Nu au fost inregistrate adrese ulterioare, continand observatii ori obiectiuni

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportul consultării și informării publicului nr. **21003 / 29.07.2024**, publicat in data 30.07.2024. Nu au fost inregistrate contestatii.

Procedura de informare referitoare la propunerea finala 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 prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata (r1) si a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare, inclusiv cu organizarea dezbaterii publice corespunzatoare, aferenta propunerilor finale.

Funcțiunea solicitată este cea de ID-Industrie și depozite, funcțiune dominantă a zonei în care se încadrează parcela, cu mențiunea că în proximitatea imobilelor care au generat documentația de urbanism se regăsesc funcțiuni similare, precum și platforma industrială a zonei de Sud a municipiului, zona fostei industrii a porțelanului (actual componente electronice), precum și prelucrare lemn și unități de construcții, funcțiuni curente desfășurate în obiective similare (hale producție și depozitare funcționale), fiind reglementată funcțiunea de depozitare și nu de producție, pentru construcția propusă, precum fiind reglementate și distanțele și perdelele de protecție adecvate.

Arhitect - Șef,
Arh. ALEXANDRU AZARESCU





PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 32598/ 04.12.2024

Ca urmare a cererii adresate de **PREOTEASA MANUEL TAVI in calitate de reprezentant al S.C. ALEX-STAR S.R.L.**, cu sediul/domiciliul in Municipiul CURTEA DE ARGES, satul -, sectorul -, cod postal 115300, str. VASILE LUPU, nr. 27, bl. -, sc. - et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail - Inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr.32598 din 08.11.2024, completata prin adresa inregistrata,

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

AVIZ **Nr. 13 din 04.12.2024**

Pentru documentatia de urbanism si amenajarea teritoriului **Plan Urbanistic Zonal** pentru schimbare destinatie (partial)-uniformizare zonificare functionala pe parcela in vederea realizarii investitiei

"MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORIGANIZARE SANTIER"

generata de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Portelanului, Nr. 14, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 88796, teren intravilan, S=15859mp suprafata masurata;

Initiatori: S.C. ALEX-STAR S.R.L., CUI3112440

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

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

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: imobilul este amplasat in intravilan, in partea de Sud-Vest a municipiului, facand parte din U.T.R. 7 ZONA INDUSTRIALA SUD cu acces din Str. Portelanului si Str. Rimnicu Vilcea (prin intermediul imobilele identificate prin nr. Cad/nr. CF CF 85793, 85794 si 85855), avand vecinatatile:

- Nord: Domeniu Public Str. Portelanului, din care se poate realiza accesul la imobil;
- Vest: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad. 84352; proprietate privata persoana fizica; Proprietate privata initiator Nr.CF/ Nr. Cad 85793 din care se realizeaza accesul la imobil catre Str. Rimnicu Vilcea, prin intermediul parcelei identificata prin Nr.CF/ Nr. Cad 85794, proprietate a initiatorului; Proprietati private initiator Nr.CF/ Nr. Cad 85312, 87884;
- Est: Domeniu Public Str. Portelanului, din care se poate realiza accesul la imobil; Proprietate privata initiator Nr.CF/ Nr. Cad 87520

- Sud: Proprietate privata persoana Juridica S.C. EUROCOM EXPANSION S.A. Nr.CF/ Nr. Cad 80084.80062 si 85944

Se reglementeaza terenul detinut de proprietarii din Cartea Funciara: S.C. ALEX-STAR S.R.L., in suprafata de 15859,00mp, identificat prin numar Carte Funciara/numar Cadastral 88796, conform plansei de Reglementari urbanistice – U-08. Suprafata reglementata este de 15859,00mp, reglementarea fiind stabilita si in relatie cu imobilele identificate prin nr. Cad/nr. CF CF 85793, 85794 si 85855, respectiv imobilele pe care se realizeaza accesul, parcajele si o parte a spatiilor verzi.

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 precum si P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 teren intravilan, eterogen (rezultat din alipirea unor parcele), incadrat in doua zone functionale, respectiv zona ID-Industrie si Depozite si zona L-zona locuire, respectiv in majoritar IDa – Industrie si depozite existente, partial Lm a+b-constructii cu regim mediu de inaltime (locuinte), functiuni preluate si in documentatia ulterioara, respectiv partial IDa – Industrie si depozite existente, partial Lm-Locuinte cu regim mic de inaltime existente/propuse, in cele doua documentatii.

-UTR-7 ZONA INDUSTRIALA SUD

-regim construire-discontinuu, izolat pe lot

-functiuni predominante: **industrie si depozite**

-POT max-conform Art. 15 si anexa 2 din RGU-fara prevederi pentru zona functionala ID-industrie si depozite respectiv 40% pentru subzona functionala Lm-locuinte (60% pentru unitatile economice si 30% pentru locuinte conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

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

-retragerea minima fata de aliniment-conform art.23 din RGU (6,00m conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

-retrageri minime fata de limitele laterale-conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (distanta minima necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m fata de una din limitele laterale .Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere -distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate; (3,00m conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 si limita de 2,00m conform Cod Civil)

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

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

-UTR : se mentine reglementarea existenta UTR-7 ZONA INDUSTRIALA SUD

-regim de construire:discontinuu, izolat pe lot

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

-Functiuni propuse: zona ID-Industrie si depozite

P.O.T. maxim =60%

C.U.T. maxim 0.9

Retragerea minima fata de aliniament: 7,00m fata de aliniament Nord si 25,00m aliniament Est.

Retrageri minime fata de limitele laterale: 8,00m fata de limita Est si 45,00 fata de limita Sud.

Retrageri minime fata de limita posterioara: se vor raporta la celelalte limite parcela avand dubla orientare, constructiile pentru platforme betonate, alei, parcaje, platforme de descarcare descoperite, bazine de apa se pot amplasa in afara limitelor edificabilului, cu conditia respectarii procentului de spatii verzi, iar constructii cu caracter complementar pot fi de asemenea amplasate in afara limitelor edificabilului, constructii de tipul cabinelor poarta, platforme tehnologice acoperite si inchise, cu conditia ca acestea sa aiba suprafata de maximum 30,00mp, regim inaltime parter, inaltime maxima la cornisa

2,50m, detasate de constructia principala si amplasate la minimum 2,00m fata de limite si fara a obstructiona cale de acces auto si fara a afecta spatiile de parcare propuse.

Regim de inaltime solicitat= Parter Inalt

Regim de inaltime maxim permis= Parter Inalt, P+1E partial (inclusiv in cazul realizarii subpantelor in volumul cladirilor), P Inalt+Etaj tehnic retras; Parter pentru anexe ;

Hmax cornisa solicitat=10,00m

Hmax cornisa permis=10,00m (cu posibilitatea construirii spatiilor tehnice dincolo de aceasta inaltime, cu conditia retragerii amprentelor acestora cu 3,00m fata de limitele constructiei), si 2,50 pentru anexe;

Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice– U-08.

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. 694 din 17.10.2024, fiind obligatorie plantarea perdelelor de protectie. **Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic.**

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

-se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor;

-se vor respecta conditiile de acces reglementate pana la corectarea profilului stradal;

-se vor respecta conditiile de acces solicitate corespunzatoare retragerii imprejurii in vederea realizarii unei alveole in zona accesului auto pe parcela, necesara stationarii autovehiculelor in afara domeniului public ori privat, destinat circulatiilor auto si pietonale.

Echipare tehnico-edilitara: pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, pe cheltuiala beneficiarului.Zona beneficiaza de echipare tehnico edilitara in ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica, gaze, apa.

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 28.11.2024, 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 planșa de "Reglementari urbanistice– U-08" anexata si vizata spre neschimbare.

Semnarea documentatiei de urbanism si amenajarea teritoriului atarge responsabilitatea fiecarei persoane din colectivul de specialitate 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. 64 din 29.03.2024, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respectiv pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 04.12.2024

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU





PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 21003 / 29.07.2024
Data publicării 30.07.2024

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin RANTURESCU

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA
P.U.Z SI R.L.U
"MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA
DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORIGANIZARE
SANTIER"
Str. Portelanului, Nr. 14, Cad/Nr. CF 88796**

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 „MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORIGANIZARE SANTIER” pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, Str. Portelanului, Nr. 14, Cad/Nr. CF 88796, 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: reglementarea urbanistica a imobilului, în vederea construirii unei hale cu spații de depozitare, respectiv omogenizarea profilului functional de industrie și depozitare, dominant pe parcela și pe imobile din vecinătate, întrucât imobilul propus spre reglementare este în prezent, ca urmare a unor alipiri succesive de terenuri, încadrat atât în subzona functională dedicată locuirii individuale, cât și subzonei Industrie și depozitare, existența și propusă, fiind situată la extremitatea nordică a platformei industriale sud;

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 15859,00mp, fiind situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, pe Str. Portelanului, cu acces pe latura de Nord a zonei studiate din această stradă, iar pe latura de Vest cu acces din Str. Rimnicu

Vilcea, indirect prin intermediul parcelelor cadastrale identificate prin CF 85793, 85794 si 85855, in zona de Vest a municipiului, in U.T.R. 7 ZONA INDUSTRIALA SUD, unitate teritoriala de referinta definita predominant de functiunea de industrie, depozitare si productie, organizate in tesuturi compacte ce alterneaza cu zone preexistente de locuire, cum este cea in care este situat partial imobilul ce face obiectul PUZ, terenul fiind proprietate privata a beneficiarilor identificati in Cartea Funciara nr. 88796 Curtea de Arges;

c) Initiator documentatie: S.C. ALEX-STAR S.R.L., CUI3112440;

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

e) Competente de aprobare:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

f) Responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului:

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

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

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 64/29.03.2024 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges;

Avizul de Oportunitate nr. 10/12739/21.05.2024;

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 13191/21.05.2023 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei „ MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P. PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORIGANIZARE SANTIER”, Str. Luncilor, Cad/Nr. CF 87304, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z în perioada 22.05.2024-17.06.2024 (prelungita fiind afisarea fata de perioada stabilita de informare, 22.05.2024-07.06.2024).

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 22.05.2024) Anuntul nr. 14389/22.05.2024 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru “MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P. PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORIGANIZARE SANTIER” 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 Primăriei Mun. Curtea de Argeș, Bd. Basarabilor Nr. 99 în perioada indicată;

- A fost amplasat la imobilul care a generat documentația de urbanism, respectiv la limita de proprietate adiacentă Str. Portelanului (punct de interes și de acces pentru imobilele din vecinătate având funcțiunea de locuire), panoul de informare specific.

- Au fost transmise două anunțuri în presă, respectiv în Actualitatea Argeșeană în data de 03.06.2024 și în data de 06.06.2024.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „MODERNIZARE ȘI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODĂRIE APA ȘI ORGANIZARE SANTIER”, în municipiul Curtea de Argeș, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Argeș, în perioada 22.05.2024-07.06.2024 prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relații cu Publicul și registratura (în perioada indicată);

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

- scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de trimitere în perioada indicată). În perioada menționată au fost/nu au fost înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă.

La finalizarea etapei I, la data de 17.06.2024, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 16882 / 17.06.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 19.06.2024 prin:

- afisare la sediul instituției conform PV 17157/19.06.2024 și pe pagina specifică a site-ului instituției, secțiunea *Cetățeni*, subsecțiunea *Informare Documentații de Urbanism*.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 25.06.2024-17.07.2024 (prelungită fiind afisarea față de perioada stabilită pentru informare respectiv 25.06.2024 – 11.07.2024).

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

- A fost afisat la sediul Primăriei-avizier (Str. Basarabilor) și pe pagina specifică a site-ului instituției, secțiunea *Cetățeni*, subsecțiunea *Informare Documentații de Urbanism* (publicat în data de 25.06.2024) anunțul nr. 16970/25.06.2024 privind propunerile preliminare aferente documentației urbanistice tip PUZ pentru “MODERNIZARE ȘI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODĂRIE APA ȘI ORGANIZARE SANTIER” însoțit de panoul de informare cu ilustrarea soluției propuse și datele specifice conform conținutului cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putând fi consultate la sediul Primăriei Mun. Curtea de Argeș, Bd. Basarabilor Nr. 99 în perioada indicată;

- a fost publicat Anunț de consultare asupra propunerilor PUZ “MODERNIZARE ȘI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODĂRIE APA ȘI ORGANIZARE SANTIER”, respectiv 4 publicări în Actualitatea Argeșeană în data de 05.07.2024 și în data de 08.07.2024 și Interes Argeșean în data de 26.06.2024, respectiv 01.07.2024;

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizării, nr. 16971/25.06.2024 în copie conformă cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire corespunzătoare. Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele și Prenumele	Adresa	Observații
---------	---------------------	--------	------------

1.	Golgojan Gheorghe si Golgojan Ioana		Confirmata in data 04.07.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii;
2.	Andrei Constantin		Trimitere returnata cu mentiunea "Avizat-lipsa domiciliu" Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii;
3.	S.C. EUROCOM EXPANSION S.A.	117065 Comuna Baiculesti Strada Principala nr.1 Judetul Arges	Confirmata in data 04.07.2024 inregistrata adresa de solicitare clarificari nr. 18700/05.07.2024, la care a fost transmis raspuns conform adresa 18700/09.07.2024, adresa ridicata personal de catre un reprezentant in data 10.07.2024

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, respectiv la limita de proprietate adiacenta Str. Portelanului (punct de interes si de acces pentru imobilele din vecinatate avand functiunea de locuire), panoul de informare specific.

Publicul a fost invitat sa transmita observatii si propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal „MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORIGANIZARE SANTIER”, in municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, in perioada 25.06.2024 – 11.07.2024 prin:

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

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

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

In perioada mentionata au fost/nu au fost inregistrate observatii si propuneri cu privire la intentia de elaborare a documentatiei de urbanism P.U.Z. propusa, fiind inregistrata adresa de solicitare clarificari din partea proprietarului unui imobil invecinat, cu nr. 18700/05.07.2024, la care a fost transmis raspuns conform adresa 18700/09.07.2024, adresa ridicata personal de catre un reprezentant in data 10.07.2024. Nu au fost inregistrate adrese ulterioare, continand observatii ori obiectiuni

La dezbaterea publica organizata in data 10.07.2024 nu s-a prezentat nicio persoana afectata ori potential interesata, fiind incheiat Procesul verbal nr. 19154/10.07.2024, cu mentiunea ca documentatia a fost consultata in aceeasi zi, ulterior intervalului alocat dezbaterii, de catre o persoana interesata, reprezentant al proprietarului imobilului invecinat.

La finalizarea etapei II, la data de 17.07.2024, s-a intocmit rezultatul informarii si consultarii publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z. „MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORIGANIZARE SANTIER” nr. 19846 / 17.07.2024 si pus la dispozitia publicului incepand cu data de 18.07.2024 prin:

-publicare pe pagina de Internet a institutiei primariacurteadearges.ro sectiunea Cetateni, subsectiunea Informare documentatii de urbanism, si afisare la sediu conform PV 19924/18.07.2024;

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

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

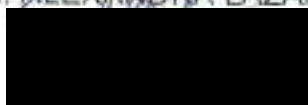
Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul:

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

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, care fundamentează decizia Consiliului local Curtea de Argeș responsabil cu aprobarea sau respingerea documentației 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 Argeș la adresa: www.primariacurteadearges.ro, secțiunea *Cetățeni*, subsecțiunea *Informare documentații de urbanism*.

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU





ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 8512 din 29 03 2024

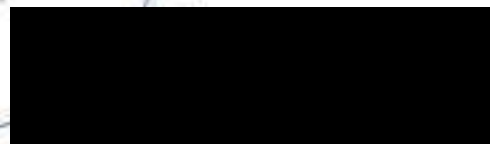
CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 64 din 29 03 2024

**În scopul : ELABORARE P.U.Z. în vederea realizării investiției "MODERNIZARE SI
EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME
HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI
ORGANIZARE SANTIER"**

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ALEX-STAR S.R.L. prin PREOTEASA OCTAVIAN cu domiciliul/sediul în județul ARGES, municipiul/orașul/comuna CURTEA DE ARGES, satul -, sectorul -, cod postal 115300, str. VASILE LUPU, nr. 27, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 8512 din 20.03.2024, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ARGES, municipiul CURTEA DE ARGES cod poștal 115300, str. PORTELANULUI, nr. 14, bl. -, sc. -, ap. -, sau identificat prin PLAN CADASTRAL NR. ,EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 88796.

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



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

SE CERTIFICĂ:

1.Regimul juridic:

Terenul se afla in intrevilanul municipiului si apartine solicitantului conform Act administrativ nr. 0471956 din 08.06.2021 emis de Stef Diana Florina-ALPIRE a imobilelor identificate prin nr. Cad./nr. CF 84611,88330,88486;

Imobilul nu este grevat de sarcini

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 4839 din 12.03.2024;

Primaria Municipiului Curtea de Arges nu isi asuma raspunderea pentru eventualele litigii, existente sau viitoare, generale 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 11865mp, faneata3994mp, suprafata totala imobil15859mp suprafata masurata (15545mp suprafata din acte)

Destinatia stabilita prin P.U.G., U.T.R. : **7- ZONA INDUSTRIALA SUD**

Imobilul se afla in zona de impozitare C , cu taxa de 4860 lei/ha.

Funcțiunea dominantă a zonei Industrie și depozite.

Subzonele eterogene pot fi in cadrul zonelor protejate si in afara lor sau numai in cadrul unuia dintre ele. Zona cuprinde terenuri pentru unitati industriale si depozite care functioneaza.

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt institutii publice si servicii, gospodarie comunală si targ saptamanal, retele tehnico edilitare si locuinte cu regim mediu de inaltime existente si propuse.

Utilizare functionala

-modernizari si reparatii la cladiri existente

-locuinte individuale cu caracter urban

-unitati industriale, depozitare si activitatile complementare.

Utilizari permise cu conditii

Nu este cazul pentru parcela in cauza.

Interdictii temporare

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

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

Ca excepție, interdicția temporară nu se aplică, cu condiția încadrării în prevederile Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), și/sau în prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 11⁷, precum și pentru pentru alte excepții conform Art. 65 (1) din Legea 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum a fost modificată prin legea 166/2023.

Interdicții permanente

Amplasarea de unități care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășește limitele incintei.

3. Regimul tehnic:

Subzona : parțial IDa – Industrie și depozite existente, parțial Lm a+b-construcții cu regim mediu de înălțime (locuințe);

P.O.T. max. admis : în conformitate cu prevederile art. 15 și anexa 2 din RGU pentru zona industrială existentă nu este prevăzut un procent maxim de ocupare al terenului; pentru subzona Lm: 40% pentru zona predominant rezidențială

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

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în vederea realizării investiției propuse este necesară omogenizarea profilului funcțional al terenului în ansamblu, în vederea reglementării funcțiunii ID-industrie și depozitare, conform art. 32, alin. (1) lit. b), cu elaborarea unei documentații de urbanism tip PUZ. Astfel, este necesară întocmirea unei documentații tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de Urbanism Local aferent, documentație ce va fi supusă analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Curtea de Argeș, în baza Avizului de Oportunitate obținut în baza unui studiu de inițiere a documentației de urbanism solicitată, conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin(3) și alin (4).

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, precum și prevederile Codului Civil.

La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan, se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr.34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I., S.R.L., referitor la "Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului".

În vederea întocmirii documentațiilor necesare cu scopul realizării de construcții, se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin hotărârea 525/1996, împreună cu orice alte acte normative aplicabile;

Orientarea față de punctele cardinale.

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Anexa 3 din RGU.

Amplasarea față de drumurile publice.

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea in interiorul parcelei.

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

Accese carosabile

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea Art. 25 din RGU si Anexa nr. 4 la RGU.

4.12.- Toate categoriile de constructii Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accese peatonale

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

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Conform Art. 27 din RGU

Realizarea de retele edilitare

Conform Art. 28 din RGU

Conform Hotararii nr. 714 din 26 mai 2022 privind aprobarea Criteriilor pentru autorizarea, constructia, inscricrea/inregistrarea, controlul, exploatarea si intretinerea sistemelor

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

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

pana la punerea in functiune a sistemelor publice de canalizare nou-infiintate, la care au

obligatia de a se racorda in termen de cel mult un an de la punerea in functiune a acestora.

Sistemele individuale adecvate, indiferent de modul de epurare a apelor uzate, vor fi

autorizate prin autorizatia de construire emisa de autoritatea competenta, cu respectarea

prevederilor art. 3 alin. (1) din legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de

constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU

Parcelarea

Conform Art. 30 din RGU

Inaltimea constructiilor.

Conform Art. 31 din RGU. Se va respecta inaltimea la cornisa a constructiilor de pe loturile invecinate

Aspectul exterior al constructiilor

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

Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU

Parcaje

Se vor respecta prevederile art. 33 din RGU

Spatii verzi si plantate

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

Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU:

(1)In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri

a)imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b)imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladintelor si/sau integrarii cladintelor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2)Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Realizarea împrejurimilor la aliniament poate fi conditionata de realizarea unei alveole/retragere pentru amenajarea spatilor de stationare a autovehiculelor sau de supralargiri pentru manevrele acestora.

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

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei 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 depreceaza 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 : energie electrica, apa, gaze naturale

Accesul se face—din Strada Rimnicu Vilcea prin drum acces nr. Cad. 85793, proprietate a solicitantului.

4.Regimul de actualizare/modificare documentatii de urbanism:

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

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ in scopul declarat pentru/~~intocmit~~ ELABORARE P.U.Z. in vederea realizarii investitiei "MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME

HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORGANIZARE SANTIER"

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFIIINTARE 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: **AGENCIA REGIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI PITESTI**, strada Egalității, nr. 50A, Pitești; tel. 0248/213099, 0248/213200, 0348/401992, 0746248697, fax: 0248213200, 0348401993

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

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

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

În aceste condiții:

DUPĂ PRIMIREA PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM, TITULARUL ARE OBLIGAȚIA DE A SE PREZENTA LA AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ÎN VEDEREA EVALUĂRII ÎNȚIALE A INVESTIȚIEI ȘI STABILIRII DEMARĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ȘI/SAU A PROCEDURII DE EVALUARE ADECVATĂ. ÎN URMA EVALUĂRII ÎNȚIALE A NOTIFICĂRII PRIVIND 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 DERULĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI, SOLICITANTUL RENUȚĂ LA INTENȚIA DE REALIZARE A INVESTIȚIEI, ACESTA ARE OBLIGAȚIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE.

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

a) **certificatul de urbanism și planuri anexa(cople);**

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:**

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ gaze naturale

☐ alimentare cu energie electrică

☐ telefonie

☐ alimentare cu energie termică

☐ 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 conținutul caruia se vor transmite toate avizele și 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)

Aviz geotehnic preliminar pentru faza PUZ

**- P.U.Z.- elaborat conform Metodologiei de elaborare si continutul-
cadru, Indicativ GM-010-2000, emisa de M.L.P.A.T.**

Ridicare topografica vizata O.C.P.I.(curbe nivel)

**e)punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru
protectia mediului (copie);DA**

g)Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

☐ taxa Autorizatie de Construire

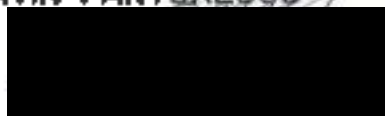
☐ taxa timbru de arhitectura

☒ taxa RUR-pentru PUZ

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

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU



SECRETAR GENERAL AL

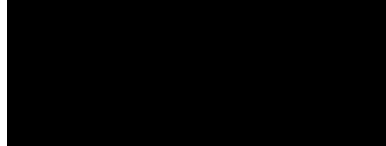
MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ISABEL JANINA ZARIOIU



ARHITECT SEF

ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



Editat, verificat,

ING. LIVIU ENACHE



Achitat taxa de: 165lei, conform chitanta nr. 0014437 din 20.03.2024

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

Ca urmare a cererii adresate de **PREOTEASA OCTAVIAN** în calitate de reprezentant al **S.C. ALEX-STAR S.R.L.**, cu domiciliul/seciul în județul ARGES, municipiul/raionul/comuna **CURTEA DE ARGES**, satul -, sectorul -, cod postal 115300, str. **VASILE LUPU**, nr. 27, bl. -, sc. - et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr.12739 din 29.04.2024,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 10 din 21.05.2024

**pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL(PARTIAL-
UNIFORMIZARE ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
în vederea realizării investiției "MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA
DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORGANIZARE SANTIER"**

cu respectarea următoarelor condiții:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației **PUZ – MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL(PARTIAL-
UNIFORMIZARE ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE
" MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME
BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORGANIZARE SANTIER"**, generat de imobilul din municipiul **CURTEA DE ARGES**, Str. Portelanului, Nr. 14, intravilan, în proprietatea privată a inițiatorului/beneficiarului documentației de urbanism **S.C. ALEX-STAR S.R.L.**, CUI3112440, în scopul modificării în parte a profilului funcțional din Lm (a+b) construcții (locuințe) cu regim mediu de înălțime existente și propuse în ID-Industrie și Depozitare, respectiv în vederea uniformizării zonificării funcționale existente, majoritar situată în zona ID-Industrie și Depozitare, și a stabilirii reglementărilor urbanistice în vederea autorizării investiției propuse.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafața de 15850,00mp suprafața măsurată, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș identificat conform CF a municipiului Curtea de Argeș cu nr. 88796

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord: Domeniu Public Str. Portelanului, din care se poate realiza accesul la imobil;
- Vest: proprietate privată persoană fizică Nr. Cad. 84352, proprietate privată persoană fizică; Proprietate privată inițiator Nr.CF/ Nr. Cad 85793 din care se realizează accesul la imobil către Str. Rimnicu Vilcea, prin intermediul parcelei identificată prin Nr.CF/ Nr. Cad 85794, proprietate a inițiatorului; Proprietăți private inițiator Nr.CF/ Nr. Cad 85312- 87884
- Est: Domeniu Public Str. Portelanului, din care se poate realiza accesul la imobil; Proprietate privată inițiator Nr.CF/ Nr. Cad 87520
- Sud: Proprietate privată persoană juridică Nr.CF/ Nr. Cad 80084-80062 și 85944 S.C. EUROCOM EXPANSION S.A..

Conform reglementărilor urbanistice aprobate ale documentației PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit și reglementat țesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în valabilitate conform Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, suprafața de teren în cauză este situată în zona de sud-vest a municipiului, în țesut urban preexistent eterogen, unde coexistă subzone destinate atât funcțiunii de locuire cât și celei de industrie și depozitare în cadrul U.T.R. 7 Zona Industria a Sud, unitate teritorială de referință definită predominant de funcțiunea de industrie, depozitare și producție, organizate în țesuturi compacte ce alătură zone preexistente de locuire cum este cea în care este situat imobilul ce face obiectul PUZ. Funcțiunea mixtă, cu referire la U.T.R. în ansamblul lor, se menține și în prezent. Se reglementează parcela în cauză, fără modificări ale parcelelor învecinate, în vederea reglementării funcțiunii în ID-Industrie și depozitare pentru o parte a suprafeței imobilului, restul terenului păstrând încadrarea în subzona existentă asemenea celei propuse. Imobilul este un teren de colț corespunzător parcelarului în care se află, având ca vecinătăți elemente de infrastructură, respectiv ca: de acces, terenuri libere și terenuri ocupate cu construcții destinate locuinței la vest și industriei la sud-vest și sud. Este necesară realizarea reglementării unitare la nivel de parcela cadastrală.

Accesul la parcela se poate realiza direct din domeniul public, respectiv Str. Portelanului, pe latura de Nord și de Est, dar se realizează în prezent prin intermediul parcelelor cadastrale identificate prin CF 85793, 85794 și 85855. Pentru acest motiv, zona de studiu va include aceste imobile, analizându-se accesul din această perspectivă, iar imobilele care aparțin aceluiași proprietar se vor reprezenta grafic corespunzător.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Conform limitelor înrăvăn stabilite, 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 ANCP/CCPI, terenul este înrăvăn, situat în zona de vest a municipiului în cadrul UTR 7 – **ZONA INDUSTRIALA SUD**. Funcțiunea dominantă a zonei este industria

Tipurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt – Ica- industrie și depozite existente, UCa-unități construcții-existente, Ica instituii și servicii publice, Lma-construcții cu regim mic de înălțime existente și Lm(a+b) Construcții cu regim mediu de înălțime, Gca-gospodărie comună precum și Cc-Cai comunicale.

Funcțiunea dominantă a zonei : Industrie și depozite. Funcțiuni complementare admise ale zonei se referă la : instituii și servicii, gospodărie comună și larg săptămânal, rețele tehnico-edilitare, locuințe cu regim mediu de înălțime existente și propuse. De asemenea sunt admise: Circulație rutieră (străzi, sosele și intersecții la nivel sau dănivelate) pistă pentru biciclete, trotuare pentru circulație pietonală, plantare de protecție, instalații de semaforizare, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene. Zona studiată este definită ca zona mixtă. Existând două profiluri funcționale pe aceeași parcelă, cea aferentă locuinței, subzona pentru care, conform HC 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, este prevăzut un procent maxim de ocupare al terenului de 40% pentru zone predominant rezidențiale, și zona pentru industrie și depozitare, fără indicatori prestabiliți.

Funcțiunile studiate/propuse – ID-Industria și Depozitare. Se dorește reglementarea urbanistică pe parcela, având în vedere atât interdicția temporară privind autorizarea directă, care, în lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat, în vigoare, poate fi realizată, cu excepții, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, cât și condițiile specifice ale investiției pentru care este necesară conversia funcțională și urbanistică. În primul rând, se dorește schimbarea profilului funcțional al parcelei și uniformizarea acestuia în acord cu caracterul dominant, fiind astfel necesare stabilirea unor reglementări specifice aferente, dar și condițiile aferente amplasării în parcela și organizarea funcțională și POT aferent funcțiunii solicitate. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu zona funcțională – ID-Industria și Depozitare pentru imobilul în ansamblu, cu funcțiunile complementare admise aferente.

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 regulile ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism".

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

POT minim admis 40% maxim admis 60%; CUT minim admis 0,5 maxim 0,9. Acesti indicatori pot fi depasiti printr-un PUZ ulterior, cu respectarea prevederilor legale, cu conditia respectarii suprafetelor pentru spatii verzi de minimum 20%.

Regim de inaltime maxim admis Parter Inalt, P+1E, conditionata de asigurarea insonorizarii conform OMS nr.119/2014, daca este cazul. Inaltime maxima 10,00m la cornisa.

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

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

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

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, minim 20% din suprafața terenului, în care va fi inclusă o zonă de protecție-perdeă de vegetație către zona de Vest, respectiv plantații înalte, și circulații pietonale corespunzătoare, în vederea realizării unei zone tampon între funcțiunea propusă și zona de locuințe;

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 insonorizării conform OMS nr.119/2014,

precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii;

Retragerea laterală față de parcela identificată prin nr. CF 84352 va fi de minimum 8,00m. Față de limita de Vest se va prevedea zona de perdeă de protecție-vegetație înaltă, ce la care construcțiile propuse se vor retrage cu minimum 5,00m, retragerea fiind valabilă și pentru limita de Est și Nord (considerată atât aliniament ct și retragere laterală ori posterioară).

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

Circulațiile cai rutiere, corespunzătoare propunerilor și zonei de studiu, indiferent de regimul juridic al imobilelor pe care se realizează, se vor reglementa conform Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor și Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu marcarea zonelor rezervate pentru corectarea profilului stradal sau reglementarea urbanistică a circulațiilor existente

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, construcțiile de pe imobilul reglementat fiind racordate la aceste utilități. Beneficiarii se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică în conformitate cu condițiile impuse de avizele care se vor solicita la fața 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 mărirea capacității a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime dacă este cazul, în funcție de soluțiile tehnice propuse de furnizori. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se interzic: ruperile de pantă, cornise false și duble sau triple, materiale precare la înveltoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustră la balcoane și scări, culori astrale sau saturate la materialele de finisaje exterioare. Clădirile vor prelua elemente stilistice ale construcțiilor din zonă, și materialele corespunzătoare finisajelor acestora: ex.: caramida aparentă, tercozila decorative în culori deschise, proporțiile suprafețelor vitrate, iar elementele realizate din panouri prefabricate vor folosi culori similare construcțiilor de pe loturile adiacente, ori culori neutre-nuanțe de alb-ochi sau bej.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la imobil se face indirect de pe Domeniul Public, respectiv Str. Rimnicu Vilcea, acces existent și exploatat în conformitate cu profilul funcțional reglementat. Exploatarea investiției propuse nu presupune afectarea capacității de transport a infrastructurii existente în zonă. Aprobarea documentației PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu și Consiliul Local de a realiza investiții în infrastructura rutieră ori de altă natură, acestea realizându-se strict în conformitate cu planurile de investiții aprobate.

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

Aviz Mediu

Aviz Sănătatea Populației

Aviz Arhitect Șef

Aviz Poliția Română-Biroul Rutier

Studii de specialitate

Ridicare topo vizată CCPI-faza PUZ

Aviz Geotehnic Preliminar

7. Obligațiile initiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

În vederea aprobării, documentația PUZ se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

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

Initiatorul va duce la îndeplinire obligațiile ce îi revin conform legii, conform Document de Planificare a informării și Consultării Publicului 13191/10.05.2024

Toate cheltuielile pentru racordurile și extinderile de rețele vor fi suportate de către beneficiar și 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. 209 din 64 din 29.03.2024 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș

Achitat taxa de 171 lei, conform Chitanței nr.0017876 din 08.05.2024

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

Arhitect - Șef,
Arh. ALEXANDRA LAZĂRESCU



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 88796 Curtea de Argeș

Nr. cerere	8922
Ziua	01
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100166890764



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Curtea De Arges, Str Porțelanului, Nr. 14, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	88796	Din acte: 15.545 Masurata: 15.859	Teren imprejmuit partial

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	88796-C1	Loc. Curtea De Arges, Str Porțelanului, Nr. 14, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:521 mp; S. construita desfasurata:521 mp; Hala Vopsitorie, parter, Sdesf=521mp
A1.2	88796-C2	Loc. Curtea De Arges, Str Porțelanului, Nr. 14, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:477 mp; S. construita desfasurata:477 mp; Atelier, parter, Sdesf=477mp
A1.3	88796-C3	Loc. Curtea De Arges, Str Porțelanului, Nr. 14, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:391 mp; S. construita desfasurata:391 mp; Atelier mecanic, parter, Sdesf=391mp
A1.4	88796-C4	Loc. Curtea De Arges, Str Porțelanului, Nr. 14, Jud. Arges	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:1139 mp; S. construita desfasurata:1344 mp; Depozit hala productie,P+E, Sdesf=1344mp
A1.5	88796-C5	Loc. Curtea De Arges, Str Porțelanului, Nr. 14, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:308 mp; S. construita desfasurata:308 mp; Magazie, parter, 2018, Sdesf=308mp
A1.6	88796-C6	Loc. Curtea De Arges, Str Porțelanului, Nr. 14, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1537 mp; S. construita desfasurata:1537 mp; Depozit si hala productie, parter, 2018, Sdesf=1537mp
A1.7	88796-C7	Loc. Curtea De Arges, Str Porțelanului, Nr. 14, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1456 mp; S. construita desfasurata:1456 mp; Magazie-Spatiu depozitare, parter, 2020,Sdesf=1456mp
A1.8	88796-C8	Loc. Curtea De Arges, Str Porțelanului, Nr. 14, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:784 mp; S. construita desfasurata:784 mp; Hala depozitare parter - Magazie parter, 2020, Sdesf=784mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8840 / 09/06/2021		
Act Administrativ nr. 0471956, din 08/06/2021 emis de Stef Diana Florina;		
B1	Se infiinteaza cf. 88796 a imobilului cu nr. cad. 88796/Curtea de Argeș ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: ~~ nr.cad.84611\cf.84611; ~~ nr.cad.88330\cf.88330; ~~ nr.cad.88486\cf.88486;	A1
Act Notarial nr. 1064, din 27/06/2014 emis de DUINEA DUMITRU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare , bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ALEX STAR S.R.L. , CIF:3112440 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 84611/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 6481 din 30/06/2014;</i>	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act Notarial nr. 946, din 14/08/2020 emis de Stef Diana Florina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ALEX STAR SRL , CIF:3112440 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88330/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 10156 din 18/08/2020;</i>	A1

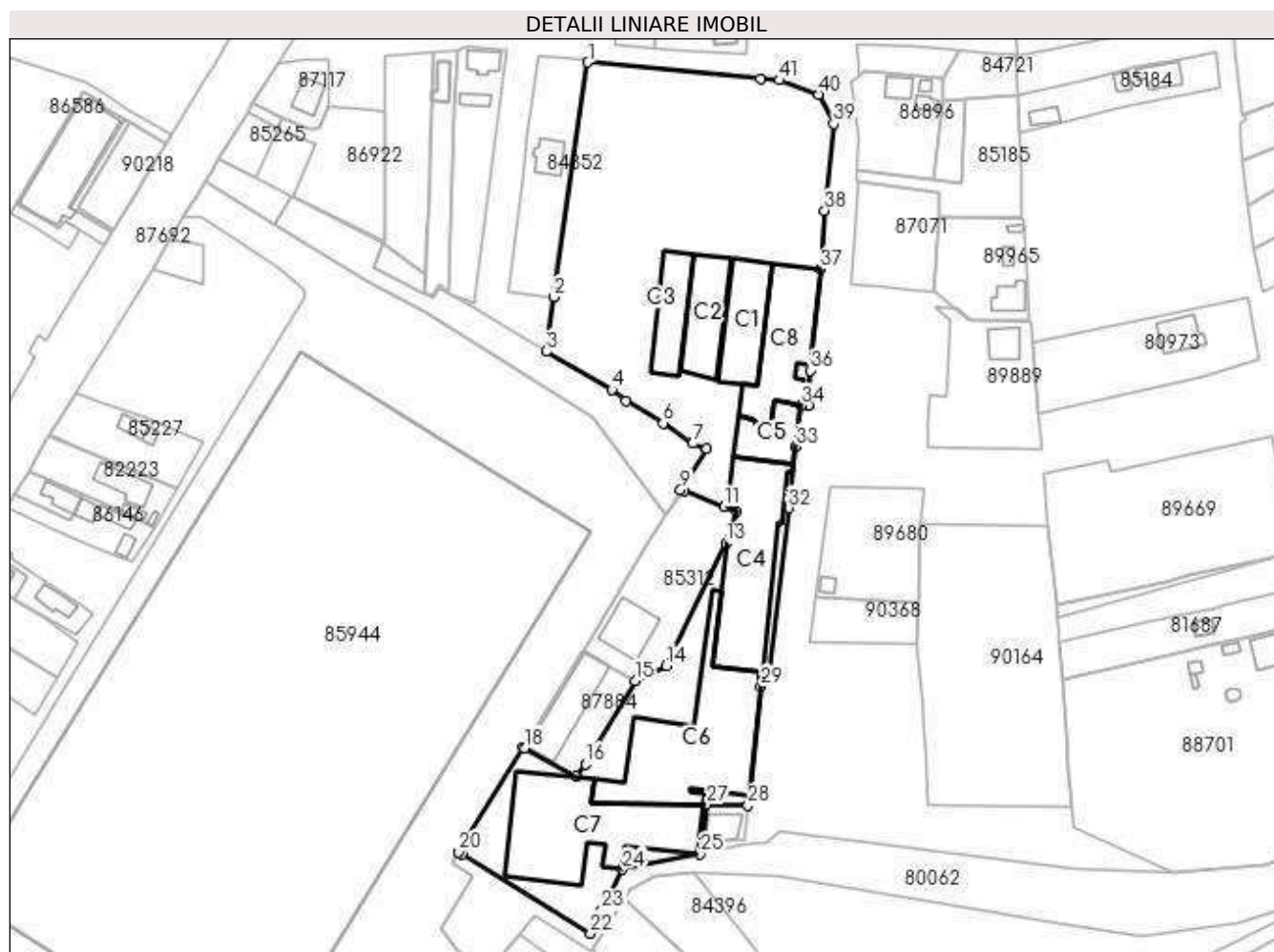
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act De Vânzare Cumparare nr. 3065, din 30/07/2003;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC " ALEX-STAR" SRL CURTEA DE ARGES <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88486/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 14518 din 10/11/2020; pozitie transcrisa din CF 85401/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 10995 din 08/10/2015;</i>	A1, A1.4
Act De Vânzare Cumparare nr. 281, din 13/01/2006;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC " ALEX STAR" SRL CU SEDIUL IN CURTEA DE ARGES <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88486/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 14518 din 10/11/2020; pozitie transcrisa din CF 85401/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 10995 din 08/10/2015;</i>	A1
Act Notarial nr. 457, din 17/03/2015 emis de STEF DIANA FLORINA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare , bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. ALEX STAR S.R.L., CIF:3112440 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88486/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 14518 din 10/11/2020; pozitie transcrisa din CF 85401/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 10995 din 08/10/2015;</i>	A1
Act nr. 4076, din 20/08/2008;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ALEX STAR SRL <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88486/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 14518 din 10/11/2020; pozitie transcrisa din CF 85401/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 10995 din 08/10/2015;</i>	A1
Act Administrativ nr. 355, din 29/06/2009 emis de PRIMARIA;		
B12	actualizare informatii tehnice si cadastrale <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88486/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 14518 din 10/11/2020; pozitie transcrisa din CF 85401/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 10995 din 08/10/2015;</i>	A1
Act Administrativ nr. 11563, din 12/10/2018 emis de OCPI ARGES; Act Administrativ nr. 28414, din 11/10/2018 emis de Primaria mun.Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 28090, din 09/10/2018 emis de Primaria mun.Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 39042, din 11/10/2018 emis de Primaria mun.Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 28089, din 09/10/2018 emis de Primaria mun.Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 28460, din 11/10/2018 emis de Primaria mun.Curtea de Arges;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC ALEX STAR SRL, CIF:3112440 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88486/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 14518 din 10/11/2020; pozitie transcrisa din CF 85401/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 11623 din 15/10/2018;</i>	A1.5, A1.6
Act Administrativ nr. 124/2001, din 05/06/2006 emis de A.F.P. CURTEA DE ARGES;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare teren și etaj constructie C4, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. ALEX STAR S.R.L., CIF:3112440 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88486/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 14518 din 10/11/2020; pozitie transcrisa din CF 87519/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15708 din 12/12/2019; pozitie transcrisa din CF 80906/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 2578 din 20/03/2015;</i>	A1
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ALEX STAR SRL, CIF:3112440 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 88486/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 14518 din 10/11/2020; pozitie transcrisa din CF 87885/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 15709 din 12/12/2019; pozitie transcrisa din CF 83759/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 2577 din 20/03/2015;</i>	A1
11201 / 16/07/2021		
Act Administrativ nr. 22361, din 08/07/2021 emis de Primaria mun.Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 22360, din 08/07/2021 emis de Primaria mun.Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 13599, din 08/07/2021 emis de Primaria mun.Curtea de Arges; Act Administrativ nr. 20190, din 18/06/2021 emis de Primaria mun. Curtea de Arges; Act Notarial nr. 833, din 09/07/2021 emis de SPN Duinea Dumitru si Stef Diana-Florina;		
B18	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cadastrale in sensul ca se modifica suprafata terenului de la 15546 mp la 15859 mp, cu stare de proprietate neschimbata	A1
B19	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cadastrale in sensul ca se rectifica limitele de proprietate, cu stare de proprietate neschimbata	A1
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC ALEX STAR SRL, CIF:3112440	A1.7, A1.8
B21	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice cadastrale in sensul ca se modifica adresa imobilului, acesta fiind situat in str Porțelanului, nr. 14,	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
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
88796	Din acte: 15.545 Masurata: 15.859	Teren imprejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	11.865	-	-	-	
2	faneata	DA	3.994	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	88796-C1	construcții industriale si edilitare	521	Cu acte	S. construita la sol:521 mp; S. construita desfasurata:521 mp; Hala Vopsitorie, parter, Sdesf=521mp
A1.2	88796-C2	construcții industriale si edilitare	477	Cu acte	S. construita la sol:477 mp; S. construita desfasurata:477 mp; Atelier, parter, Sdesf=477mp
A1.3	88796-C3	construcții industriale si edilitare	391	Cu acte	S. construita la sol:391 mp; S. construita desfasurata:391 mp; Atelier mecanic, parter, Sdesf=391mp
A1.4	88796-C4	construcții industriale si edilitare	1.139	Cu acte	S. construita la sol:1139 mp; S. construita desfasurata:1344 mp; Depozit hala productie, P+E, Sdesf=1344mp

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	88796-C5	construcții anexa	308	Cu acte	S. construita la sol:308 mp; S. construita desfasurata:308 mp; Magazie, parter, 2018, Sdesf=308mp
A1.6	88796-C6	construcții industriale si edilitare	1.537	Cu acte	S. construita la sol:1537 mp; S. construita desfasurata:1537 mp; Depozit si hala productie, parter, 2018, Sdesf=1537mp
A1.7	88796-C7	construcții industriale si edilitare	1.456	Cu acte	S. construita la sol:1456 mp; S. construita desfasurata:1456 mp; Magazie-Spatiu depozitare, parter, 2020,Sdesf=1456mp
A1.8	88796-C8	construcții industriale si edilitare	784	Cu acte	S. construita la sol:784 mp; S. construita desfasurata:784 mp; Hala depozitare parter - Magazie parter, 2020, Sdesf=784mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	77.288	2	3	17.995	3	4	24.792
4	5	5.968	5	6	14.057	6	7	11.662
7	8	4.754	8	9	15.862	9	10	1.171
10	11	14.152	11	12	4.088	12	13	10.98
13	14	44.388	14	15	11.218	15	16	31.582
16	17	4.963	17	18	19.132	18	19	0.63
19	20	40.131	20	21	1.316	21	22	49.158
22	23	8.509	23	24	14.785	24	25	25.79
25	26	5.829	26	27	10.445	27	28	13.452
28	29	39.003	29	30	3.0	30	31	2.035
31	32	55.748	32	33	20.158	33	34	13.513
34	35	2.66	35	36	11.575	36	37	33.176
37	38	19.243	38	39	28.445	39	40	10.665
40	41	13.701	41	42	5.968	42	1	56.646

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	8921	01-05-2024	01-05-2024	Servicii (on-line)

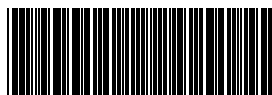
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

01/05/2024, 11:22

Cod verificare



100166891060

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **88796**, UAT Curtea de Argeș /
 ARGES, Loc. Curtea de Argeș, Str. Porțelanului, Nr. 14

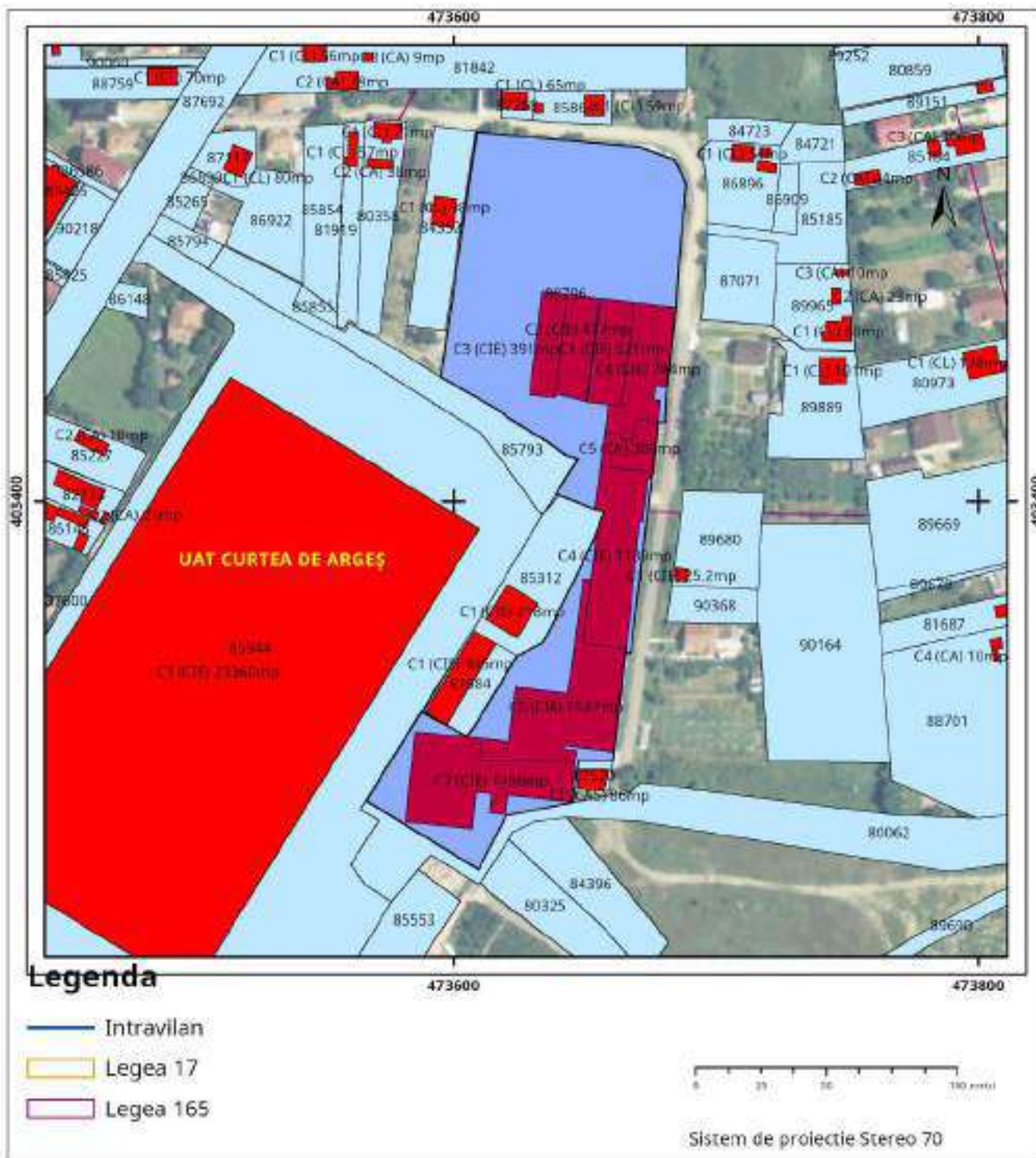
Nr.cerere	8921
Ziua	01
Luna	05
Anul	2024

Teren: 15.859 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 11865mp, Faneata 3994mp

Plan detaliu



Semnata electronic

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare>



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. **694** din **14.10.** 2024

Ca urmare a notificării adresate de SC ALEX STAR SRL cu sediul în municipiul Curtea de Argeș, str. Vasile Lupu, nr. 27, județul Argeș, privind planul „*Elaborare PUZ - Modernizare și extindere unitate procesare legume, hală depozitare P, platforme betonate, gospodărie apă și organizare șantier*”, propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Porțelanului, nr. 14, nr. cadastral 88796, județul Argeș, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 18067/23.08.2024.

în baza:

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

Agencia pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 23.09.2024;
- în conformitate cu prevederile art. 5 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul „*Elaborare PUZ - Modernizare și extindere unitate procesare legume, hală depozitare P, platforme betonate, gospodărie apă și organizare șantier*”, propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, str. Porțelanului, nr. 14, nr. cadastral 88796, județul Argeș, titular SC ALEX STAR SRL, cu sediul municipiul Curtea de Argeș, str. Vasile Lupu, nr. 27, județul Argeș, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

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

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

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

Tel.: +40248213099; Fax: 0248.213.200 e-mail: office@apm-arges.ro

website: <http://apm-arges.ro>

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



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

- Terenul studiat, cu suprafața de 15859 mp este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș conform certificatului de urbanism nr. 64/29.03.2024 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;

Pe amplasament există 8 corpuri de clădire

Date referitoare la construcții existente pe teren:

Cod constr.	Sup. Constr. (mp)	Mențiuni
C1	521	Hala Vopsitorie, parter, Scdesf = 521 mp
C2	477	Atelier, parter, Scdesf = 477 mp
C3	391	Atelier mecanic, parter, Scdesf = 391 mp
C4	1139	Depozit și hală de producție P+E, Scdesf = 1344 mp
C5	308	Magazie, parter, 2018, Scdesf = 308 mp
C6	1537	Depozit și hală de producție, parter, 2018, Scdesf = 1537 mp
C7	1456	Magazie-Spățiu depozitare, parter, 2020, SC7desf = 1456 mp
C8	784	Hala Depozitare Parter-Magazie Parter, 2020, SC8desf = 784 mp

- Terenul are acces direct din strada Porțelanului, pe partea de Nord și de Est, iar în prezent se realizează prin intermediul parcelelor cadastrale 85793, 85794, 85855, respectiv din str. Rm Vâlcea.

Prin PUZ se urmărește:

- stabilirea reglementărilor urbanistice, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și de conformare a construcțiilor din zonă care se studiază.
- schimbarea destinației actuale a terenului din subzona Ida - subzone de industrie și depozite și parțial în Im - subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime de Ida - subzone de industrie și depozite (uniformizare zonificare funcțională pe parcelă) pentru modernizare și extindere unitate procesare legume cu dotări și amenajări aferente acesteia.
- Indicatorii propuși:
 - RH propus - Pînalt
 - H.maximă atic = 10,00 m
- Indicatori urbanistici:
 - P.O.T. maxim propus = 60 %;
 - C.U.T. maxim propus = 0,9.

Pentru zona IDa propusă se recomandă:

- Construire Hală depozit retrasă față de aliniament Strada Porțelanului la o distanță de minimum 7,00 m în partea de nord și minim 25,00 ml în partea de est.
- În fasla rezultată între edificabil și aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, și construcții pentru alimentarea cu utilități supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- Edificabil propus se va retrage față de limită din partea de vest parcelei minim 8.0 ml în și minim 45.0ml în partea de sud;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, se propune un loc de parcare la 150 mp;

Bilant teritorial propus:

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (°/0)
Construcții existente	6613	41,7
Edificabil propus	2902	18,3

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

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

Tel.: +4 0248313099, Fax: 0248 213 200

e-mail: oficiu@protecmi.ro

website: <http://protecmi.ro>

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



Circulații auto, pietonale, parcaje	3171	20
Spații verzi amenajate	3172	20
TOTAL SUPRAFAȚA PARCELA REGLEMENTATĂ	15859	100

Vecinătățile terenului studiat și distanțele minime față de acestea sunt:

- Nord: str. Porțelanului;
- Sud: SC Eurocom Expansion SA;
- Est: str. Porțelanului;
- Vest: proprietăți private; nr. cadastral 84352, 85793, 85794, 85312, 87884.

Accesul la teren se realizează din strada Porțelanului.

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

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

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

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

- propunerea de plan urmărește stabilirea indicatorilor urbanistici în vederea amplasării, modernizării și extinderii unității de procesare legume cu dotări și amenajări aferente acestora.

Prin proiect sunt propuse:

- construcții: Hală depozitare P
- amenajări de incintă: spații verzi amenajate, alei pietonale, platformă parcare amenajate la sol, etc.

b) *natura cumulativă a efectelor* - amplasamentul care generează prezentul plan este în proprietatea titularului, conform contractului de alipire nr. 642/08.06.2021.

c) *natura transfrontieră a efectelor* - nu este cazul;

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

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

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

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;
- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;
- (iii) folosirea terenului în mod intensiv - Terenul studiat, cu suprafața de 15859 mp este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș conform certificatului de urbanism nr. 64/29.03.2024 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;

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

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Pe amplasamentul care generează acest plan se propune amplasarea, modernizarea și extinderea unității de procesare legume cu dotări și amenajări aferente acestora;

- Regimul de înălțime propus = Final;
- H.maximă atic = 10,00 m;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Strada Egalității, nr.50A, Pitești, Jud. Argeș, Cod 110 019

Tel.: +4 0248213099, Fax: 0248 213 200

e-mail: office@apm.ro, info@apm.ro

website: <http://apm.ro>, apm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2018/679



Accesul pietonal și auto se va face din strada strada Portelanului.
Construire Hala depozit retrasă față de aliniament Strada Portelanului la o distanță de minimum 7,00 m în partea de nord și minim 25,00 m în partea de est.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua localității;

Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordare la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă.

Pentru încălzirea spațiilor rezulate, se propune centrala termică pe gaz, cu racordare la rețeaua existentă în zonă.

Documentația conține:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului întocmită de arh. Mircea Savu;
- Certificat de urbanism nr. nr. 64/29.03.2024 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Aviz de oportunitate nr. 10 din 21.05.2024 eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeș;
- Contract de alipire nr. 642/08.06.2021;
- Extrase de carte funciară din 01.05.2024;
- Plan de situație și Plan de încadrare în zonă;

Obligațiile titularului:

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

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

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

- anunț de mediu publicat în ziarul „Actualitatea” în data de 23.08.2024, respectiv în data de 26.08.2024 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagina de internet a APM Argeș în data de 01.10.2024;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul de plan în data de 03.10.2024, în ziarul „Actualitatea”.

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



Intocmit,
Ing. Mihaela Carmen NEAGA

AGENCIA DE EVALUARE DE MEDIU AL ARGEȘ

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

Tel.: +4 0248213099; Fax: 0248 213 200

e-mail: office@ajmediu-arges.ro

website: <http://ajmediu-arges.ro>

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



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

Operator de date cu caracter personal 775

NESECRET
Nr.523752/30.08.2024
Nr. exemplare 1/2

CĂTRE,

Domnul Preoteasa Octavian

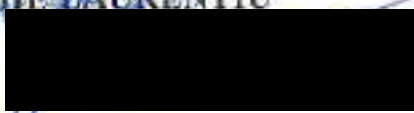
Municipiul Curtea de Argeș, str. Vasile Lupu, nr. 27, jud. Argeș

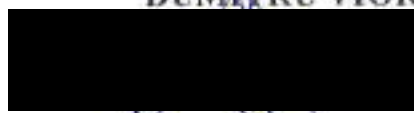
Urmare solicitării dvs. din data de 23.09.2024, vă comunicăm **Avizul favorabil** al instituției noastre în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal privind realizarea investiției „**Modernizare și extindere unitate procesare legume Hala depozitare P, Platforme betonate, Gospodărire apa și Orgnizare șantier**” la adresa din municipiul Curtea de Argeș, str.Portelanului, nr. 14, județul Argeș.

Lucrările vor fi efectuate în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 64/29.03.2024 emis de Primăria Mun. Curtea de Argeș.

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

Cu stimă,


ȘEFUL POLITIEI,
Comisar șef,
IORDACHE LAURENTIU



ȘEF BIROU RUTIER,
Comisar șef,
DUMITRU VIOREL


PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3359 / 2024

intocmit astăzi, **06/11/2024**, privind cererea **28812** din **22/10/2024**
 având aviz de începere a lucrărilor cu nr ..., din

1. **Beneficiar:** ALEX STAR SRL
2. **Executant:** Neftica Ovidiu
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Recepție tehnică-faza elaborare PUZ
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
Cerere	22.10.2024	inscris sub semnatura privata	SC Ovi Geotrade Office
Plan de	22.10.2024	inscris sub semnatura privata	SC Ovi Geotrade Office
28716	21.10.2024	act administrativ	OCPI Arges
Memoariu	22.10.2024	inscris sub semnatura privata	SC Ovi Geotrade Office
64	29.03.2024	act administrativ	Primaria Curtea de Arges

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3359 au fost recepționate 1 propuneri:

- * **SUPORT TOPOGRAFIC pentru PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)**, pentru obiectivul « MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME, HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORGANIZARE SANTIER », în mun. Curtea de Argeș, Strada Porțelanului, Numar. 14 Jud. Argeș, având nr. cadastral / CF 88796 cu suprafața de 15859 mp. , Orice modificare a suportului topografic, după la recepția documentației pentru PUZ, implică anularea procesului verbal de recepție și obținerea altui proces verbal de recepție. Recepția se referă strict la suportul topografic pentru PUZ. Schimbarea destinației terenului, se va face conform reglementărilor urbanistice în vigoare. Se vor atașa ulterior: Avizul Consiliului Județean Argeș și Hotărârea Consiliului Local mun. Curtea de Argeș de aprobare PUZ.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
	Avertizare	Recepția 6298440: Imobilul TR-2283-1 se afla într-o zona reglementată prin L17/2014!
88796	Avertizare	Recepția 6298440: Imobilul TR-2283-1 se suprapune cu terenul 88796 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
IONEL BUCIUC

Ionel
Buciu

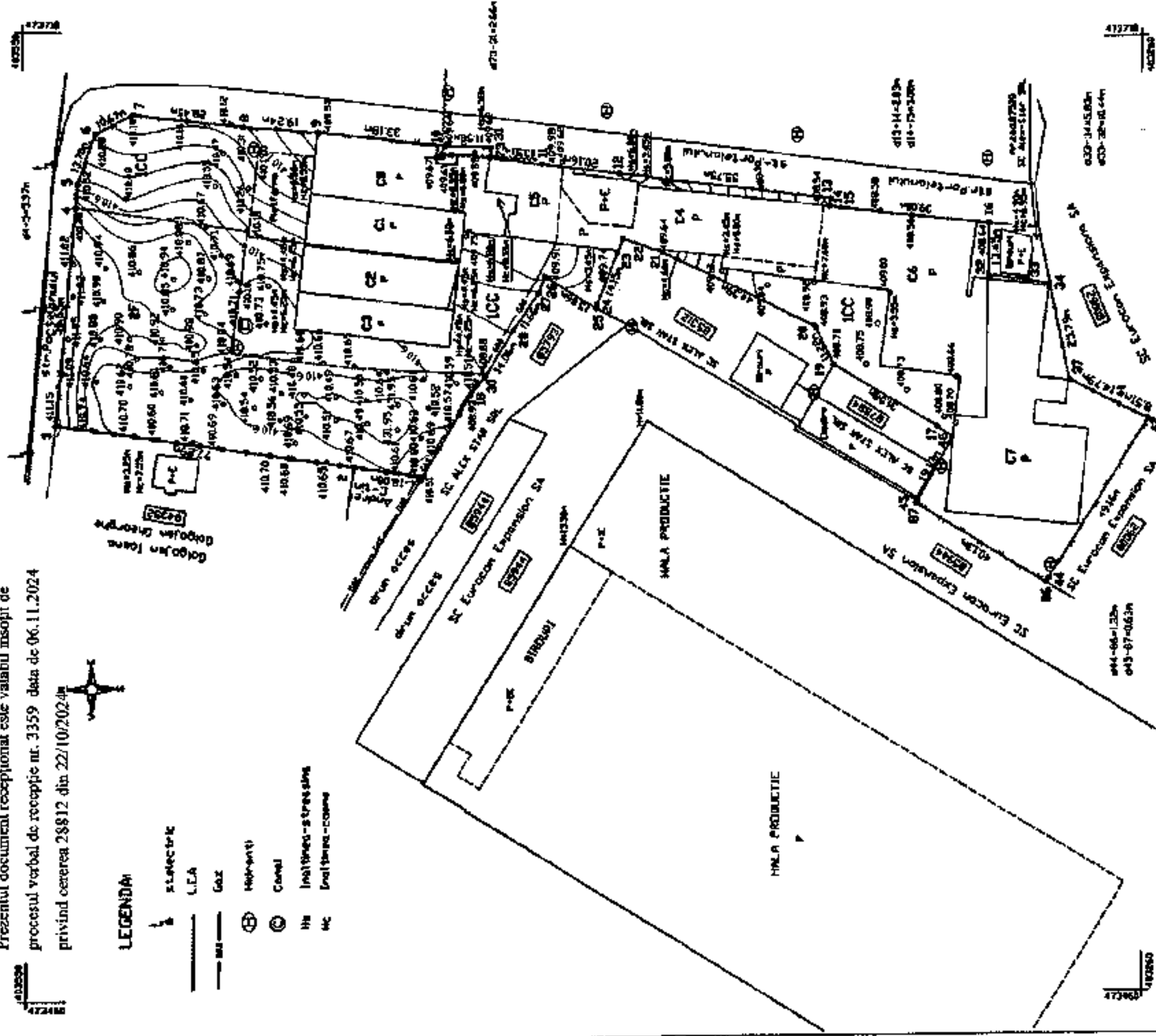
PLAN DE SITUAȚIE TOPOGRAFIC

Scara 1:1000

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de
procesul verbal de recepție nr. 3359 data de 06.11.2024
privind cererea 28812 din 22/10/2024

LEGENDA:

- st. electric
- L.E.A.
- Gaz
- hidranți
- Canal
- Instalații-stresșing
- Instalații-cosuri



Executant:

SC OVI GEOTEHNICE OFFICE SRL
Aut. San. RO-BJ Nr. 2046/1.04.2021 - CLASA III
Ing. NAUTICA OVIDIU
Aut. San. RO-AG-E Nr. 086624/08.2018 - Categoria B



PROIECTANT:		BENEFICIAR:	
SC OVI GEOTEHNICE OFFICE SRL Mun. COMITEA DE ARHIS		SC ALEX-STAR SRL	
Marșal	Ing. NAUTICA OVIDIU	scara	PLAN DE SITUAȚIE TOPOGRAFIC
Caligraf	Ing. NAUTICA OVIDIU	1:1000	PZA ELABORARE PZ
Desenat	Ing. NAUTICA OVIDIU	data	06.11.2024
		data	06.11.2024

Sa studiata = 15859mp

Sistem de proiectare: Stereografic 1970
Plan de referință: Marea Neagră 1973

MINISTERUL SANATATII
DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARGES
MUNICIPIUL PITESTI, STR. EXERCITIU, NR.396b ; TEL: 0248 / 224015



NR. 25705 / 04.09.2024

Catre
S.C. ALEX STAR S.R.L.,
Municipiul Curtea de Arges, str. Vasile Lupu, nr.27, jud. Arges

Referitor la adresa dumneavoastra, inregistrata la Directia de Sanatate Publica Arges cu nr.24686/23.08.2024, prin care solicitati obtinerea autorizatiei de construire pentru PUZ in vederea realizarii investitiei:

"MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME HALA DEPOZITARE P, PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORGANIZARE SANTIER ", in Municipiul Curtea de Arges, str.Portelanului, nr.14, nr.cadastral 88796, jud.Arges, va comunicam urmatoarele:

-procedura de notificare/ autorizare sanitara este mentionata in Ord.M.S. nr.1030/2009 publicat in M.O.nr.603/01.09.2009 cu modificarile ulterioare si Legea nr.359/2004.

-legislatia santara privind normele de igiena si sanatate publica, care trebuie respectata este mentionata in Ord M.S. nr.119/2014 cu modificarile ulterioare

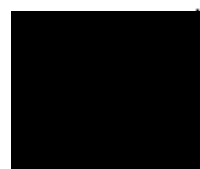
- atat pentru faza P.U.D. si cat pentru faza P.U.Z., nu este necesar si nu se emite Notificare de Asistenta de Specialitate.

-dupa APROBAREA PUZ, in faza DTAC , veti completa prezenta documentatie , care va sta la baza eliberarii Notificarii de Asistenta de Specialitate conform art.18 al (1) din Ord.M.S.nr.1030/2009 cu : proiectul obiectivului din care sa relasa circuitele functionale, destinatia spatilor si suprafetele acestora -pct.c) si memoriul tehnic privind descrierea obiectivului si a activitatii care se va desfasura - pct.d).

Director executiv
Dr. Hontana Rodina



Medic primar Igiena alimentatiei
Dr.Popescu Cristina



S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

Curtea de Arges, Str. Postei , Nr. 31 D , Jud Arges

C.U.I. RO48136245; RC: J03/1076/2023

Tel. 0744605403 ; Email: eugenpristavu@yahoo.com

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

FAZA: PUZ

PROIECTUL : MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE
LEGUME , HALA DEPOZITARE P , PLATFORME
BETONATE , GOSPODARIE APA SI ORGANIZARE DE
SANTIER ,,

AMPLASAMENT: MUN. CURTEA DE ARGES, STR. PORTELANULUI ,
NR.14, JUD. ARGES.

BENEFICIAR : SC ALEX STAR SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

Administrator:
Pristavu Dumitru



-SEPTEMBRIE 2024-

S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 31D, Jud. Arges

C.U.I. RO48136245; RC: J03/1076/2023

Tel. 0744605403; e-mail: eugenprestavu@yahoo.com

Aviz geotehnic preliminar

Date generale

Prezentul studiu a fost intocmit pentru determinarea conditiilor geotehnice in vederea stabilirii intocmirii PUZ pentru proiectul :

„ MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME ,HALA DEPOZITARE P , PLATFORME BETONATE , GOSPODARIE APA SI ORGANIZARE DE SANTIER „

Beneficiar : SC ALEX STAR SRL

Terenul destinat constructiei este proprietatea beneficiarului si se situeaza in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, Str. Poretelanului , nr.14 , Jud. Arges.

Suprafata cercetata este ocupata partial de constructii.

Terenul nu este traversat de o linie electrica aeriana, iar pentru retele subterane de gaze , electricitate se va obtine aviz de la institutiile sau societatile care le gestioneaza nu sunt conducte comunale subterane purtatoare de apa sau gaze.

Morfologia

Obiectivul pentru care s-a solicitat prezentul studiu este localizat din punct de vedere administrativ-teritorial in Mun. Curtea de Arges , asezare urbana situata pe valea raului Arges , intr-o zona de depresiune intracolinara din culoarul depresionar al Argesului. Din punct de vedere geografic, depresiunea Curtea de Arges este situata in Subcarpatii Getici (in centrul Subcarpatilor Argesului). In cadrul Subcarpatilor Getici, perimetrul este localizat in zona Muscelor subcarpatice argesene, subunitate care, pe toata desfasurarea, intre Dambovita si Topolog, se caracterizeaza printr-o dispunere izolata a depresiunilor limitrofe muntilor, fapt ce tradeaza slaba influenta a tectonicii si originea lor predominant eroziva, de contact.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se incadreaza in zona de terasa a raului Arges . Depozitele sedimentare ce apar la zi sunt recente (Holocene) : nisipuri, pietrisuri, argile, prafuri, iar roca de baza este reprezentata in zona prin argile, marne, argile mamoaase, pietrisuri, nisipuri si bolovanisuri. Terenul se poate considera ca fiind plan si orizontal.

S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

✉ Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 31D, Jud Arges
C.U.I. RO48136245; RC: J03/1076/2023

☎ Tel. 0744605403; ✉ Email: eugenpeistaru@yahoo.com



Fig 1. Imagine din satelit a zonei:

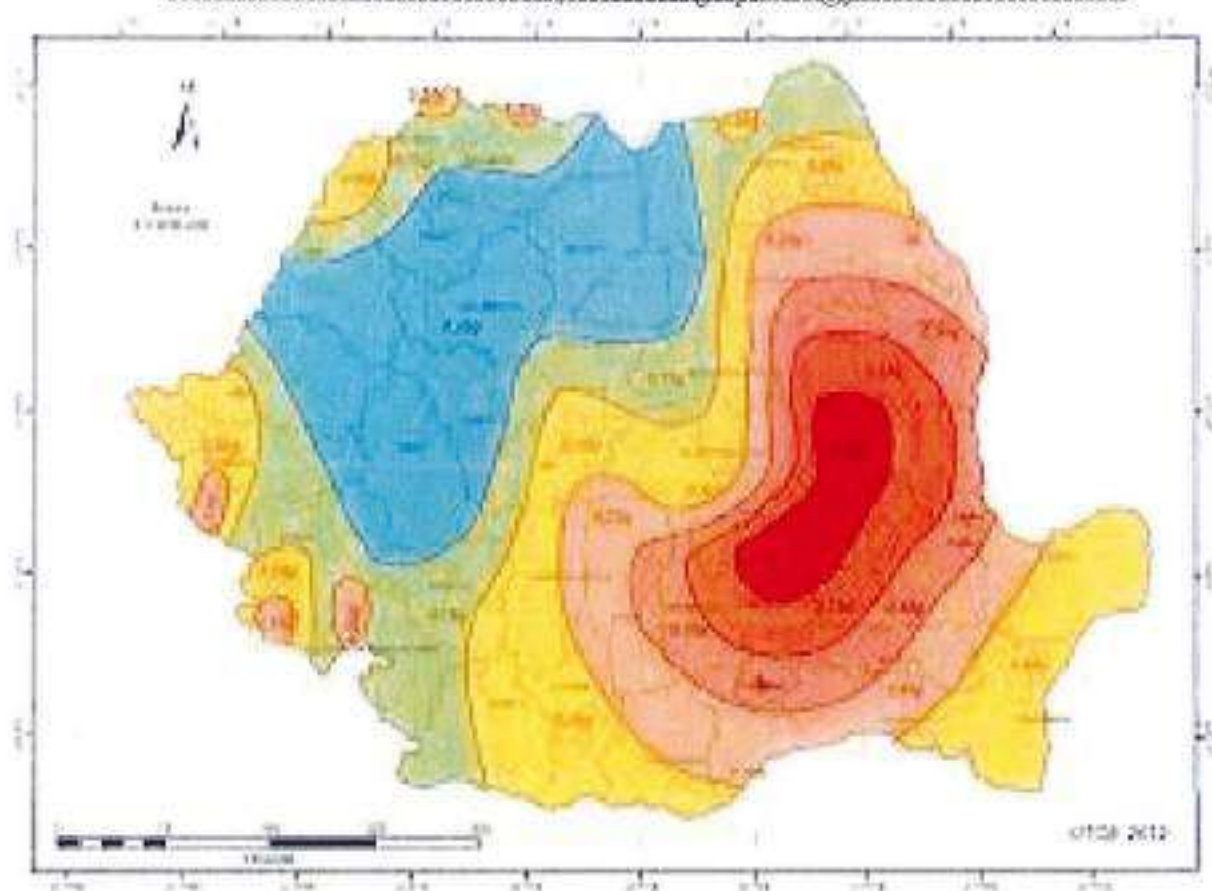


S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 31D, Jud. Argeș

C.U.I. RO48136245; RC: J03/1076/2023

Tel. 0744605403, Email: argbestexpert@yahoo.com



Pentru DTAC se va realiza un studiu geotehnic detaliat, avizat de un verifcator Af.

Proiectant geotehnic,
Inginer Geolog Sitaru Ion



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000

NECESAR INTOCMIRII PUZ

Judetul: Arges

Unitatea administrativ-teritoriala: Mun. Curtea de Arges

Adresa corpului de proprietate

Mun. Curtea de Arges, Str. Portelanului, Nr. 14, Nr. Cad. 88796,

Judetul Arges.

VIZAT

Primaria Mun. Curtea de Arges

Conform PUG avizat

Prin HCL nr.

din data de



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA	PROIECT NR.
S.C. ARGBEST EXPERT TOTAL S.R.L. Curtea de Arges, Str. Portel, Nr. 11D, Jud. Arges C.U.I. 8048136245; RG: J08/1076/2023 Tel: 0744.603.403 ; Email: argbesttotal@yahoo.com				BENEFICIAR: S.C. ALEX-STAR S.R.L. ADRESA: MUN. CURTEA DE ARGES, STR. PORTELANULUI, NR. 14, NR. CAD. 88796, JUDEȚUL ARGES.	27/2024
SPECIFICATIA	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT: MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME ILALA DEPOZITARE P. PLATFORME BETONATE, GOSPODARIE APA SI ORGANIZARE SANTIER	FAZA
SEE PROIECT	Ing. SITARU ION		1:5000		PUZ
PROIECTAT	Ing. SITARU ION		LUNA/AN	TITLU PLANSĂ: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PLANSĂ NR.
DESENAT	Ing. SITARU ION		SEPT/2024		10

MEMORIU TEHNIC - SCHIMBARE DESTINATIE (UNIFORMIZARE ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA) PENTRU MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME

STRADA PORTELANULUI, NR. 14, NR CADASTRAL 88796, MUN. CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

SCHIMBARE DESTINATIE (UNIFORMIZARE ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA) PENTRU
MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME

Faza proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament:

STRADA PORTELANULUI NR. 14, NR CADASTRAL 88796, MUN. CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

Beneficiar:

S.C. ALEX-STAR S.R.L.

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

Str. Viisoarei, nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

Şef proiect:

arh. Mircea Savu

Editare piese desenate şi tehnoedactare:

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

SEPTEMBRIE 2023



12. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Argeș cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de industrie, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi) și a unui Plan Urbanistic General aprobat. Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **STUDIU DE OPORTUNITATE – SCHIMBARE DESTINATIE (UNIFORMIZARE ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA) PENTRU MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME** aferent pentru o suprafață de teren **15859 mp**, care conform PUG al Municipiului Curtea de Argeș, este situată în **U.T.R. 7 – ZONA INDUSTRIALA SUD**, majoritar în subzona **Ida – subzone de industrie si depozite si partial in Lm – subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime**.

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

Pe zona care face obiectul studiului, se propune : **SCHIMBARE DESTINATIE (UNIFORMIZARE ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA) PENTRU MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME** cu dotările și amenajările aferente acestora.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat la nord și est pe Strada Portelanului, terenul are acces și din Strada Rm. Valcea (DN73C) prin teren ce se află proprietatea beneficiarului – nr. Cadastral : 85794 și 85793.
- Realizarea construcției pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea corectă a zonei studiate.
- Folosința actuală a terenului este de curți construcții pe o suprafață de 11551mp și de faneală pe o suprafață de 3994mp. Conform Certificatului de Urbanism nr. 64 din 29.03.2024 destinația actuală a terenului este teren situat majoritar în subzona **Ida – subzone de industrie si depozite si partial in Lm– subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime**.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1/25000
U02 – INCADRARE IN PUG – SCHEMA UTR-URI	SC. 1/25000
U03 – INCADRARE IN PUG	SC. 1/5000
U04 – IMAGINE SATELIT	SC. 1/2000
U05 – SUPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/1000
U06 – ANALIZA SITUATIE EXISTENTA	SC.1/1000
U07 – REGIM JURIDIC	SC.1/1000
U08 – REGLEMENTARI URBANISTICE	SC.1/1000
U09 – REGLEMENTARI RETELE TEHNICO-EDILITARE	SC.1/1000
U10 – PLAN MOBILARE URBANISTICA	SC.1/1000

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

- Plan Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges;
- Studii de teren executate pe amplasament

1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

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

1.3.3. Baza topografica

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

1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

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

Proiectul are la baza :

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

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

Municipiul Curtea de Argeş este situat în partea de nord a judeţului Argeş, la o distanţă de 38 km de municipiul reşedinţă de judeţ Piteşti, la 36 km de municipiul Râmnicu Vâlcea, reşedinţa judeţului Vâlcea şi la 45 km de municipiul Câmpulung. Curtea de Argea – este un toponim topografic compus pe baza apelativului curte (cu sens de „resedinţa domnească”) şi a determinativului Arges (la origine, hidronim). Cu o suprafaţă de 6.952 ha, Curtea de Argeş este al treilea oraş ca mărime al judeţului Argeş după Piteşti şi Câmpulung.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

2.2.1. Condiții hidrogeologice

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

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

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

2.2.2. Condiții geotehnice

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

Stratificarea rezultată este prezentată în detaliu în studiul geotehnic.

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

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

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul "C" - potrivit prevederilor de proiectare antisismică stabilite prin normativul P 100-1/2004, pentru perimetrul care face obiectul prezentului studiu se cunosc parametri: perioada de colt : $T_c = 1,60s$ si acceleratia terenului pentru proiectare: $A_g = 0,24g$

2.2.3. Conditii climatice

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

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

2.2.4. Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul se afla situat pe Strada Portelanului – cu acces din Str. Rm. Valcea, conform plansei de propuneri urbanistice.

Suprafata studiata prin PUZ este de 15859mp.

Terenul studiat este proprietate privata, si apartin **S.C. ALEX-STAR S.R.L.** si are numar cadastral 88796, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul halei ce se doreste a se construi este delimitat de Str. Portelanului (la nord si la est) si Strada Rm. Valcea (la vest) prin teren ce se afla proprietatea beneficiarului – nr. Cadastral : 85794 si 85793.

2.4. INTRAVILAN EXISTENT. BILANT TERITORIAL EXISTENT

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 15859mp se afla majoritar in subzona ID – subzone de industrie si depozite si partial in Lm– Locuinte cu regim mic de inaltime. Zona se caracterizeaza ca fiind o zona industriala, pe teren existand in prezent opt corpuri de cladiri ce au functiuni de industrie si depozite, in vecinatatea imediata a amplasamentului se dezvolta zone cu functiuna de industrie .

Date referitoare la constructii existente pe teren :

Cod constr.	Destinatia	Sup. constr. la sol (mp)	Mentuni
C1	CIE	521	Hala Vopsitorie, parter, SCdesf=521mp
C2	CIE	477	Atelier, parter, SCdesf=477mp
C3	CIE	391	Atelier mecanic, parter, SCdesf=391mp
C4	CIE	1139	Depozit si hala de productie, P+E, SCdesf=1344mp
C5	CA	308	Magazie, parter, 2018, SCdesf=308mp
C6	CIE	1537	Depozit si hala de productie, parter, 2018, SCdesf=1537mp
C7	CIE	1456	Magazie-Spatiu depozitare, parter, 2020, SC7desf=1456mp
C8	CIE	784	Hala Depozitare Parter-Magazie Parter, 2020, SC8desf=784mp
Total		6613	

Se propune schimbarea destinatiei actuale a terenului ce este situat majoritar in subzona IDa – subzone de industrie si depozite si partial in Lm – subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime in IDa – subzone de industrie si depozite.

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

In zona studiata , in imediata vecinatate a amplasamentului exista instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila pentru uz gospodaresc. Constructia propusa se va racordata la toate utilitatile existente deja pe parcela.

2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Instalatia exterioara de canalizare pluviala pentru extinderea propusa

Colectarea apelor pluviale de pe terasamente se va face prin intermediul gurilor de scurgere. Acestea sunt prevazute cu depozit (la partea inferioara) pentru colectarea depunerilor prin sedimentare. Apele pluviale se vor deversa in reseaua de canalizare din zona.

Instalatia exterioara de canalizare menajera pluviala pentru extinderea propusa

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

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

Apele uzate menajere provenite de la cladiri se vor deversa in reseaua de canalizare din zona.

2.6.3. Alimentare cu energie termica

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

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

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

Amplasamentul are acces la reseaua de distributie aflata in functiune. Constructia ce este propusa pentru extindere si reconfigurare este racordata la reseaua de distributie gaze naturale

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

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

In zona amplasamentului studiat exista retea de distributie a energiei electrice , constructia se va racordata la retea.

3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General al Localității Arges reglementează suprafața de teren studiată majoritar în subzona IDa – subzone de industrie și depozite și parțial în Lm – subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime.

Propunerea de hală producție și depozitare și amenajare exterioară va determina schimbarea reglementărilor PUG-ului, la nivelul acestei zone funcționale, propunând schimbarea destinației terenurilor din zona Lm zona IDa pentru amplasamentul studiat, cu suprafața totală de 15859 mp.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

Cu toate că terenul este convențional plan, sunt necesare lucrări de sistematizare verticală pentru realizarea rețelei de colectare a apelor meteorice de pe drumul propus (rigole) și de pe proprietăți.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în cadrul amplasamentului studiat este realizat din Strada Rm. Valcea (DN73C) prin teren ce se află proprietatea beneficiarului – nr. Cadastral : 85794 și 85793.

De asemenea în cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care să deservească construcției propuse, capacitatea cumulată a parcajului propus va respecta normele în vigoare.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat în intravilan în suprafața de **15859 mp** cu scopul **schimbarii funcțiunii** parțiale Lm – subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime aprobate prin Planul Urbanistic General în IDa – subzone de industrie și depozite.

Întreaga suprafață este destinată Industriei și depozitării și este repartizată în zone funcționale și cea a dotărilor aferente acestora : precum și zone ocupate de circulații, spații verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CONSTRUCȚII EXISTENTE	6613	41,70
EDIFICABIL PROPUȘ	2902	18,30
SUBZONA CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE/ PARCAJE / PLATFORME AUTO	3171	20,0
SUBZONA SPAȚII PLANTATE AMENAJATE	3172	20,0
TOTAL SUPRAFAȚA PARCELA REGLEMENTATĂ	15859	100

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

În cadrul funcțiunii propuse pentru amplasamentul studiat se identifică o singură unitate teritorială de referință : **IDa – SUBZONE DE INDUSTRIE ȘI DEPOZITE**

Suprafața totală reglementată **15 859 mp**.

În cadrul incintei se detaliază următoarele subzone: zona construcție hală, circulații pietonale/ carosabile, parcaje, platforme auto, spații verzi.

3.5.1. Pentru zona IDa propusa se recomanda :

- Construire Hala Depozit retrasa fata de aliniament Strada Portelanului la o distanta de minimum 7,00m in partea de nord si minim 25,00m in partea de est.

- Pe amplasament exista 8 corpuri de cladire

Date referitoare la constructii existente pe teren :

Cod constr.	Destinatia	Sup. constr. la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	521	Hala Vopsitorie, parter, SCdesf=521mp
C2	CIE	477	Atelier, parter, SCdesf=477mp
C3	CIE	391	Atelier mecanic, parter, SCdesf=391mp
C4	CIE	1139	Depozit si hala de productie, P+E, SCdesf=1344mp
C5	CA	308	Magazie, parter, 2018, SCdesf=308mp
C6	CIE	1537	Depozit si hala de productie, parter, 2018, SCdesf=1537mp
C7	CIE	1456	Magazie-Spatiu depozitare, parter, 2020, SC7desf=1456mp
C8	CIE	784	Hala Depozitare Parter-Magazie Parter, 2020, SC8desf=784mp
Total		6613	

- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- Edificabilul propus se va retrage fata de limita din partea de vest parcelei minim 8.0m in si minim. 45.0m in partea de sud conform plansei de reglementari;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propune un loc de parcare la 150 mp. SD;

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Zona IDa – subzone de industrie si depozite

POT maxim = 60%

CUT maxim = 0,9

H maxim atic= 10,00 m

Rh maxim = P inalt

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru cladirea propusa, se propune asigurarea alimentarii cu apa potabila prin racordare la rețeaua de apa potabila din zona.

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa a constructiilor propuse;
- intretinerea spatiilor verzi.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in zona se va asigura din rețeaua de distributie din zona.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si industriale / apelor pluviale

Apele uzate menajere provenite de la cladiri vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre rețeaua de canalizare din zona.

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole, de aici fiind deviate catre camine, caminele vor fi racordate la rețeaua de canalizare din zona prin intermediul unui bazin de retentie. Evacuarea apelor pluviale de pe suprafata parcajelor se va face prin trecere prin separator de hidrocarburi cu colectare in bazin de retentie si deversare la rețeaua de canalizare.

3.6.3. Alimentarea cu energie termică și gaze naturale

Datorită avantajelor pe care le prezintă folosirea gazelor naturale față de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a imobilelor și dotărilor din zona studiată. Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale existentă în zonă. Se recomandă ca imobilele și dotările să fie dotate cu instalații de încălzire centrală și centrale termice proprii.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.S., în măsura în care rețeaua existentă o permite, cu acordul detinatorului, și alimentarea prin intermediul unui post de transformare a viitoare construcții.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului se împarte în : Impact ce are loc în timpul construcției imobilului propus; Impact ce are loc în timpul exploatării acestuia. Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatării, factori ca zgomotul și emisiile de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimați.

3.7.1. Poluarea aerului

Faza de construcție a clădirilor

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibile mirosuri neplăcute.

Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.7.2. Poluarea sonoră

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

3.7.3. Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freatice. Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

3.7.4. Poluarea solului

Faza de extindere și reconfigurare a clădirii

Definitiv la impactul asupra solului :

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tășării și distrugerii solului;

Faza de exploatare

- **ape uzate menajere** – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare către rețelele edilitare;
- **acumulări de zapada** : configurația terenului poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapada; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta cabinetului medical și locuinței;
- **poluarea chimică** : nu se vehiculează substanțe chimice;
- **poluarea radioactivă** : nu se vehiculează substanțe radioactive;
- **poluarea biologică** : se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

3.7.5. Deseurile

Faza de extindere și recompartimentare a clădirii

În timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materiale de construcții ramase.

Deseurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin firmă specializată de salubritate în baza contractului.

Faza de exploatare

În timpul exploatării, vor fi inevitabil întreprinse o serie de activități legate de activități legate de specificul funcțiunii.

Deseurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Municipiului Curtea de Argeș în baza unui contract de prestări servicii.

3.7.6. Afectarea biodiversității

Faza de extindere și recompartimentare a clădirii

În timpul fazei de construire, activitățile desfășurate pentru construcția magazinului nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrările de extindere și recompartimentare a halei asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită miscării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare

În perioada de exploatare curentă a clădirii noi concentrările de substanțe fitotoxice în atmosferă se vor situa sub limitele de admisibilitate.

3.7.7. Aree protejate

În zona afectată de extinderea și recompartimentarea halei nu se găsesc arii naturale protejate.

3.7.8. Impactul economic și social

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasării de populație; pierderii unui fond de locuințe sau servicii; perturbării alimentării cu apă din rețeaua locală/urbană sau din sursă individuală; litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

3.7.9. Zone de risc natural – alunecări de teren și inundații

Conform datelor oferite de studiul geotehnic, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundațiilor și alunecărilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de câmpie, panta mică, nivelul apei freatice mai mare de 10m);
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecărilor de teren și eroziunilor;

3.7.10. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune un procent de minim 20% din suprafața parcelei pentru organizarea de spații verzi amenajate.

Se vor realiza fasii late de minim 5,0m de perdele de protecție către zona de locuit pe latura de nord și vest ;

Restul spațiilor verzi vor avea caracter ornamental și se vor planta 1 arbore / 100 mp spațiu verde.

3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se află în proprietatea S.C. ALEX-STAR S.R.L.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Amplasamentul studiat are o parte din teren în subzona : LM – subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime , fapt pentru care, conform legislației în vigoare a fost necesară elaborarea documentației urbanistice de față.

Având în vedere funcțiunea propusă, prezenta documentație urmărește încadrarea totală a terenului în **subzona IDa – industrie și depozitare**. Ulterior aprobării documentației sunt interzise documentații neconforme cu prezentul PUZ.



Intocmit:

arh. Mircea Savu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P. U. Z. SCHIMBARE DESTINATIE (UNIFORMIZARE ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA) PENTRU MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME

STRADA PORTELANULUI NR. 14, NR. CADASTRAL 88796, MUN. CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal, in suprafata de **15859 mp**.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **15859 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in intravilanul municipiului **CURTEA DE ARGES**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ. Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru **SCHIMBARE DESTINATIE (UNIFORMIZARE ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA) PENTRU MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME** de pe teritoriul municipiului Curtea de Arges, judetul Arges.

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

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

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/27 iunie 1996 cu modificarile si completarile ulterioare, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate, Legea 350/2001 legea amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, Ghid GM 010/2000 privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ. Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin hotararea nr. 165/26.11.2018

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirea;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDEȚUL ARGES
ANEXA LA AVIZ ARHITECT-SEF
Anexa la Aviz Arhitect-sef
13.32892 din 04.12.2014
Arhitect-sef.

- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr. 1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie;
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT si C.U.T., prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

- **Amplasarea fata de drumuri publice**

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

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de față urbanistică, conform art. 23 - R.G.U.

Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații: pe aliniament, retras de la aliniament.

- **Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă.**

Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puțin de 3.00m.

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente, sau propuse, de apă, la instalațiile de canalizare existente, sau propuse, și de energie electrică conform art. 27 – R.G.U.

În zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu există rețele tehnico-edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apă și realizării unui tip de canalizare de grup.

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- **Parcelarea**

Autorizarea executării parcelărilor, în baza R.G.U., este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții, conform art. 30 – R.G.U.:

- Front la stradă: minim 12.00m (construcții izolate);
- Suprafața minimă a parcelei: 150mp (construcții izolate);
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

- **Regimul de înălțime**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei – vezi art. 32 – R.G.U.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitori etc.), îmbunătățirea aspectului



compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi-moderne de calitate superioara, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

• Parcaje

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

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

• Spatii verzi si plantate

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

Se recomanda ca suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin al unui arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 20% din suprafata studiata.

• Imprejmuiri

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

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

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

Se propune schimbarea destinatiei actuale a unei parti a terenului (conform PUG Curtea de Arges) - situat partial in Lm- subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime, in totalitate in subzona IDa – subzone de industrie si depozite.

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona industriala, pe teren existand in prezent mai multe hale de productie, iar in vecinatatea imediata a amplasamentului se dezvolta zone cu functiune de industrie . Practic amplasamentul studiat face parte dintr-o mica enclava industriala in zona de sudvest a orasului.

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

ZONA ID – SUBZONA DE INDUSTRIE SI DEPOZITE

• Utilizari admise :

Sunt permise unitati industriale si depozite cu functiunile complementare ale acestora.

• Utilizari admise cu conditionari :

S-au stabilit pentru subzonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri, in conditiile specificate de legislatia in vigoare, aviz administrator LEA de medie si inalta tensiune pentru constructiile propuse in zona de protectie a retelelor, aviz administrator drumuri nationale pentru constructiile propuse in zona de protectie pentru subzona de locuinte, institutii si servicii. Se impune atat pentru unitatile industriale cat si pentru locuintele noi care nu respecta zonificarea functionala sa aiba la baza un PUZ aprobat.

• **Interdictii temporare**

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva, sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica si sunt prevazute strazi noi sau supralargiri ale celor existente. De asemenea, daca unitatile Industriale propuse intra in incidenta intersectiilor ce trebuie modernizate se instituie interdictie de constructie, pana la aprobarea "Studiului de specialitate pentru rezolvarea intersectiilor respective (se va consulta planşa PUG – 3/2 C "Cai de comunicatii si transport").

• **Utilizari interzise**

Unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele incintei.
 Amplasarea la DN; DJ sau lacul Curtea de Arges a activitatilor care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi); astfel de unitati vor fi retrase de la arterele principale de acces din oras si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie (vezi plantatia propusa pe traseul fostei cai ferate care separa zona de locuinte de industria propusa);

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

• **Orientarea fata de punctele cardinale**

Pentru impiedicarea transmiterii directe a noxelor prin intermediul vantului dominant inspre zonele protejate (locuinte, dotari) pe latura de sud a incintelor industriale se vor planta pe cheltulala unitatii economice perdele plantate de protectie.

• **Amplasarea fata de drumurile publice**

Pentru a nu incomoda circulatia curenta pe drumurile publice este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor folosinte precum si a constructiilor care deriva din acestea: parcaje pentru orice tip de autovehicule a carui stationare este determinata de folosinte industriale; amenajari necesare accesului in incintele Industriale a autovehiculelor speciale; amenajari necesare accesului in incintele industriale a pietonilor; retele de utilitati tehnologice care apartin societatilor industriale.

• **Amplasarea fata de aliniament**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. In principiu retragerea fata de aliniament va trebui sa respecte coerenta si caracterul fronturilor stradale. In orice situatie, autorizatia de constructie se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Se recomanda ca la fiecare situatie in parte, sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii. Pentru eventualele unitati poluante amplasate in subzonele industriale propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu cel putin 7,0 m fata de aliniament, in vederea realizarii unei perdele de protectie spre acele cai de comunicatie, dincolo de care sunt zone de locuire. Exceptie fac acele constructii existente in acest moment pe amplasamentul studiat.

- Construire Hala Depozit retrasa fata de aliniament Strada Portelanului la o distanta de **minimum 7,00m in partea de nord si minm 25,00m in partea de est.**
- In fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru paza, alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- Pe amplasament exista 8 corpuri de cladire ce vor fi pastrate.

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**
Edificabilul propus se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei minim 8,00ml in partea de vest si minim. 45,00ml in partea de sud.
- **Accese carosabile**
Accesul auto in cadrul amplasamentului studiat este realizat din Strada Rm. Valcea (DN73C) prin teren ce se afla proprietatea beneficiarului – nr. Cadastral : 85794 si 85793.
- **Accese pietonale**
Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau , dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Accesul pietonal in cadrul amplasamentului studiat este realizat din Strada Rm. Valcea (DN73C) prin teren ce se afla proprietatea beneficiarului – nr. Cadastral : 85794 si 85793.
- **Rețele tehnico – edilitare existente**
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de nc consumatori la rețeaua de energie electrica. In zonele fara rețea publica de alimentare cu apa si rețea publica de canalizare menajera se pot realiza sisteme de echipare individuala care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizata publica atunci cand aceasta se va realiza.
Procese tehnologice specifice unitatilor economice impun o preepurare a apelor reziduale pana la racordarea la rețeaua de canalizare a municipiului.
- **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**
Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar
- **Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**
Rețelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.
- **Înălțimea maxima admisibila a cladirilor**
Hala productie si depozitare – maxim Pinalt– cu înălțimea maxima la atic 10,00ml
- **Aspectul exterior al cladirilor**
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se interzic: pantele asimetrice la sarpanta, ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.
Constuctiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.
- **Conditii de echipare edilitara**
- alimentarea cu apa necesara consumului in zona este si se se va asigura din rețeaua de distributie a municipiului Curtea de Arges ;

- apele uzate menajere sunt și vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare a municipiului Curtea de Argeș;
- apele de ploaie sunt și vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole;
- alimentarea cu energie electrică a construcției se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează municipiul Curtea de Argeș;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se face prin extinderea uneia din rețelele de distribuție de gaze naturale existente în municipiul Curtea de Argeș.

• **Spatii libere și spatii plantate**

Minim 20% din suprafața aferentă va fi rezervată pentru zone verzi. În interiorul unităților economice spre zona de locuit se vor prezerva fasii late de minim 2 m pentru perdele de protecție. Aceste fasii se considera neconstruibile și vor intra la calculul indicilor de 20% de zone verzi din interiorul unităților economice.

• **Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice. Imprejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei pot fi și opace. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai pentru organizările de șantier.

3.5. POSIBILITĂȚI MINIME / MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- POT – Procent maxim de ocupare a terenului** = POT maxim = 60%
- CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului** = CUT maxim = 0,9
- Înălțimea maximă a construcțiilor de pe parcelele din subzona** este de 10,00 ml

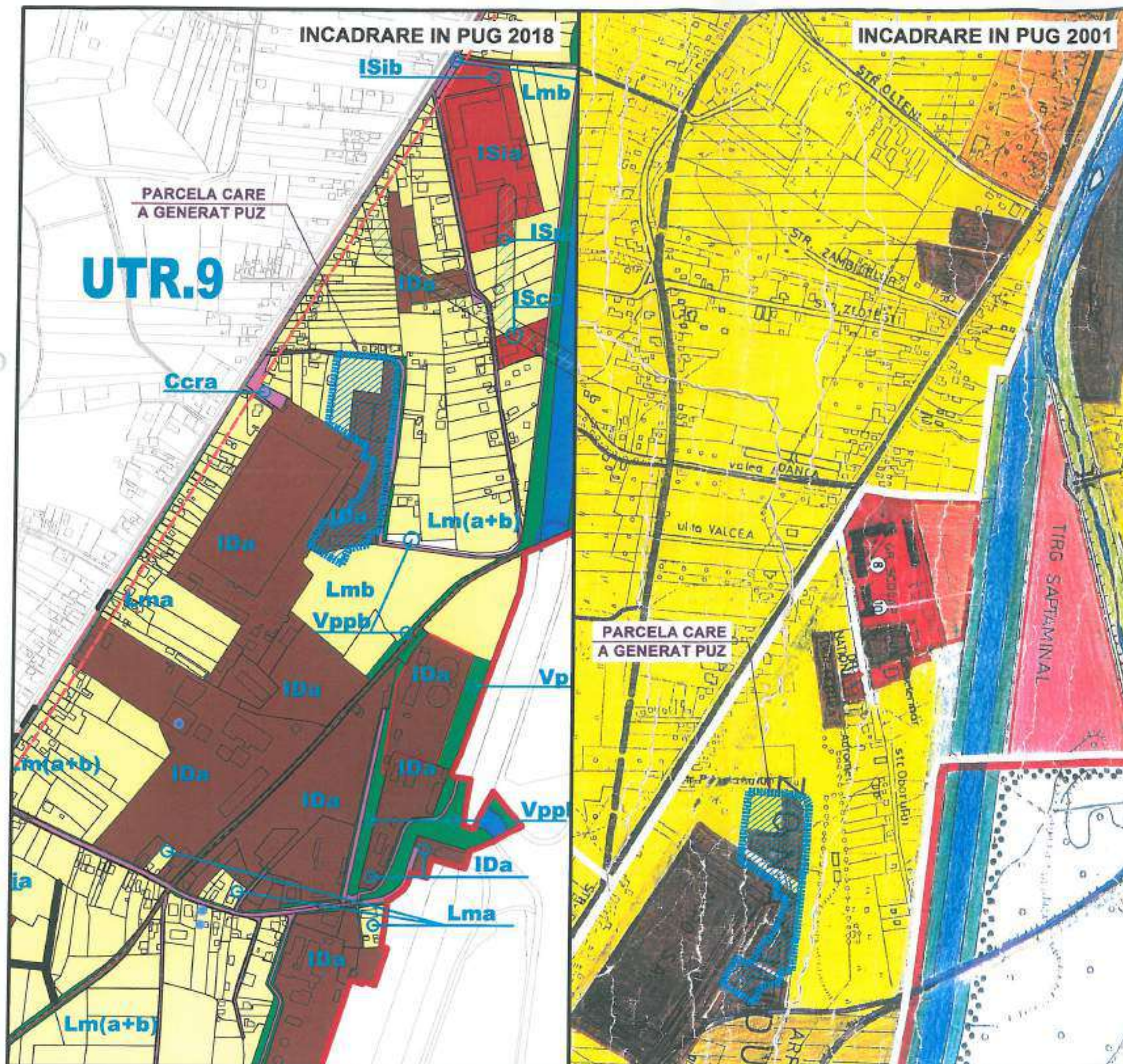


PLAN DE ACTIUNE

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

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





PLAN URBANISTIC ZONAL
 SCHIMBARE DESTINATIE (UNIFORMIZARE
 ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA)
 PENTRU
 MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE
 PROCESARE LEGUME
 STRADA PORTELANULUI, NR. 14, NR. CADASTRAL 88796
 MUN. CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

U-03	

LEGENDA:

----- LIMITE

----- LIMITA SUPRATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

raum proiect in Vizaviu cu M. Gheorghe, nr. 14, nr. CADASTRAL 88796, MUN. CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

Desenat: urb. I. Ochiana
Proiectat: urb. I. Ochiana
Controlat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

S.C. ALEX-STAR S.R.L.

Cod: U294 / 2023
Contract: 576/ 2023
Faza: PUZ
Data: 09 . 2023
Scara: 1 : 5000
Plansa nr. U-03



PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBARE DESTINATIE (UNIFORMIZARE
ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA)
PENTRU
MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE
PROCESARE LEGUME

STRADA PORTELANULUI, NR. 14, NR. CADASTRAL 88796
MUN. CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

U-10

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folie	Suprafata (mp)	Observatii
1	U	1156,5	terenul ocupat de par. 1 si par. 11 si par. 42 si par. 43 si par. 44 si par. 45
2	F	3994	de paza de carnie, par. 42 par. 1 si par. 7, par. 42 par. 43 par. 44 par. 45
Total		5150,9	

B. Date referitoare la constructii

Cod constructii	Destinatia	Sup. constr. la sol (mp)	Observatii
C1	C1	477	hală depozitare, par. 11, SC def=571mp
C2	C2	477	hală depozitare, SC def=477mp
C3	C3	391	hală depozitare, par. 11, SC def=391mp
C4	C4	1139	depozit si hala de productie, P+E, SC def=1139mp
C5	C5	308	depozit, par. 20/18, SC def=308mp
C6	C6	1537	depozit si hala de productie, par. 20/18, SC def=1537mp
C7	C7	1456	depozit si hala de productie, par. 20/18, SC def=1456mp
C8	C8	748	depozit si hala de productie, par. 20/18, SC def=748mp
Total		6613	

CONSTRUCTII EXISTENTE PE TEREN STUDIAT

C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
P	P	P	P	P	P	P	P
6,58	6,25	6,25	6,55	6,55	6,55	6,55	6,55
IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV	IV
E	E	E	E	E	E	E	E
521	477	391	1139	308	1537	1456	748

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI:

S parcela = 15859 mp (suprafata ce a generat PUZ)

ZONA UTR IDa - Subzona de industrie si depozitare

PROPUZ PRIN PUZ:

Rh max= P inalt - max P+1E Hmax = max. 10.00ml

POT max = 60% CUT max = 0,9

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA SUPRAFATA TEREN, CARE A GENERAT PUZ
- - - LIMITA PEREEA DE PROTECTIE 2M CATRE LOCUINTA CU PROPUNEREA DE MEMBRAN CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

CIRCULATII SI ACCESE

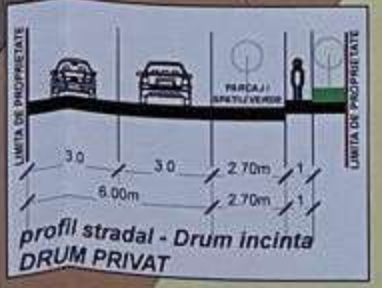
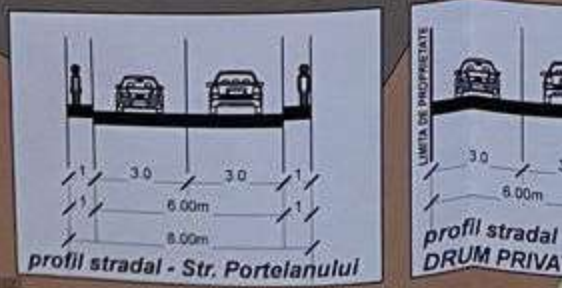
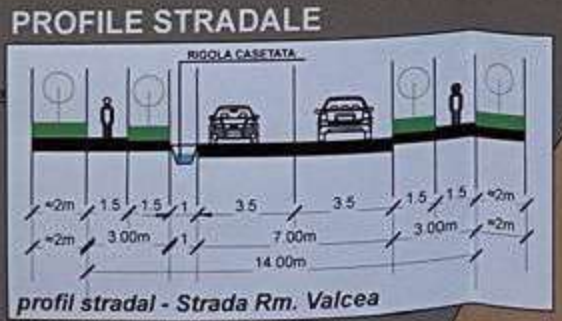
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
- PLANTATI DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE PARCELA

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA PENTRU LOCUINTA - REGIM MIC
- ZONA PENTRU LOCUINTA COLECTIVA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- RIGOLA
- ZONA VERDE AMENAJATA IN CADRUL INCINTEI

REGLEMENTARI

- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE PARCELA STUDIATA
- ALINIERE MINIM IMPUSA EDIFICABIL NOU PROPUZ
- RETRAGERE MINIM IMPUSA EDIFICABIL NOU PROPUZ
- CONSTRUCTIE PROPUZ
- EDIFICABIL PROPUZ
- RETRAGERI MINIME
- TEREN PROPUZ SA TREACA IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU CORECTAREA PROFILULUI STRADAL
- PEREEA VERDE DE PROTECTIE - min. 5.00m adancime
- ACCES AUTO EXISTENT
- ACCES AUTO



BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	CONSTRUCTII EXISTENTE PE TEREN	6613,00 mp	41,70%
2.	EDIFICABIL PROPUZ	2902,40 mp	18,30 %
3.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE (trotoare, circulatie auto, platforme, parcaje)	3171,50 mp	20,00 %
4.	SPATIU VERDE AMENAJAT (spatii verzi amenajate si date interbato)	3171,50 mp	20,00 %
5.	SUPRAFATA PARCELA	15859 mp	100%

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

raum proiect

Desenat: urb. I. Ochiana

Proiectat: urb. I. Ochiana

Controlat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

RUR

Mircea Radu N. SAVU

arh. DE

S.C. ALEX-STAR S.R.L.

Cod: U294 / 2023
 Contract: 578 / 2023
 Faza: P&Z
 Data: 09. 2023
 Scara: 1 : 1000
 Plansa nr. U-10

PLAN URBANISTIC ZONAL

SCHIMBARE DESTINATIE (UNIFORMIZARE ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA) PENTRU MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME

STRADA PORTELANULUI, NR. 14, NR. CADASTRAL 88796
MUN. CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

U-09



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiu
1	CC	11865	terenul invecinat din pct 3 si pct 11 si din pct 42 si pct 43, se afla in posesia de posesie, se afla pe pct 1 si pct 3, sunt din posesia proprietarilor in posesie pe pct 77 si pct 43, sunt din posesia, invecinat pe pct 14 si 27
2	E	9298	
Total		15859	se afla in posesia de posesie
B. Date referitoare la constructii			
Cod cont	Destinatie	Sup. constr. la sol (mp)	Mentiu
C1	C1E	521	Stala de productie, parter, SC de 151mp
C2	C1E	477	Stala de productie, parter, SC de 477mp
C3	C1E	391	Stala de productie, parter, SC de 391mp
C4	C1E	1139	Depozit si hala de productie, P+1, SC de 1139mp
C5	C1E	308	Magazin, parter, 2018, SC de 308mp
C6	C1E	1517	Depozit si hala de productie, parter, 2018, SC de 1517mp
C7	C1E	1456	Magazin, parter, 2020, SC de 1456mp
C8	C1E	783	Stala de productie, parter, 2020, SC de 783mp
Total		6613	

CONSTRUCTII EXISTENTE PE TEREN STUDIAT					
COD	Tipul constructiei	Suprafata la sol (mp)	Suprafata construita (mp)	Suprafata terenului (mp)	Suprafata terenului (mp)
C1	P	5.50	IV	E	521
C2	P	6.25	IV	E	477
C3	P	6.25	IV	E	391
C4	P+E	8.00	IV	E	1139
C5	P	6.50	IV	E	308
C6	P	8.50	IV	E	1517
C7	P	8.50	IV	E	1456
C8	P	8.50	IV	E	783

INDICATORI URBANISTICI PROPU SI

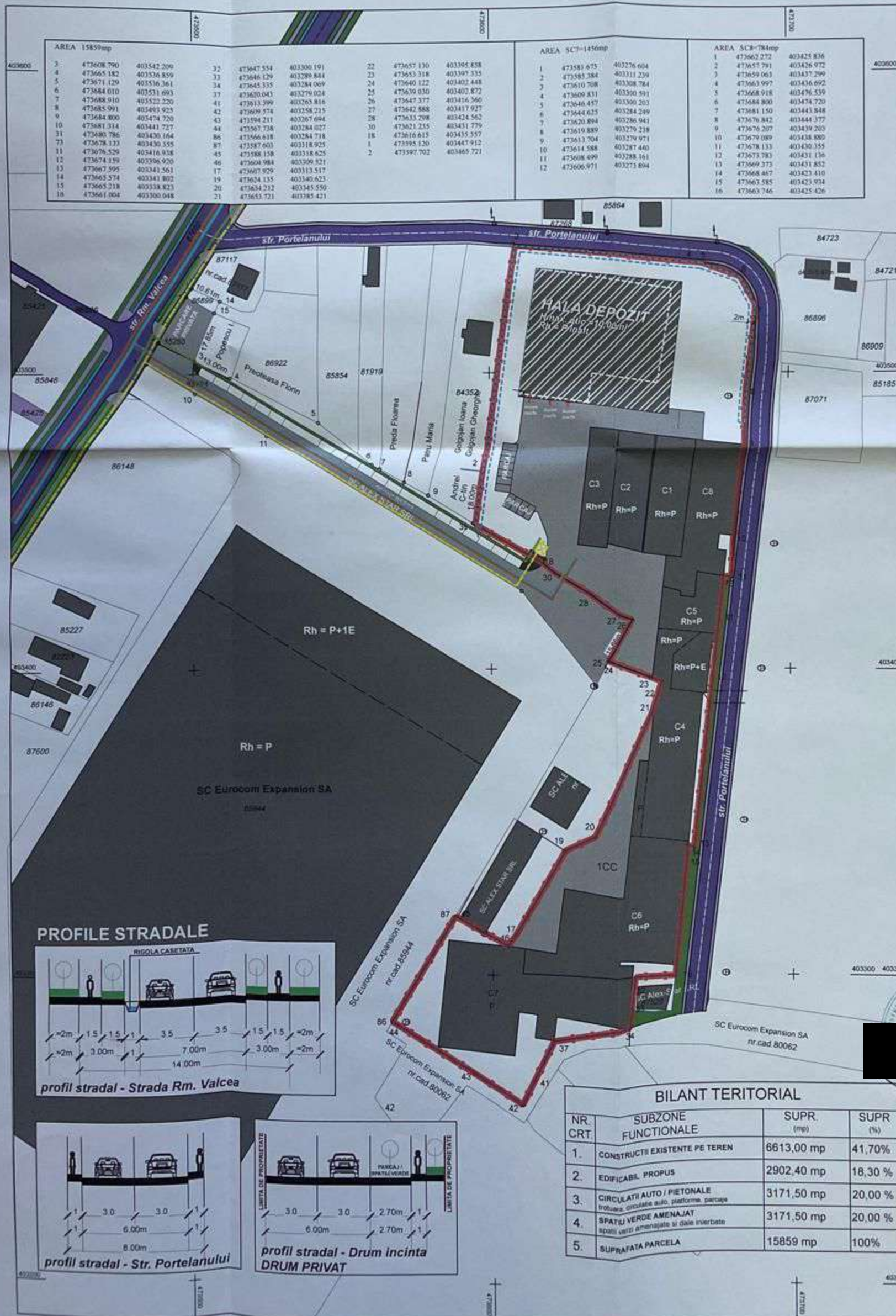
S parcela = 15859 mp (suprafata ce a generat PUZ)
ZONA UTR: IDa - Subzona de industrie si depozitare
PROPU PRIN PUZ:
Rh max = P inalt - max P+1E Hmax = max 10.00ml
POT max = 60% CUT max = 0,9

LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITA PERDEA DE PROTECTIE 2M CATRE LOCUINTE CU PROPRIETATE DEZMEMBRARI SI INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- CIRCULATII SI ACCESE**
 - CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
 - CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
 - PLANTATI DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
 - CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
 - CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE PARCELA
 - RIGOLA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - EDIFICABIL PROPU

RETELE TEHNICO - EDILITARE
TRASEU ALIMENTARE LEA
RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
RETEA PUBLICA GAZE NATURALE
RETEA PUBLICA CANALIZARE
BRANSAMENT GAZE NATURALE
BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
BRANSAMENT CANALIZARE
BRANSAMENT LEA
BRANSAMENT GAZE NATURALE

scara grafica	0 10 20 30 40 50 100 150m
raum proiect	RUR
Desenat: urb. I. Ochiana	Proiectat: urb. I. Ochiana
Controlat: arh. M. Savu	Sef proiect: arh. M. Savu
S.C. ALEX-STAR S.R.L.	Cod: U294 / 2023
	Contract: 578 / 2023
	Faza: PUZ
	Data: 09.2023
REGLEMENTARI	Scara: 1 / 1000
RETELE TEHNICO - EDILITARE	Planşa nr. U-09



AREA 1585mp

3 473608.790 403542.209
4 473665.182 403536.859
5 473671.129 403536.361
6 473684.010 403531.693
7 473688.910 403522.220
8 473685.991 403493.925
9 473684.800 403474.720
10 473681.314 403441.727
11 473680.786 403430.164
12 473676.520 403396.920
13 473667.595 403341.561
14 473665.574 403341.802
15 473665.218 403338.823
16 473661.004 403300.048

32 473647.554 403300.191
33 473646.129 403289.844
34 473645.335 403284.069
37 473620.043 403279.024
41 473613.399 403265.816
42 473609.574 403258.215
43 473594.211 403267.694
44 473567.738 403284.027
46 473566.618 403284.718
47 473587.603 403318.925
48 473588.158 403318.625
49 473607.929 403313.517
50 473624.135 403340.623
51 473634.212 403345.550
52 473653.721 403385.421

22 473657.130 403395.858
23 473653.318 403397.335
24 473640.122 403402.448
25 473639.030 403402.872
26 473647.377 403416.360
27 473642.888 403417.927
28 473633.298 403424.562
30 473621.235 403431.779
18 473616.615 403435.557
1 473595.120 403447.912
2 473597.702 403465.721

AREA SC7-1456mp

1 473581.675 403276.604
2 473585.384 403311.239
3 473610.708 403308.784
4 473609.831 403300.591
5 473646.457 403300.203
6 473644.625 403284.249
7 473630.894 403286.941
8 473619.889 403279.238
9 473613.704 403279.971
10 473614.588 403287.440
11 473608.499 403288.161
12 473606.971 403273.894

AREA SC8-784mp

1 473662.272 403425.836
2 473657.791 403436.972
3 473659.063 403437.299
4 473663.997 403436.692
5 473668.918 403476.539
6 473684.800 403474.720
7 473681.314 403441.727
8 473680.786 403430.164
9 473676.520 403396.920
10 473667.595 403341.561
11 473665.574 403341.802
12 473665.218 403338.823
13 473661.004 403300.048

PLAN URBANISTIC ZONAL **SCHIMBARE DESTINATIE (UNIFORMIZARE** **ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA)** **PENTRU** **MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE** **PROCESARE LEGUME**

STRADA PORTELANULUI, NR. 14, NR. CADASTRAL 88796
MUN. CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

U-07

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentium
1	CC	11865	terenul ocupat din pct 3 si pct 31 si din pct 42 si pct 45, cu gard de plan de supra, si din pct 1 si pct 3, gard din profilul natural si din pct 73 pana si pct 42, gard de talie, ungarci intre pct 14 si 57
2	F	3994	si restul terenului este natural
Total		15859	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr	Destinatia	Sup. constr. la sol (mp)	Mentium
C1	CIE	571	Stala Vegetariu, parter, SC def=571mp
C2	CIE	475	Stala parter, SC def=475mp
C3	CIE	191	Anchis de parter, SC def=191mp
C4	CIE	1139	Depozit si hala de productie, P+E, SC def=1134mp
C5	CA	308	Magazin, parter, 2018, SC def=308mp
C6	CIE	1537	Depozit si hala de productie, parter, 2018, SC def=1537mp
C7	CIE	1456	Magazin-Spatiu depozitare, parter, 2020, SC def=1456mp
C8	CIE	784	Hala Depozitare Parter-Magazin Parter, 2020, SC def=784mp
Total		5613	

CONSTRUCTII EXISTENTE PE TEREN STUDIAT

COD	Regim juridic	Suprafata (mp)	Grat de impozitare	Val. de impozitare	Suprafata construita (mp)	Suprafata destinata (mp)
C1	P	6,38	IV	E	321	321
C2	P	6,25	IV	E	477	477
C3	P	6,25	IV	E	281	281
C4	P+E	6,80	IV	E	1129	1344
C5	P	6,55	IV	E	308	308
C6	P	6,55	IV	E	1537	1537
C7	P	6,55	IV	E	1456	1456
C8	P	6,55	IV	E	748	748

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUA
- REGIM JURIDIC
- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- PROPRIETATE PRIVATA

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

Desenat: urb. I. Ochiana
Proiectat: urb. I. Ochiana
Controlat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

S.C. ALEX-STAR S.R.L.

Cod: U294 / 2023
Contract: 578 / 2023
Faza: PUZ
Data: 09 / 2023
Scara: 1 : 1000
Plansa nr. U-07

Plansa nr.	U-08
------------	------



PLAN URBANISTIC ZONAL
SCHIMBARE DESTINATIE (UNIFORMIZARE ZONIFICARE FUNCTIONALA PE PARCELA)
PENTRU
MODERNIZARE SI EXTINDERE UNITATE PROCESARE LEGUME

STRADA PORTELANULUI, NR. 14, NR. CADASTRAL 88796
MUN. CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

U-05

N
V E
S

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	11865	terenul ocupat de par. 9 si par. 11 si par. 42 si par. 45 si par. 46 si par. 47 si par. 48 si par. 49 si par. 50 si par. 51 si par. 52 si par. 53 si par. 54 si par. 55 si par. 56 si par. 57 si par. 58 si par. 59 si par. 60 si par. 61 si par. 62 si par. 63 si par. 64 si par. 65 si par. 66 si par. 67 si par. 68 si par. 69 si par. 70 si par. 71 si par. 72 si par. 73 si par. 74 si par. 75 si par. 76 si par. 77 si par. 78 si par. 79 si par. 80 si par. 81 si par. 82 si par. 83 si par. 84 si par. 85 si par. 86 si par. 87 si par. 88 si par. 89 si par. 90 si par. 91 si par. 92 si par. 93 si par. 94 si par. 95 si par. 96 si par. 97 si par. 98 si par. 99 si par. 100
2	P	3994	terenul ocupat de par. 1 si par. 2 si par. 3 si par. 4 si par. 5 si par. 6 si par. 7 si par. 8 si par. 9 si par. 10 si par. 11 si par. 12 si par. 13 si par. 14 si par. 15 si par. 16 si par. 17 si par. 18 si par. 19 si par. 20 si par. 21 si par. 22 si par. 23 si par. 24 si par. 25 si par. 26 si par. 27 si par. 28 si par. 29 si par. 30 si par. 31 si par. 32 si par. 33 si par. 34 si par. 35 si par. 36 si par. 37 si par. 38 si par. 39 si par. 40 si par. 41 si par. 42 si par. 43 si par. 44 si par. 45 si par. 46 si par. 47 si par. 48 si par. 49 si par. 50 si par. 51 si par. 52 si par. 53 si par. 54 si par. 55 si par. 56 si par. 57 si par. 58 si par. 59 si par. 60 si par. 61 si par. 62 si par. 63 si par. 64 si par. 65 si par. 66 si par. 67 si par. 68 si par. 69 si par. 70 si par. 71 si par. 72 si par. 73 si par. 74 si par. 75 si par. 76 si par. 77 si par. 78 si par. 79 si par. 80 si par. 81 si par. 82 si par. 83 si par. 84 si par. 85 si par. 86 si par. 87 si par. 88 si par. 89 si par. 90 si par. 91 si par. 92 si par. 93 si par. 94 si par. 95 si par. 96 si par. 97 si par. 98 si par. 99 si par. 100
Total		15859	si terenul ocupat de par. 1 si par. 2 si par. 3 si par. 4 si par. 5 si par. 6 si par. 7 si par. 8 si par. 9 si par. 10 si par. 11 si par. 12 si par. 13 si par. 14 si par. 15 si par. 16 si par. 17 si par. 18 si par. 19 si par. 20 si par. 21 si par. 22 si par. 23 si par. 24 si par. 25 si par. 26 si par. 27 si par. 28 si par. 29 si par. 30 si par. 31 si par. 32 si par. 33 si par. 34 si par. 35 si par. 36 si par. 37 si par. 38 si par. 39 si par. 40 si par. 41 si par. 42 si par. 43 si par. 44 si par. 45 si par. 46 si par. 47 si par. 48 si par. 49 si par. 50 si par. 51 si par. 52 si par. 53 si par. 54 si par. 55 si par. 56 si par. 57 si par. 58 si par. 59 si par. 60 si par. 61 si par. 62 si par. 63 si par. 64 si par. 65 si par. 66 si par. 67 si par. 68 si par. 69 si par. 70 si par. 71 si par. 72 si par. 73 si par. 74 si par. 75 si par. 76 si par. 77 si par. 78 si par. 79 si par. 80 si par. 81 si par. 82 si par. 83 si par. 84 si par. 85 si par. 86 si par. 87 si par. 88 si par. 89 si par. 90 si par. 91 si par. 92 si par. 93 si par. 94 si par. 95 si par. 96 si par. 97 si par. 98 si par. 99 si par. 100
B. Date referitoare la constructii			
Cod constructii	Destinatie	Sup. construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	C1	521	Hala de depozitare, par. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
C2	C2	877	Hala de depozitare, par. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
C3	C3	391	Hala de depozitare, par. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
C4	C4	1139	Hala de depozitare, par. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
C5	C5	308	Hala de depozitare, par. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
C6	C6	1517	Hala de depozitare, par. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
C7	C7	1456	Hala de depozitare, par. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
C8	C8	784	Hala de depozitare, par. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Total		6613	

CONSTRUCTII EXISTENTE PE TEREN STUDIAT							
Cod	Tip	Suprafata (mp)	Clas. de constructii	Clas. de teren	Clas. de constructii	Clas. de teren	Clas. de constructii
C1	P	6.38	IV	E	321	321	321
C2	P	6.23	IV	E	477	477	477
C3	P	6.25	IV	E	381	381	381
C4	P+E	6.80	IV	E	1139	1139	1139
C5	P	6.55	IV	E	308	308	308
C6	P	6.55	IV	E	1517	1517	1517
C7	P	6.55	IV	E	1456	1456	1456
C8	P	6.55	IV	E	784	784	784

LIMITA PUZ
LIMITA SUPRAFATA TERENULUI STUDIAT

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

raum proiect

Desenat: ing. O. Naftica
Proiectat: ing. O. Naftica
Controlat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

S.C. ALEX-STAR S.R.L.

Cod: U294 / 2023
Contract: 578 / 2023
Faza: PUZ
Data: 09 / 2023
Scara: 1 : 1000
Plansa nr: U-05

RIDICARE TOPOGRAFICA

RUR
Miron Radu N.
SAVU
arhitect
DE