



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 28323 / 04.10.2024

Data publicarii la sediu si pe pagina de internet: 04.10.2024

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 elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Argeș supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției “ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN”** generat de terenul din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Postei, Nr. 24A, teren intravilan, în suprafața 677,91mp suprafața măsurată, S=678,00mp suprafața din acte.

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

Persoanele interesate, asociațiile de afaceri, alte entități, pot trimite în scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-mentionat, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Biroul Registratura sau în format electronic pe adresa de e-mail a instituției primariacurteadearges@yahoo.com până la data 18.10.2024, ora 16,30.

Dezbaterea publică pentru faza curentă, propuneri finale și aprobare, va avea loc în data 23.10.2024, ora 11,30, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Sala Mare (Sala Consiliul Local).

Primar

Ing. PANTURESCU CONSTANTIN

HOTĂRÂRE nr. _____ / 2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI ÎMPREJMUIRE TEREN" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 24A, Nr. Cad./Nr. CF 89113, suprafață imobil 677,91mp suprafață măsurată (678,00mp suprafață din acte)
-proiect-

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 28168/04.10.2024;
 - Raportul de specialitate nr. 28171/04.10.2024;
 - Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 28107/03.10.2024;
 - Avizul Arhitectului Șef nr. 11/23749/16.09.2024;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 21144/30.07.2024;
 - 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 Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 24A, Nr. Cad./Nr. CF 89113, suprafață totală reglementată imobil 677,91mp suprafață măsurată, (678,00mp 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 Panțurescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 28168 / 04.10.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN**" situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 24A, Nr. Cad./Nr. CF 89113, suprafata imobil 677,91mp suprafata masurata (678,00mp suprafata din acte)

Avand in vedere cererea adresata de **PIRVU ELENA**, cu domiciliul in Municipiul Curtea de Arges str.

aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 47 si art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN**" Str. Postei, Nr. 24A, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 21144 / 30.07.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a **PIRVU ELENA si PIRVU DUMITRU**, cu incadrarea in subzona functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm (a+b)-Locuinte existente cu posibilitate de indesire, cu regim mic de inaltime si functiuni complementare, in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR6-Zona de Locuinte Marina, definit ca Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M,D+P,P+1 si P+2) de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 si mentinut de documentatiile ulterioare (Lm(a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M)). Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 89113 si are categoria de folosinta faneata.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Nord: proprietati private Nr.CF/ Nr. Cad. 89112 si 80185; Vest: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 89112;Est: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 85114; Sud: domeniu public Str. Postei, CF 80778 din care se realizeaza accesul pe lot, imobilul fiind aflat in partea de vest a municipiului.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN” Str. Postei, Nr. 24A, 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. 28107 / 03.10.2024 al Direcției Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 11/ 23749 / 16.09.2024 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 Arges, Romania
Tel:0248.721.033; Fax:0248.721.107

NR. 28171 / 04.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN**" situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 24A, Nr. Cad./Nr. CF 89113, suprafata imobil 677,91mp suprafata masurata (678,00mp suprafata din acte)

Avand in vedere cererea adresata de **PIRVU ELENA**, cu domiciliul in Municipiul Curtea de Arges str. aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN**" Str. Postei, Nr. 24A, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 21144 / 30.07.2024.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a **PIRVU ELENA si PIRVU DUMITRU**, cu incadrarea in subzona functionala de locuinte de mica inaltime, respectiv reglementare Lm (a+b)-Locuinte existente cu posibilitate de indesire, cu regim mic de inaltime si functiuni complementare, in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR6-Zona de Locuinte Marina, definit ca Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M,D+P,P+1 si P+2) de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 si mentinut de documentatiile ulterioare (Lm(a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M)). Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 89113 si are categoria de folosinta faneata.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Nord: proprietati private Nr.CF/ Nr. Cad. 89112 si 80185; Vest: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 89112;Est: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 85114; Sud: domeniu public Str. Postei, CF 80778 din care se realizeaza accesul pe lot, imobilul fiind aflat in partea de vest a municipiului.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei „**CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN**” Str. Postei, Nr. 24A, 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. 28107 / 03.10.2024 al Direcției Arhitect-Sef.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 22.02.2024 – 23.07.2024.

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

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 11/ 23749 / 16.09.2024 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local, după care s-a întocmit Raport de specialitate al Arhitectului Șef nr. 28171 / 04.10.2024.

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

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

Arhitect - Șef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

Directia Arhitect Sef
NR. 28107 / 03.10.2024

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea realizarii investitiei "**CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN**" generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Postei, Nr. 24A, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 89113, teren intravilan in suprafata de 678,00mp în scopul reglementarii temeiului de emitere a autorizatiei de construire in lipsa unui PUG in valabilitate, teren situat in subzona functionala Lm – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, D+P, P+1 si P+2),

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta prin instiintarea vecinilor directi, prin intermediul trimiterilor postale cu confirmare de primire, prin organizarea dezbaterii publice corespunzatoare fazei de informare si prin afisarea panourilor de informare la imobil. In urma informarilor antementionate, precum si a afisarilor panourilor de proiect si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a anunturilor in cotidian de circulatie locala, conform Documentului de planificare **4809 / 15.02.2024**, si nu au fost inregistrate solicitari sau clarificari, obiectiuni ori alte adrese cu privire la documentatie si la obiectivul acesteia.

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

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

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. **21144 / 30.07.2024**, publicat pe site-ul institutiei cu aceeași data.

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

Arhitect Sef,
Arh. ALEXANDRA IAZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 23749/ 16.09.2024

Ca urmare a cererii adresate de **PIRVU ELENA si DUMITRU**, cu domiciliul in Municipiul

Curtea de Argeș,
din

27.08.2024, completata prin adresa inregistrata cu nr. 25/26 din 13.09.2024,

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

AVIZ

Nr. 11 din 16.09.2024

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

"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN"

generata de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Postei, Nr. 24A, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 89113, teren intravilan, S-677,91mp suprafata masurata, S=678,00mp suprafata din acte;

Initiator: PIRVU ELENA si PIRVU DUMITRU

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 Vest a municipiului, facand parte din U.T.R. 6 Zona de Locuinte Marina cu acces din Str. Postei, avand vecinatatile:

- Nord: proprietati private Nr.CF/ Nr. Cad. 89112 si 80185;
- Vest: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 89112;
- Est: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 85114;
- Sud: domeniu public Str. Postei, CF 80778 din care se realizeaza accesul pe lot.

Se reglementeaza terenul detinut de proprietarii din Cartea Funciara: PIRVU ELENA si PIRVU DUMITRU, in suprafata de 678,00mp, identificat prin numar Carte Funciara/numar Cadastral 89113, conform plansei de Reglementari urbanistice – U-05. **Suprafata reglementata este de 677,91mp suprafata masurata (terenul avand suprafata 678mp din acte).**

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

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

-UTR-6 ZONA DE LOCUINTE MARINA

-regim construire-discontinuu, izolat pe lot

-functiuni predominante:locuire

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

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

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

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

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

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

-UTR : se mentine reglementarea existenta

-regim de construire:discontinuu, izolat pe lot

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

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

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

P.O.T. maxim =35%

C.U.T. maxim 0.9

Retragerea minima fata de aliniament propusa: 7,00m.

Retragere minima fata de aliniament admisa: 7,00, cu exceptia anexelor garaj, imprejmui, alei si platforme de acces cu o cota de maxim 0,35 fata de cota terenului natural.

Retrageri minime fata de limitele laterale: 3,00m limita Vest, 3,00m limita Est, cu amplasare la limita de proprietate conform propunere in situatia dezmembrarii imobilului.

Retrageri minime fata de limita posterioara: 6,00m, cu exceptia anexelor gospodaresti propuse, de tip foisor, gratar, etc, care se pot amplasa in afara limitelor edificabilului, cu conditia ca acestea sa aiba suprafata de maximum 20,00mp, regim inaltime parter, inaltime maxima la cornisa 2,50m, detasate de constructia principala.

Regim de inaltime solicitat= P+1E+M

Regim de inaltime maxim permis= S+P, S+P+E, P+E, D+P+E, P+M, D+P+M, P+1E+M (se permite functionalizarea podurilor existente, cu conditia inscrierii acestora in volumul acoperisului si in inaltimea maxima la cornisa);

Hmax cornisa solicitat=8,00m

Hmax cornisa permis=8,00m (de la cota cea mai de jos a terenului amenajat, pentru locuinte cu demisol, cu respectarea Hmax masurata raportat la latura amplasata in punctul mai inalt al terenului), si 2,50 pentru anexe;

Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice– U-05.

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. 367 din 28.05.2024.
Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic.

Circulatii si accese: **accesele auto si pietonale se vor realiza in conformitate cu plansa anexa la aviz; 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 profilelor stradale;

-se vor respecta conditiile de acces solicitate corespunzatoare retragerii imprejmuirii 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 12.09.2024, 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, avand in vedere inaintarea completarii solicitate, cu urmatoarele conditii:

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

Prezentul aviz este valabil numai cu plansa de “Reglementari urbanistice– U-05” anexata si vizata spre neschimbare.

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

Avizul Arhitectului-Sef este un aviz tehnic care nu se supune deliberarii Consiliului Local/Consiliului Judetean, dupa caz, (conform legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Articolul 37(1³), 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. 162 din 18.08.2023, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respectiv pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin posta~~ la data de 17.09.2024

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 22899 din 18.08.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 162 din 18.08.2023

**În scopul: CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E,
BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE SANTIER**

Ca urmare a Cererii adresate de **PIRVU ELENA SI PIRVU DUMITRU** cu

0763615092, e-mail -, înregistrată la nr. 22899 din 26.07.2023, completata cu adresa înregistrată la nr. 24300 din 09.08.2023 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul ARGES, municipiul CURTEA DE ARGES cod poștal 115300, str. POSTEI, nr. 24A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin sau identificat prin PLAN CADASTRAL NR. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 89113.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.Regimul juridic:

Terenul se afla in intravilanul municipiului si apartine solicitantilor conform Act notarial nr. 2172 din 14.05.2015 emis de Duinea Florian si Act notarial nr. 5222 din 14.12.2021 emis de Duinea Florian, pentru dezmembrarea imobilului cu nr. Cad/nr. CF 85115 -drept de PROPRIETATE-bun comun, dobandit prin conventie, forma de proprietate-privata Imobilul nu este grevat de sarcini.

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr.cerere 16804 din 26.07.2023

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

Imobilul nu se afla in zona de protectie monument istoric.

2.Regimul economic:

Folosinta actuala : faneata 678mp

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

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

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

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

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

Utilizare functionala

Utilizari permise

Zona rezidentiala cu locuinte si dotari corespunzatoare.

Utilizari permise cu conditii

-

Interdictii temporare

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

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

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

Interdictii permanente

Nu este cazul pentru investitia propusa.

3.Regimul tehnic

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

P.O.T. max. admis : - 35% in conformitate cu prevederile art. 15 si anexa 2 din RGU pentru zona exclusiv rezidentiala
C.U.T. max. admis : - conform cu Art.31 din RGU, fara a depasi 0,9

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

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

În situația în care nu pot fi aplicate prevederile antementionate, știind ca parcelele adiacente nu sunt construite, frontul nefiind definit/preexistent, conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 coroborat cu art. 65 alin (1), **este necesara intocmirea unei documentatii tip PUZ-Plan Urbanistic Zonal cu Regulament de Urbanism Local aferent**, documentatie ce va fi supusa analizei si aprobarii Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges, in baza Avizului de Oportunitate obtinut in baza unui studiu de initiere a documentatiei de urbanism solicitata, conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32, alin(3) si alin (4). Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, precum si prevederile Codului Civil.

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, privind distanta minima obligatorie 1/2H fata de cladirea cea mai inalta dar nu mai putin de 3,0m.

In conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin hotararea 525/1996:

Orientarea fata de punctele cardinale.

Conform Anexa 3 din RGU.

Amplasarea fata de drumurile publice.

Conform Art. 18 din RGU.

Amplasarea fata 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

Conform Art. 25 din RGU

Accese pietonale

Conform Art. 26 din RGU

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Conform Art. 27 din RGU. Se vor avea in vedere normele de extindere retele ori de bransare la retelele existente, in functie de amplasarea acestora pe domeniul public al municipiului, sau pe domeniul privat.

Realizarea de retele edilitare

Conform Art. 28 din RGU.

constructia, inscrierea/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 apă, pot fi autorizate sistemele individuale adecvate până la punerea în funcțiune a sistemelor publice de canalizare nou-înființate, la care au obligația de a se racorda în termen de cel mult un an de la punerea în funcțiune a acestora. Sistemele individuale adecvate, indiferent de modul de epurare a apelor uzate, vor fi autorizate prin 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.

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

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. Se vor asigura cel putin doua locuri de parcare.

Spatii verzi si plantate

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

Împrejmui

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU:

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

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

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

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

Realizarea împrejuririlor la aliniament poate fi conditionata de realizarea unei alveole/retragere pentru realizarea spatiilor de stationare a autovehiculelor sau de supralarigiri pentru manevrele acestora.

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

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

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

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

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

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

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

Utilitati existente in zona : .curent electric, apa, canalizare, gaze naturale

Accesul se face din strada Postei

4.Regimul de actualizare/modificare documentatii de urbanism:

Autorizarea lucrarilor de construire se poate realiza doar in cazul aprobarii in conditiile art. 32, alin. (1), lit. (c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, a unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat si finantat prin grija investitorului, numai in baza unui Aviz de Oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul sef si aprobat de Primarul localitatii, precum si in baza avizelor si/sau acordurilor pentru faza PUZ.

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

Avizele si acordurile aferente PUZ se vor transmite prin Avizul de Oportunitate. Pentru eliberarea documentatiei necesare emiterii autorizatiei de construire se va solicita un nou Certificat de urbanism, ulterior aprobarii PUZ.

În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare si consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012. - Conform Legii 350/2001 modificată si actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentatia tehnică în vederea obtinerii Autorizatiei de Construire, solicitandu-se un nou Certificat de Urbanism.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~întruo~~ CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE SANTIER-inclusiv elaborare PUZ

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

4.Obligatii ale titularului Certificatului de Urbanism:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

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

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

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

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

DTAC):

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

Alte avize/acorduri :

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

Contract/conventie cu firma specializata pentru gestionarea deseurilor rezultate din activitatea de constructii-faza DTAC.

d.2)avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

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

Aviz Arhitect-Sef pentru PUZ

Raportul Informarii si Consultarii Publicului

Hotarare de aprobare in Consiliul Local al documentatiei PUZ.

Plansa de reglementari urbanistice vizata spre neschimbare.

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

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

Pentru D.T.A.C.(se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia) :

Studiu geotehnic verificat. Verificator proiect conform Legii 10/1995 pentru cerintele de calitate aplicabile. Schema instalatii verificata.

Studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata ,in functie de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic ,economic si al mediului inconjurator. Raport conformare nZEB, in vederea verificarii respectării cerințelor minime de performanță energetică conform „Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirilor, indicativ Mc 001-2022” si a incadrarii necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice.

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

g)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☒ taxa Autorizatie de Construire

☒ taxa timbru de arhitectura

☒ taxa R.U.R

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

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ISARFI IANINA ZARIOIU

ARHITECT SEF

ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Achitat taxa de: 12,00lei, conform chitanței nr. 0024294 din 16.08.2023

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

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

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de Urbanism**

de la data de până la data de

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU

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

**ARHITECT SEF,
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU**

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

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

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de:lei, conform chitanței nr.din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
DUINEA FLORIAN & DUINEA RAMONA
 Licența de funcționare nr. 2915/2557/16.12.2013
 Adresa: Curtea de Argeș, B-dul Basarabilor, bl. A1, parter, județul Argeș
 Tel: 0248/721166; Tel/Fax: 0248/721129
 Email: fduinea@yahoo.com; ramonaduinea@yahoo.com

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subsemnații soți, **PÎRVU DUMITRU**, cetățean român, cu CNP 1661215340018 și

noastră, în suprafață de 579 mp. (cincisuteșaptezeceșinouămp) fânețe (1F), situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, str. Poștei, nr. 24A, județul Argeș, cu vecinii: E- Varia Victoria (imobil cu nr. cadastral 85123), Marica D. Mihaela (imobil cu nr. cadastral 80185) și rest proprietate vânzători, soții Pîrvu Dumitru și Pîrvu Elena (imobil cu nr. cadastral 89113), V- Arion Mădălina-Alexandra și Arion Marin (imobil cu nr. cadastral 85116), S- str. Poștei (imobil cu nr. cadastral 80778) și rest proprietate vânzători, soții Pîrvu Dumitru și Pîrvu Elena (imobil cu nr. cadastral 89113) și la N- Pițigoi Maria (imobil cu nr. cadastral 87935), având numărul cadastral 89112, rezultat din dezmembrarea terenului având număr cadastral 85115, înscris în Cartea funciară nr. 85115 a localității Curtea de Argeș, județul Argeș, identificat prin documentația tehnică cadastrală avizată sub nr. 20070/19.11.2021 de ANCPI-OCPI Argeș.

di
4,
le
ci
D
cl

(§
in

Numerele suprafețelor terenurilor sunt de 12.500 mp (treisprezece mii cinci sute mp) pe care

Declarăm pe proprie răspundere că terenul este în circuitul civil, nu a trecut în patrimoniul statului prin vreun act normativ, nu este afectat de nicio indisponibilitate legală sau convențională, nu a fost înstrăinat anterior sub nici o formă de noi, vânzători, nu face obiectul vreunui litigiu judecătoresc, opoziție de înstrăinare sau acțiuni în revendicare și nici obiectul vreunei cereri în baza Legii 10/2001, Legii 18/1991, Legii 169/1997, Legii 1/2000 sau a oricărei alte prevederi legale sau al vreunei hotărâri sau ordonanțe guvernamentale privind interzicerea vânzării acestuia sau exproprierea sau orice altă modalitate de preluare de către orice autoritate publică/persoană fizică sau juridică cu sau fără plata unei despăgubiri corespunzătoare, nu este grevat de sarcini sau servituți și nici de constituirea altor drepturi cum ar fi: uzufruct, uz, privilegii, ipotecă, folosință, arendă, drepturi de preferință, creanță sau alte asemenea, nu constituie obiectul vreunei proceduri de executare silită, imobilul nu este adus ca aport la

capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu intră sub incidența legii privind protejarea monumentelor istorice, protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național și nu este comodatat sau închiriat.

Terenul descris mai sus a fost dobândit de către noi, vânzătorii soți, Pîrvu Dumitru și Pîrvu Elena, prin cumpărare, în timpul căsătoriei noastre, din fonduri comune, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2172/14.05.2015 de SPN Duinea Florian & Duinea Ramona, cu sediul în municipiul Curtea de Argeș, județul Argeș, rezultând în configurația actuală în urma dezmembrării terenului cu număr cadastral inițial 85115, conform Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 5222/14.12.2021 de SPN Duinea Florian & Duinea Ramona, cu sediul în municipiul Curtea de Argeș, județul Argeș.

Terenul ce se vinde este liber de orice sarcini ori servituți, iar noi, vânzătorii, garantăm pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor terenului, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod civil, cu mențiunea că a fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află terenul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse și declarăm că se află în circuitul civil.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea terenului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului.

Impozitele și taxele locale sunt achitate la zi de către vânzători, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 26742/13.12.2021 emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș, județul Argeș, iar de la această dată trec în sarcina cumpărătorului care suportă și onorariul pentru perfectarea acestui act.

Noi, vânzătorii, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate dobândit de cumpărător prin prezentul contract în cartea funciară.

Operațiunile de publicitate imobiliară vor fi efectuate din oficiu de notarul public.

Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 227/2015 cu privire la impozitul pe venitul realizat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, cu modificările ulterioare, dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, precum și dispozițiile art. 269 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal coroborate cu dispozițiile Cap. III-Titulul VII din H.G. nr.1/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se află și cheltuielile de intabulare.

Subsemnatul, Vlădășel Ștefan, declar că am luat cunoștință de obligația pe care o am de a îndeplini toate formalitățile necesare pentru înregistrarea în evidențele fiscale a dreptului de proprietate dobândit de mine, prin prezentul act și pentru deschiderea rolului fiscal pe numele meu privind terenul cumpărat, în termenul prevăzut de lege.

Prezentul contract s-a încheiat în baza Extrasului de Carte Funciară nr. 21045/06.12.2021 emis de OCPI Argeș-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Curtea de Argeș.

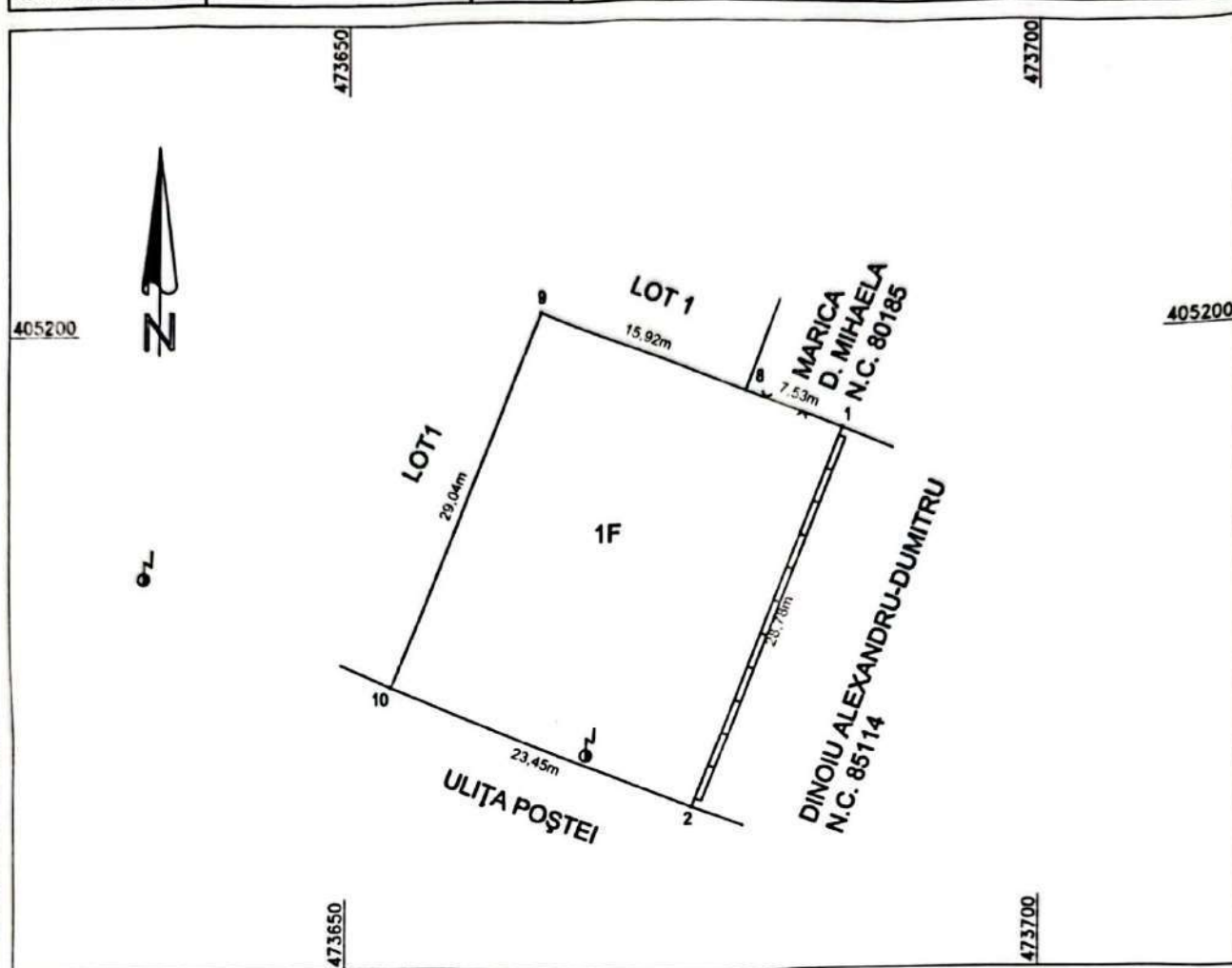
Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Teren intravilan conform PUG

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Adresa imobilului
89113	678 mp	Mun. Curtea De Argeş, Str. Poştei, Nr. 24A, Jud. Argeş - LOT 2
Cartea Funciara nr.	UAT	CURTEA DE ARGEŞ



A. Date referitoare la teren

Nr. parcele	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	F	678	LOT 2
Total		678	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata măsurată a imobilului = 678 mp
Suprafata din acte = mp

Executant:

Ing. Alexandru-Dan MUNTEANU

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea în teren.

Semnătura și ștampila

Data: 18.11.2021



Inspector:

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

20070
Semnatura și parafă

19 NOV. 2021

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Argeş
Stampila BCPI
BUCUR IONEL
Consilier gradul IA

DUPLICAT



Timbru sec

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
DUINEA FLORIAN & DUINEA RAMONA
Licența de funcționare nr. 2915/2557/16.12.2013
Adresa: Curtea de Argeș, B-dul Basarabilor, bl. A1, parter, județul Argeș
Tel: 0248/721166; Tel/Fax: 0248/721129
Email: fduinea@yahoo.com; ramonaduinea@yahoo.com

ACT DE DEZMEMBRARE

F
n
c
n
n

Victorița, Sorescu Elena și imobil cu nr. cadastral 85114, V- imobil cu nr. cadastral 85116, S- Ulița Poștei și la N- Pițigoi Elena, Fluturoi Victorița și Sorescu Elena, **având număr cadastral 85115, înscris în Cartea funciară nr. 85115 a localității Curtea de Argeș, județul Argeș, de OCPI Argeș – BCPI Curtea de Argeș, am hotărât dezmembrarea acestuia în două terenuri distincte și anume:**

E
C
F

Dezmembrarea în imobilele de mai sus s-a făcut în baza documentației tehnice cadastrale recepționată și avizată de A.N.C.P.I.-O.C.P.I. Argeș sub nr. 20070/19.11.2021, care face parte integrantă din prezentul înscris.

Imobilul este liber de orice sarcini sau servituți, conform Extrasului de Carte funciară nr. 21045/06.12.2021, emis de OCPI Argeș-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Curtea de Argeș.

Impozitele și taxele locale sunt achitate la zi, astfel cum rezultă din Certificatul fiscal nr. 26742/13.12.2021 emis de Primăria municipiului Curtea de Argeș, județul Argeș.

Ramona, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și 2 exemplare au fost eliberate părții.

Proprietari,

S.S. PÎRVU DUMITRU

S.S. PÎRVU ELENA

**ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ - DUINEA FLORIAN & DUINEA
RAMONA**

Licență de funcționare nr. 2915/2557/16.12.2013

Sediul: Curtea de Argeș

B-dul Basarabilor, bl. A1, parter, județul Argeș

Telefon – 0248/721166

Telefon/fax – 0248/721129

Fax – 0348/103890

Operator prelucrare date cu caracter personal nr. 10985

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5222

14 Decembrie 2021

În fața mea, DUINEA FLORIAN, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

**NOTAR PUBLIC,
S.S. Duinea Florian**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de Duinea Florian, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

Notar public,

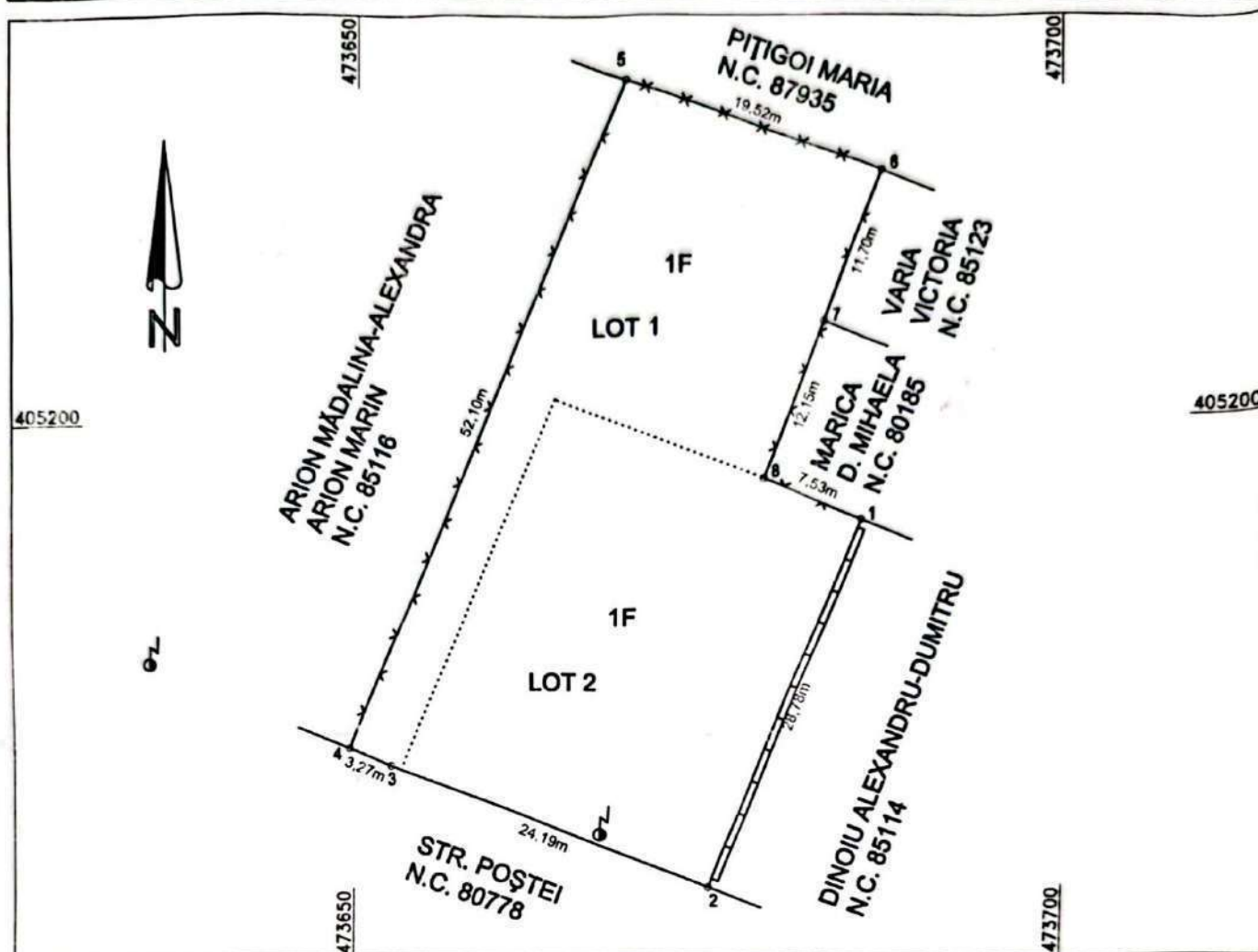


PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZLIPIRE

Scara 1:500

Teren intravilan conform PUG

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
85115	1257 mp	Mun. Curtea De Argeș, Str. Poștei, Nr. 24A, Jud. Argeș	
Cartea Funciara nr.	85115	UAT	CURTEA DE ARGEȘ



Tabel de miscare parcelară pentru dezlipire imobil

Situatia actuală (înainte de dezlipire)				Situatia viitoare (după dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosință	Descriere imobil	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosință	Descriere imobil
85115	1257	1F	Teren intravilan delimitat cu garduri pe aproape toate laturile, mai puțin pe cea de la stradă.		579	1F	LOT1
					678	1F	LOT2
Total	1257			Total	1257		

Executant:
Ing. Alexandru-Dan MUNTEANU

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

Semnătura și ștampila

Data: 18.11.2021

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-AG-F, Nr. 0174
Alexandru - Dan MUNTEANU
Categorie B

Inspector: 19 NOV. 2021

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

Semnătura și parafe

Ștampila BCP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Data..... Argeș.....
BUGIUC IONEL
Consilier gradul IA



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. 89113 Curtea de Argeș

Nr. cerere	21852
Ziua	22
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100174646204



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Curtea De Arges, Str POȘTEI, Nr. 24A, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	89113	678	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22138 / 16/12/2021		
Act Notarial nr. 5222, din 14/12/2021 emis de Duinea Florian;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 89113 a imobilului cu numarul cadastral 89113 / UAT Curtea de Argeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 85115 inscris in cartea funciara 85115;	A1
Act Notarial nr. 2172, din 14/05/2015 emis de DUINEA FLORIAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) PÎRVU ELENA, căsătorită cu	
	2) PÎRVU DUMITRU	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 85115/Curtea de Argeș, inscrisa prin incheierea nr. 4696 din 15/05/2015;		

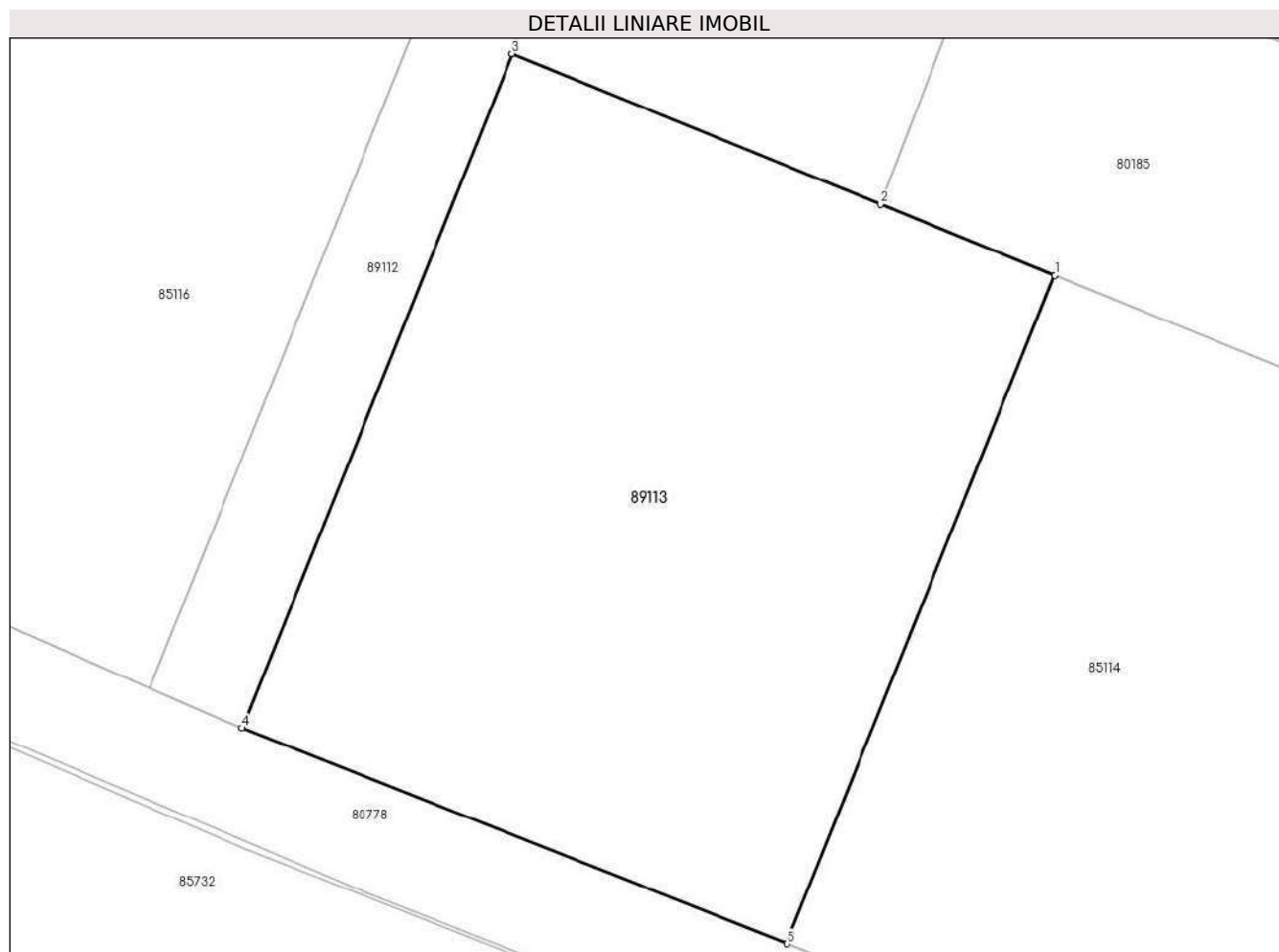
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
89113	678	

* 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	faneata	DA	678	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	7.529
2	3	15.923
3	4	29.038
4	5	23.452
5	1	28.776

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

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

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

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

Data și ora generării,

22/08/2024, 11:40

Aprobat,
Primar,
ING.CONSTANTIN PANTIRESCU

Ca urmare a cererii adresate de **PIRVU ELENA** cu domiciliul/sediul în județul ARGES,
nr

din 06.02.2024,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 03 din 16.02.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **REGLEMENTARI URBANISTICE** în vederea realizării investiției “ **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN**”

cu respectarea următoarelor condiții:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentației **PUZ –REGLEMENTARI URBANISTICE** pentru “ **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN**”, generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Postei, Nr. 24A, intravilan, în proprietatea privată a initiatorilor documentației de urbanism Pirvu Elena și Pirvu Dumitru, în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de 678mp, conform documentației cadastrale, în prezent liber de construcții, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 89113.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord: proprietati private Nr.CF/ Nr. Cad. 89112 si 80185;
- Vest: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 89112;
- Est: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 85114;
- Sud: domeniu public Str. Postei, CF 80778 din care se realizeaza accesul pe lot.

Conform reglementarilor urbanistice aprobate ale documentației PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit și reglementat tesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt în valabilitate conform Legii 350/2001, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, suprafața de teren în cauză este situată în tesut urban preexistent destinat funcțiunii de locuire în cadrul U.T.R. 6 Zona de Locuințe Marina, definită de subzone Lm de locuire de mică înălțime, respectiv locuințe existente cu posibilități de înălțime cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1 și P+2), ocazional IS-instituiții și servicii, inclusiv subzone comerciale, Da unități depozitare existente. Se reglementează parcela în cauză, în vederea reglementării funcțiunii de locuire individual cu scopul contruirii, funcțiunea dominantă a vecinătăților fiind aceea de locuire, având în vedere imposibilitatea aplicării prevederilor Art. 32 alin. (1) lit e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu

documentații de urbanism în situația încadrării într-un front preexistent a parcelei în cauză. Teren liber de construcții.

Accesul la parcelă se realizează direct din domeniul public, din Str. Postei.

Se admite reglementarea urbanistică a parcelei în cauză, în vederea realizării de construcții, având în vedere că solicitarea se încadrează în specificul zonei și în funcțiunea dominantă caracteristică a tesutului în care este încadrată.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentația de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCPI/OCPI, terenul fiind intravilan, situat în zona vestică a municipiului, în cadrul UTR 6 – **ZONA DE LOCUINTE MARINĂ**. Zona predominantă în această unitate teritorială de referință, o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, cu inserții compacte de subzone de locuire colectivă și instituții și servicii.

Tipurile de subzone, functionale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt -Lm (a+b) – locuințe existente cu posibilități de indesire, cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1, P+2), Da-unități de depozitare și desfacere; GCa-gospodărie comună, Lm(a+b) și ISb-subzona cu locuințe și funcțiuni complementare-instituții și servicii publice;

Funcțiunea dominantă a zonei : locuirea. Zona este compusă din locuințe de tip urban de-a lungul str. Ramnicu Valcea (DN 73C), iar în rest întâlnim locuințe cu regim mic de înălțime. Zona este definită ca zona de locuințe regim mic de înălțime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabiliți pentru zona exclusiv rezidențială, aferentă aliniamentului de Nord al Str. Postei, POT max= 35 %.

Funcțiunea studiată/propusă –locuire (funcțiune dominată) - se dorește reglementarea urbanistică pe parcelă, având în vedere 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, în vederea stabilirii reglementărilor aferente, în special CUT, ținând cont că Regulamentul general de urbanism nu prevede coeficienți specifici în legătură cu acest indicator urbanistic, iar parcela nu se încadrează într-un front preexistent, unul din loturile adiacente fiind liber de construcții. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu **zona funcțională -Lm – subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M**, 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 reguli 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".

Se impune retragerea de la aliniment a împrejuririi cu cel puțin 2,00m, fiind necesar a fi realizată cu prevederea unei alveole, de cel puțin 5,00 lungime pentru fiecare unitate de locuit pentru staționarea autovehiculelor în afara domeniului public, precum și pentru realizarea supralargirilor aferente drumului de acces.

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

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

Regim de înălțime maxim admis P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M, cu respectarea Art. 31 din RGU. Înălțime maxim 10m la cornisa pentru locuințe și 2,50m pentru anexe gospodărești.

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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Capacitățile de transport admise

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

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

Aviz Mediu

Aviz Arhitect Sef

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizata OCPI-faza PUZ

Aviz Geotehnic preliminar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 162 din 18.08.2023. emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges

Achitat taxa de lei, conform Chitantei nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

Ordin de plata buget

Detalii client

Numar ordin:148

Nume platitor:RAUM PROIECT SRL

Cod fiscal/CNP:15127453

Detalii transfer

Cont platitor:RO41BTRLRONCRT0PA4532201

Nume beneficiar:Registrul Urbanistilor din Romania

Trezorerie:TREZORERIA

Cont beneficiar:RO36TREZ70020F335000XXXX

Cod fiscal beneficiar:17244352

Suma:548.00

Detalii plata:TAXA EXERCITARE DREPT DE SEMNATURA - ARH SAVU MIRCEA RADU

PUZ LOCUINTA STRADA POSTEI 24A CURTEA DE ARGES

Data crearii:22.08.2024

Data tranzactiei:22.08.2024

Tip transfer:Normal

Semnatori:SAVU MIRCEA-RADU

Status:Procesata

Semnatura platitor



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 367 din 28.05.2024

Ca urmare a notificării adresate de PIRVU ELENA și PIRVU DUMITRU, cu domiciliul în
santier", propus a se implementa în județ Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. Postei, nr. 24 A,
înregistrată la APM Argeș cu nr.8308/01.04.2024, 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 autoritatilor participante în cadrul sedintei Comitetului Special Constituit din data de 22.04.2024,
- în conformitate cu prevederile art.11 alin.3 și a anexei nr.1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul: "Construire doua locuinte individuale cuplate P+1E, bransamente utilitati, imprejmuire teren si organizare santier", propus a se realiza in județ Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str.Postei, NR.24 A, titular: PIRVU ELENA si PIRVU DUMITRU, 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 crează 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:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

Strada Egalității, nr. 50 A, jud Argeș

Tel.: +4 0248 213 099 e-mail: office@apmag.anpm.ro, website: <http://apmag.anpm.ro>

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



Amplasare

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism PUZ- Construire doua locuinte individuale cuplate P+1E, bransamente utilitati, imprejmuire teren si organizare santier "aferent pentru o suprafata de teren 677,91 mp, situată, în intravilan - fanata (1F). Destinatia terenului stabilita prin P.U.G. - U.T.R.:6 - ZONA DE LOCUINTE MARINA.

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice PIRVU ELENA si PIRVU DUMITRU, imobilul nu este grevat de sarcini, si are numar cadastral 89113, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN cu dotarile si amenajarile aferente.

Folosinta actuala a terenului este de fanete. Conform Certificatului de Urbanism nr.162 din 18.08.2023 destinatia actuala a terenului este teren intravilan.

Organizarea circulatiei

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Postei in partea de sud a amplasamentului.

Accesul se va realiza prin intermediul unei alveole de acces.

In cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructia propusa.

Capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 4 locuri, cate doua pentru fiecare locuinta.

Zonificarea functionala

Suprafata terenului - 677,91 mp este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate, potrivit tabelului :

Subzone functionale	Suprafata (mp)	Procent (%)
Subzona circulatii pietonale / carosabile / parcaje	169,91	25
Subzona constructii	maxim 237	35
Subzona spatii plantate amenajate	271	40
Total suprafata parcela reglementata	677,91	100

Pentru zona Lm (a+b) propusa se recomanda :

Edificabil propus:

- retras fata de aliniament la o distanta de minimum 7,00 m (5m + 2 m alveola acces) ;
- retras fata de limita laterala vest - minim 3,00 m ;
- retras fata de limita laterala est - minim 3,00 m ;
- retras fata de limita posterioara nord - minim 6,00 m.

Decizia etapei de incadrare Nr. 367 din 28.05.2024

Titular: PIRVU ELENA si PIRVU DUMITRU

PUZ: Construire doua locuinte individuale cuplate P+1E, bransamente utilitati, imprejmuire teren si organizare santier

Amplasament: municipiul Curtea de Arges, str. Postei, nr. 24 A, jud. Arges



- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- stationarea autovehiculelor se va face numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 4 locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din Str. Postei;

Indici urbanistici propusi

Zona Lm(a+b) - 2 locuinte individuale cuplate si imprejmuire

POTmaxim = 35%

CUT maxim = 0,90

Hmaxim la cornisa = 8.00 m

Rh = P+1E+M

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa potabila

Pentru terenul studiat, se propune asigurarea alimentarii cu apa potabila prin racordare la reseaua de apa potabila din zona.

Canalizarea apelor uzate

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

Canalizarea apelor pluviale

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

Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

Se recomanda ca imobilele si dotarile sa fie dotate cu instalatii de incalzire centrala si centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S.

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 in suprafata de 677,91 mp fiind in Lm (a+b) - *Subzona rezidentiala cu locuinte cu regim mic de inaltime* .

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

Decizia etapei de incadrare Nr. 367 din 28.05 2024

Titular: PIRVU ELENA si PIRVU DUMITRU

PUZ: Construire doua locuinte individuale cuplate P+1E, bransamente utilitati, imprejmuire teren si organizare santier

Amplasament: municipiul Curtea de Arges, str. Postei, nr. 24 A, jud. Arges



Obiectul PUZ-ului se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului municipiului Curtea de Arges cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de locuința unifamilială cuplata P+1E, împrejurire și utilități.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Se propune un procent de minim 40% din suprafața parcelei pentru organizarea de spații verzi amenajate.

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

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Reglementările urbanistice propuse ale planului analizat se vor realiza implementând legislația națională și comunitară de mediu.

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

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

b) natura cumulativă a efectelor

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de către Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotărârea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ în suprafața totală de 677,91 mp se află în intravilanul orașului - destinația terenului stabilită prin P.U.G. - U.T.R.: 6 - ZONA DE LOCUINTE MARINĂ

c) natura transfrontieră a efectelor- nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)- se vor respecta distanțele prevăzute în Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății - pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației;

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 fiind intravilan, situat în zona vestică a municipiului, în cadrul UTR 6- Zona de locuințe Marina; zona predominant în această unitate teritorială de referință, o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, cu inserții compacte de subzone de locuire colectivă și instituții și servicii.

Tipurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt-Lm(a+b)- locuințe existente cu posibilități de indesire, cu regim mic de înălțime(P,P+M, D+P, P+1, P+2), Da-unități de depozitare și desfăcere;Gca-gospodărie comună, Lm(a+b) și Isb-subzona cu locuințe și funcțiuni complementare- instituții și servicii publice.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea. Zona este compusă din locuințe de tip urban de-a lungul str. Ramnicu Valcea(DN 73 C), iar în rest sunt locuințe cu regim mic de înălțime.

Zona este definită ca zonă de locuințe cu regim mic de înălțime.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție 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.

Decizia etapei de încadrare Nr. 367 din 28.05.2024

Titular: PIRVU ELENA și PIRVU DUMITRU

PUZ: Construire două locuințe individuale cuplate P+1E, bransamente utilități, împrejurire teren și organizare santier

Amplasament: municipiul Curtea de Arges, str. Poștei, nr. 24 A, jud. Arges



Obligațiile titularului:

- titularul este raspunzator de toate daunele produse mediului inconjurator in toate componentele lui si se obliga sa aplice atat masurile de protejare a acestuia, cat si finantarea si executia operativa a lucrarilor de reconstrucție ecologica a perimetrelor afectate de activitatea desfasurata;
- sub sancțiunile prevăzute de legislația de mediu în vigoare și sub controlul respectării condițiilor legale și parametrilor de funcționare, titularul actului de reglementare - actului autorității competente pentru protecția mediului - are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru ca planul să se implementeze / realizeze, conform legii, astfel încât să prevină poluarea, precum și orice efect advers asupra factorilor de mediu, fără a prejudicia starea de sănătate și de confort a populației.
- respectarea propunerilor planului: "Construire doua locuinte individuale cuplate P+1E, bransamente utilitati, imprejmuire teren si organizare santier";
- respectarea legislatiei de mediu în vigoare;
- obtinerea avizelor/acordurilor mentionate in Certificatul de Urbanism nr.162/18.08.2023 si Avizul de oportunitate nr.03/16.02.2024, emise de Primaria municipiului Curtea de Arges;
- respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități;
- solicitarea la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții;
- amenajarea de spatii și dotări corespunzătoare pentru colectarea selectiva a deseurilor si eliminarea lor în condițiile neafectării factorilor de mediu;
- se va pastra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deseurilor;
- se va asigura curatarea mijloacelor de transport si a utilajelor, astfel incat la intrarea pe drumurile publice sa se evite murdărirea acestora;
- se va asigura incarcarea si etansarea vehiculelor ce efectueaza transportul materialelor de constructii pentru a preintampina imprastierea lor;
- executia sub supraveghere a lucrarilor, pentru evitarea disconfortului, indepartarea resturilor materiale;
- evitarea degradării zonelor învecinate amplasamentului;
- se vor prevedea masuri tehnice, sociale si organizatorice de eliminare/reducere a poluarii, astfel incat zgomotul generat de activitatea desfasurata pe amplasament sa se incadreze in valorile limita prevazute de SR 10009/2017;
- depozitarea materialelor de constructie, amenajarea de santier se vor face astfel incat impactul sa se limiteze strict la suprafata amplasamentului;
- se va degaja de indata zonele in lucru de pamant, moloz si alte reziduuri;
- se va umecta cu apa prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte parti din amplasament, pentru evitarea antrenării pulberilor fine de praf;
- managementul eficient al organizării de santier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- intretinerea corespunzătoare a motoarelor de transport si a utilajelor si verificarea periodica.

Documentatia contine:

- Notificare intocmita de titular reprezentant;
- Certificatul de Urbanism nr. 162/18.08.2023, emis de Primaria Curtea de Arges;
- Aviz de oportunitate nr.03/16.02.2024, emis de Primaria municipiului Curtea de Arges;
- Prima versiune de Plan, întocmita de Arh. Mircea Savu;
- Contract de vanzare-cumparare , incheiere de autentificare nr3525/02.08.2011;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Plan - incadrare in PUG;
- Plan incadrare in zona - Ortofotoplan;
- Plan situatia existenta- analiza functionala;
- Plan mobilare urbanistica, vizat de ISU Arges.

Decizia etapei de incadrare Nr. 367 din 28.05 2024
Titular: PIRVU ELENA si PIRVU DUMITRU

PUZ: Construire doua locuinte individuale cuplate P+1E, bransamente utilitati, imprejmuire teren si organizare santier

Amplasament: municipiul Curtea de Arges, str. Postei, nr. 24 A, jud. Arges



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

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

- anunțuri publicate de titular în presa -ziarul "Actualitatea" în data de 01.04.2024 și în data de 04.04.2024 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.

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. Luminița-Dorina CĂLIN

Decizia etapei de încadrare Nr. 367 din 28.05 2024

Titular: PIRVU ELENA și PIRVU DUMITRU

PUZ: Construire doua locuinte individuale cuplate P+1E, bransamente utilitati, imprejmuire teren si organizare santier

Amplasament: municipiul Curtea de Arges, str. Postei, nr. 24 A, jud. Arges

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2264 / 2024

Întocmit astăzi, 19/07/2024, privind cererea 18660 din 02/07/2024
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: PÎRVU DUMITRU
2. Executant: Ionescu Georgian-Alin
3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN DE SITUAȚIE TOPOGRAFIC
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
162	18.08.2023	act administrativ	PRIMARIA CURTEA DE
20070	19.11.2021	act administrativ	OCPI ARGES
PLAN DE	23.01.2024	înscris sub semnatura privata	PFA IONESCU GEORGIAN
DOCUMENTAȚI	28.06.2024	înscris sub semnatura privata	PFA IONESCU GEORGIAN

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2264 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Plan topografic necesar întocmirii documentației de autorizare a lucrărilor de construire (PAC) - având ca obiectiv de investiție „ CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE SANTIER ” - imobil situat in mun. Curtea de Argeș , Strada POȘTEI, Numar: 24A , județul Argeș , cu suprafața studiată de 1000 mp. , nr. cadastral 89113 teren intravilan .

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
89113	Avertizare	Receptia 4950377: Imobilul TR-1523-1 se suprapune cu terenul 89113 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4950377: Imobilul TR-1523-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

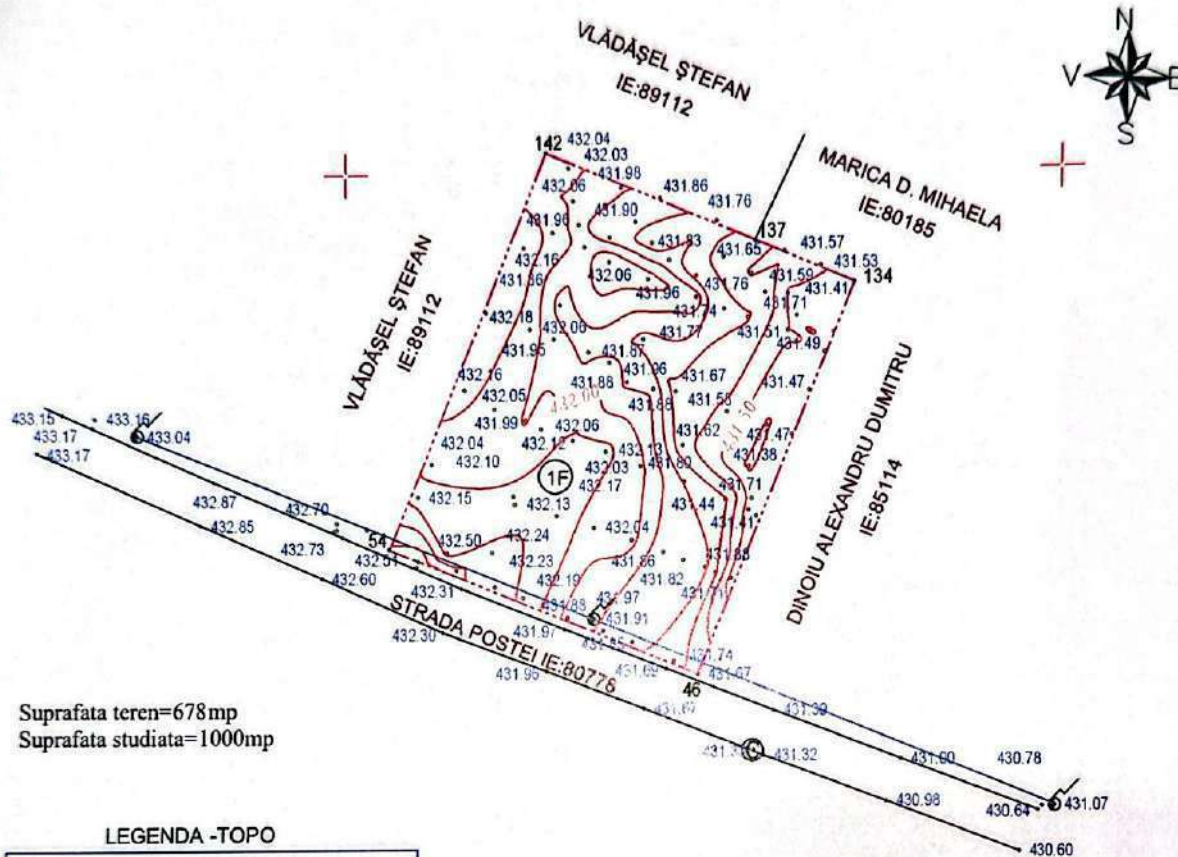
Inspector
IONEL BUCIUC

CS CamScanner™

PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC
Scara 1:500
(Intravilan)

Judetul : ARGES
Unitatea teritoriala adm. : CURTEA DE ARGES
Adresa corpului de proprietate :
Mun. Curtea De Arges, Str Poștei, Nr. 24A,
Nr. cadastral al corpului de proprietate : 89113
Nr. Carte Funciara: 89113

Numele si prenumele proprietarilor :
Beneficiar: PIRVU DUMITRU, PIRVU ELENA



Suprafata teren=678mp
Suprafata studiata=1000mp

LEGENDA -TOPO

---	Limita proprietate
---	Linie electrica aeriana
432.15	Cota teren
---	Drum
⊙	Stalp beton
⊙	Canal

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

Executant: Ionescu Georgian-Alin
Aut. Seria RO-AG-F Nr.0142, Categoria B

Data:23.01.2024

GEORGIAN
ALIN IONESCU

Digitally signed by
GEORGIAN ALIN IONESCU
Date: 2024.07.02 10:42:59
+03'00'

PARAFA
Semnatura si data:
Stampila BCPI

Ionel
Buciuc

Digitally
signed by
Ionel Buciuc

Prezentul document receptionat este valabil insoțit de
procesul verbal de recepție nr. 2264 data de 19.07.2024
privind cererea 18660 din 02/07/2024 .



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

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR

FAZA : PUZ

OBIECTIV : *PUZ - construire locuinţe individuale cuplate (P+1E+M)*

AMPLASAMENT : *Mun. Curtea de Arges, Str. Poştei, nr. 24 A, Jud. Arges*

BENEFICIAR : **PIRVU ELENA**
PIRVU DUMITRU

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



- iunie 2024 -

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR : *PUZ - construire locuinţe individuale cuplate (P+1E+M)- Mun. Curtea de Arges, Str. Poştei, Nr. 24 A, Jud. Arges*
- 2024 - Beneficiar : **PIRVU ELENA, PIRVU DUMITRU**



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

- 2 -

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Date generale

- 1.1. Denumirea și amplasarea lucrării
- 1.2. Investitor/Beneficiar
- 1.3. Proiectant general
- 1.4. Proiectant de specialitate pentru AGP
- 1.5. Investigații teren / laborator
- 1.6. Date privind investiția

2. Date privind terenul din amplasament

- 2.1. Date obținute din literatura de specialitate
- 2.2. Date obținute prin investigații pe teren și din încercări în laborator
- 2.3. Date preliminare asupra condițiilor geologice, hidrogeologice și geotehnice

3. Recomandări din punct de vedere geotehnic pentru următoarele etape de proiectare

PIESE DESENATE

1. planul de situație cu investigațiile geotehnice (poziția forajului FG executat)
2. fișa complexă a forajului FG cu rezultatele încercărilor



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

- 3 -

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea lucrării : **"PUZ - construire locuințe individuale cuplate (P+IE+M) "**

Amplasamentul lucrării : **"Mun. Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 24 A, Jud. Argeș"**

1.2. Investitor/beneficiar: **PIRVU ELENA, PIRVU DUMITRU**

1.3. Proiectant general : **SC RAUM PROIECT SRL; Arh. Mircea SAVU**

1.4. Proiectant de specialitate pentru AGP : **SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL**

1.5. Investigații de teren : **SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL**

Investigații de laborator : **Laborator geotehnic grad II OPTIMUM GEOTEHNIC SRL**

1.6. Date privind investiția : conform temei de proiectare, pe amplasamentul menționat mai sus, se solicită întocmirea documentației **PUZ pentru construire locuințe individuale cuplate (P+IE+M)**, în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice și condițiilor de construire.

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

Prezentul aviz geotehnic preliminar (AGP) este elaborat în conformitate cu NP 074/2022, la cererea beneficiarului în baza certificatului de urbanism nr. 162 din 18.08.2023 și a avizului de oportunitate nr. 03 din 16.02.2024, emise de Primăria Municipiului Curtea de Argeș.

Lucrările de cercetare geotehnică s-au efectuat în faza de investigare preliminară, cu consultarea documentațiilor specifice, recunoașterea și cartarea geologico-tehnică și hidrogeologică a terenului. Investigarea preliminară se realizează preponderent pe baza lucrărilor de documentare și de recunoaștere a amplasamentului și a unui volum restrâns de lucrări de prospectare și de încercări, care să permită caracterizarea calitativă a condițiilor geotehnice în zona de influență a construcției preconizate.

În scopul obținerii de date privind terenul din amplasament și în conformitate cu cerințele temei de proiectare, s-a executat o documentare de specialitate, o cartare geologică generală și o investigare prin 1 foraj geotehnic, cu prelevare de probe pentru încercări în laborator.

Programul de investigații propus a urmărit acoperirea întregului amplasament, pentru obținerea de date preliminare asupra condițiilor de teren, condițiilor hidrogeologice și condițiilor geotehnice ce ar putea interveni în modul de organizare urbanistică.

2.1. Date obținute din literatura de specialitate

Date geologice generale

Amplasamentul este situat în *municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 24 A, Jud. Argeș*. Din punct de vedere geografic, depresiunea Curtea de Argeș este situată în sudul Subcarpaților Argeșului, la contactul acestora cu Podișul Getic, unități care din punct de vedere geologic alcătuiesc ceea ce se cunoaște sub numele de Depresiunea Getică, aceasta constituind unitatea geosstructurală cea mai externă din ansamblul arhitectural al Carpaților Meridionali.



Depresiunea Getică s-a format în urma mișcărilor laramice, de la sfârșitul Cretacicului și începutul Paleogenului, ca urmare a ridicării zonei cristalino-mezozoice, respectiv masivele muntoase din Carpații Meridionali, când în fața acestora s-a format o depresiune premontană cu rol de avanfosă, care a funcționat ca atare în Paleogen și Neogen. Formațiunile sedimentare ale Depresiunii Getice corespund astfel, intervalului Paleogen-Cuaternar, au un fundament mixt, au grosimi mari, de mii de metri și includ depozite foarte eterogene : conglomerate, gresii, nisipuri, argile, marne, etc. Depozitele Paleogene sunt bine dezvoltate și sunt constituite în bază din depozite de molasă greso-conglomeratică urmate de depozite marnoase. Depozitele Neogene au avut predominant caracter detritic grosier, rezultate în urma eroziunii catenei carpatice, iar depozitele Cuaternare, care cuprind formațiunile cele mai recente reprezentate prin soluri și alte depozite continentale, în special de origine fluvială, ocupă suprafețe importante în Depresiunea Getică și sunt reprezentate prin depozite torențiale și fluvio-lacustre : conglomerate, gresii, argile.

Formațiunile geologice care alcătuiesc perimetrul studiat sunt depozite Neogene și Cuaternare. Depozitele Neogene sunt Pliocene și aparțin Dacianului și Pontianului și parțial Levantinului. Dacianul (dc) are un caracter detritic și se dispune concordant peste depozitele Pontiene. Succesiunea daciană începe printr-un pachet de nisipuri gălbui micacee, care alternează cu argile marnoase cenușii. La partea superioară a acestui nivel apare un banc de nisipuri gălbui micacee medii la grosiere cu intercalații subțiri de marne brune și nisipuri cu pietrișuri cu stratificație încrucișată. Urmează marne, argile nisipoase cenușii verzui, micacee și cu spărtură concoidală, iar la partea superioară a seriei daciene apare o stivă de cca. 100 m de nisipuri gălbui, fine, micacee cu intercalații de marne cenușii gălbui care conțin în treimea lor terminală o succesiune carbunoasă.

Depozitele Pontiene (p) sunt bine dezvoltate la nord de confluența Văii Iașului cu râul Argeș, au grosimi de peste 400 m, iar din punct de vedere litologic și faunistic sunt constituite din trei orizonturi : orizontul bazal argilos nisipos (constituit din marne și argile cu intercalații de nisipuri slab argiloase și nisipuri fine subțiri), orizontul intermediar nisipos-argilos (constituit dintr-o alternanță de marne cenușii verzui cu două strate de cărbuni și nisipuri fine până la argiloase cu treceri gradate de la un tip litologic la altul) și orizontul superior nisipos slab argilos (reprezentat prin depozite marnoase-argiloase în bază, nisipuri și pietrișuri mărunte la partea superioară).

Depozitele Levantine (Lv) / (Romanian) află la limita sudică a depozitelor de vârstă Daciană, stau concordant peste acestea, fiind dezvoltate în facies continental-lacustru și prezintă în bază un nivel de pietrișuri mărunte cu $\Phi = 1-2$ cm și nisipuri gălbui micacee, peste care urmează un pachet gros de argile nisipoase, cenușii verzui, micacee și nisipuri fine cenușii-gălbui-micacee. Urmează apoi o alternanță de nisipuri cenușii, argile nisipoase gălbui și pietrișuri cu stratificație încrucișată în masa cărora apar benzi colorate ruginiu.

Cuaternarul este formațiunea cea mai nouă și cuprinde depozite Pleistocene și Holocene.

Pleistocen superior (qp3) – cuprinde depozite reprezentate prin proluviile de pe terasa veche (prafuri nisipoase, nisipuri argiloase gălbui roșcate necoezive, cu concrețiuni calcaroase), acumulările aluvionare ale terasei înalte (pietrișuri, bolovănișuri, nisipuri), proluviile de pe terasa înaltă (prafuri nisipoase, nisipuri argiloase gălbui roșcate cu concrețiuni calcaroase), acumulările aluvionare ale terasei superioare (pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri), proluviile de pe terasa superioară (nisipuri argiloase de tip loessoid, cu concrețiuni calcaroase) și acumulările aluvionare ale terasei inferioare (bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri).



Holocenul superior (qh₂) – cuprinde depozitele loessoide ce acoperă acumulările aluvionare ale terasei joase și acumulările luncii, constituite din pietrișuri și nisipuri, cu grosime de 10 – 20 m.



Harta geologica

Cadrul general geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic, date climatologice

Înainte de începerea investigațiilor de teren s-a realizat o documentare privind arealul pe care urmează a se desfășura prospecțiunile geotehnice și a fost efectuată o vizită pe teren pentru evaluarea vizuală, din punct de vedere geotehnic a amplasamentului. S-au obținut date referitoare la : morfologia zonei studiate, geologia regiunii, caracteristicile climatice ale zonei, hidrologia și hidrogeologia locală.

Din punct de vedere geografic, amplasamentul este situat în municipiul Curtea de Argeș, în depresiunea intracolinară omonimă. Municipiul CURTEA DE ARGEȘ, s-a dezvoltat pe terasele și versanții văii Argeșului, în depresiunea subcarpatică Curtea de Argeș, între următoarele limite altitudinale : 430 m în lunca Argeșului și 772 m în Dealul Râpa cu Brazi.

Curtea de Argeș este singurul oraș din depresiunea Curtea de Argeș, depresiune situată în sudul Subcarpaților Argeșului, la contactul acestora cu Podișul Getic. Ea face parte din " Depresiunea celor șapte muscele " alături de depresiunea Tigveni la V și depresiunea Mușătești la E.

Relieful depresiunii Curtea de Argeș reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză și vârstă : interfluvii, versanți, culoarul râului Argeș, lunci și terase. Ca urmare a originii sale acumulative, a vârstei recente, a mișcărilor epirogenetice din cuaternar și a denudației manifestată mai ales în adâncime, aspectul general al zonei este acela al unei câmpii piemontane înălțată din ce în ce mai mult spre nord și scăzând în trepte spre sud.

Relieful major - cel mai impunător îl reprezintă dealul, cu poala, versantul și culmea sa. În partea de nord a municipiului Curtea de Argeș, dealurile, a căror cotă altimetrică oscilează între 600 și 700 m, au o morfologie teșită, cu pante accentuate și cu declivități mari care au generat procese gravitaționale de versant mai ales pe înălțimi. În partea de sud dealurile au un aspect mai domol și coboară până la 400 m.



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

- 6 -

În zona, în lungul râului Argeș au fost separate mai multe nivele de terasă : terasa I (cu altitudine de 2-5 m, cu dezvoltare redusă, care s-a degradat în urma amenajărilor hidroenergetice și alcătuită din depozite aluvionare: bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri), terasa a II-a (are o altitudine relativă de 5-8 m este alcătuită din depozite loessoide: nisipuri și argile de tip loessoid cu concrețiuni calcaroase și depozite aluvionare: bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri), terasa a III-a (cu o altitudine între 12 și 15 m, dezvoltată mai mult pe partea stângă a râului Argeș și alcătuită din depozite loessoide de tip deluvial-proluvial: nisipuri argiloase de tip loessoid cu concrețiuni calcaroase și depozite aluvionare: pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri) și terasa a IV-a (de 25-30 m dezvoltată numai pe stânga Argeșului și pe versanții neafecțați de procese geomorfologice actuale).



Unitatea de relief – amplasament studiat

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se încadrează în zona de terasă de pe partea dreaptă a râului Argeș. Depozitele sedimentare ce apar la zi sunt recente (Holocene) : nisipuri, pietrișuri, argile, prafuri, iar roca de bază este reprezentată în zonă prin argile, marne, argile marnoase, pietrișuri, nisipuri și bolovănișuri.

Din punct de vedere topografic, terenul studiat prezintă o morfologie relativ uniformă, cu mici denivelări antropice și pantă redusă, cu înclinare generală a reliefului înspre E.

Din punct de vedere hidrografic, perimetrul face parte din bazinul râului Argeș, bazin cu o densitate a rețelei de 0,35 km/kmp în această zonă. Principalul curs de apă este râul Argeș, cu direcția de curgere NV-SE și a cărui albie naturală a fost amenajată antropic prin lucrări hidroenergetice complexe. Râul Argeș colectează, pe teritoriul orașului, apele pâraielor Valea Iașului, Valea Dicului, Valea Izvorului, Valea Stanislav, Valea Târgului, Valea Căpreștilor, Valea Negri, Valea Surlicești, Valea Mușă, Valea lui Gan și Valea Sasului - pe stânga, și văile : Săliște, Heriei, Calului, Bușaga, Pârâul lui Stricatul, Pârâul Frasinului și Pârâul Duțului – pe dreapta.

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR : PUZ - construire locuințe individuale cuplate (P+1E+M) - Mun. Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 24 A, Jud. Argeș - 2024 -
Beneficiar : PIRVU ELENA, PIRVU DUMITRU



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

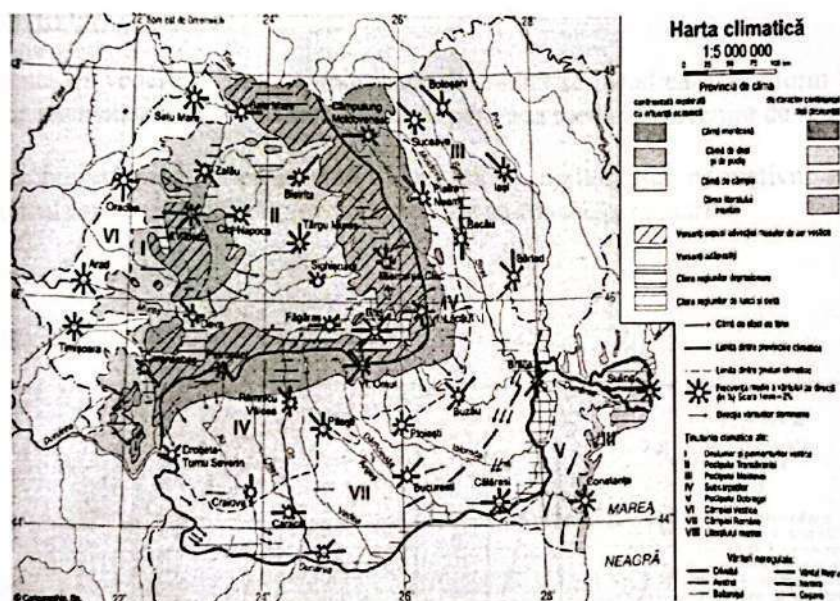
- 7 -

Din punct de vedere hidrogeologic, apele freatice sunt reprezentate prin strate acvifere care sunt drenate natural către văile râurilor și care ies la zi sub formă de izvoare.

Stratele acvifere sunt de adâncime (captive) și strate libere. În zona dealurilor subcarpatice, nivelul piezometric al acviferului freatic din lunca și terasele Argeșului variază între 2 (în zona de luncă) – 5 m (în zona de terase).

Din punct de vedere climatic, zona se află în etajul climei de dealuri înalte de peste 500 m, cu temperaturi medii anuale în jur de 8°C, cu minime medii anuale de -2,9°C în luna ianuarie și maxime medii anuale de +19,7°C în luna iunie. Precipitațiile medii anuale înregistrează valori de 758 mm, sub 45 mm în lunile secetoase (ianuarie-februarie-martie) și 85-115 mm în lunile cu ploi abundente (mai-iunie-iulie).

Regimul eolian : au pondere vânturile de NV cu frecvență 7,7 %, de V 5,1% și NE 4,5%. Situația într-o zonă depresionară are ca rezultat o climă favorabilă, caracteristică versanților adăpostiți, cu temperaturi moderate tot timpul anului și precipitații relativ abundente. Toamna și primăvara sunt frecvente cețurile, iernile sunt mai puțin aspre decât la câmpie, iar verile sunt în general plăcute, cu zile însorite.



Date geotehnice generale

Adâncimea 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 -90 și -100 cm de la cota terenului natural fără strat de zăpadă protector.

AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR : PUZ - construire locuințe individuale cuplate (P+1E+M) - Mun. Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 24 A. Jud. Argeș.
- 2024 - Beneficiar : PIRVU ELENA, PIRVU DUMITRU



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

- 8 -

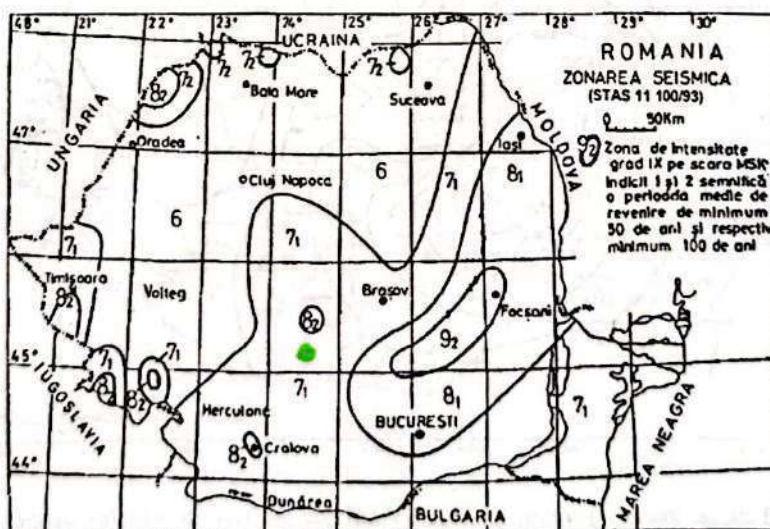


Seismicitatea

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează, conform SR 11 100 / 1-93, în zona de intensitate grad 7 pe scara MSK, cu perioada medie de revenire de minimum 50 de ani.

Potrivit prevederilor de proiectare antiseismică stabilite prin normativul P 100-1/2013, pentru perimetrul care face obiectul prezentului studiu se cunosc parametrii :

- Perioada de colț : $T_c = 0,70$ s
- Accelerația terenului pentru proiectare : $a_g = 0,25g$

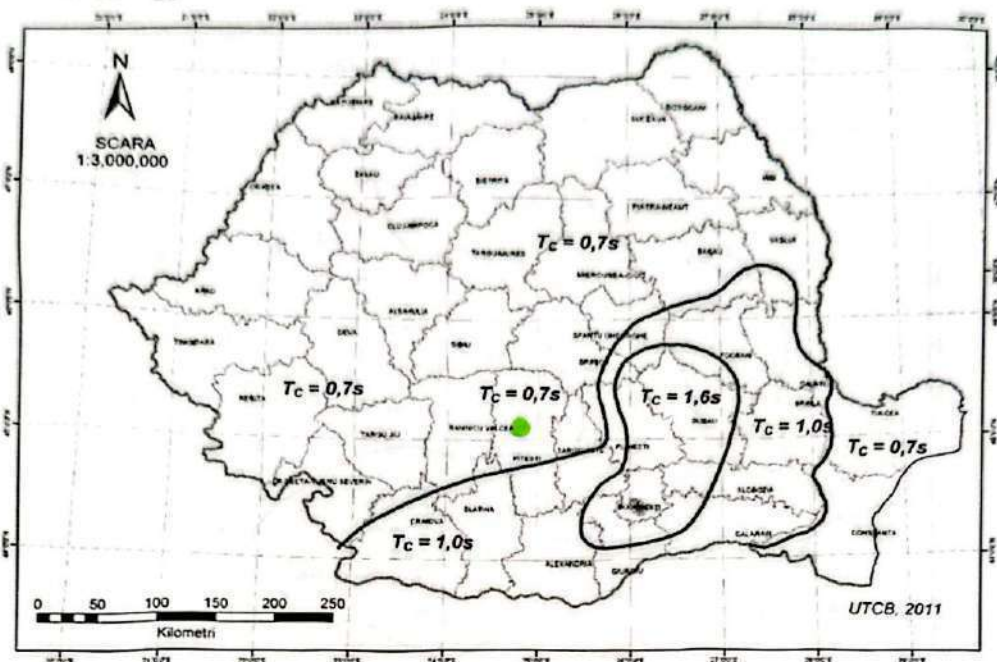


AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR : PUZ - construire locuințe individuale cuplate (P+1E+M)- Mun. Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 24 A, Jud. Argeș - 2024 -
Beneficiar : PIRVU ELENA, PIRVU DUMITRU

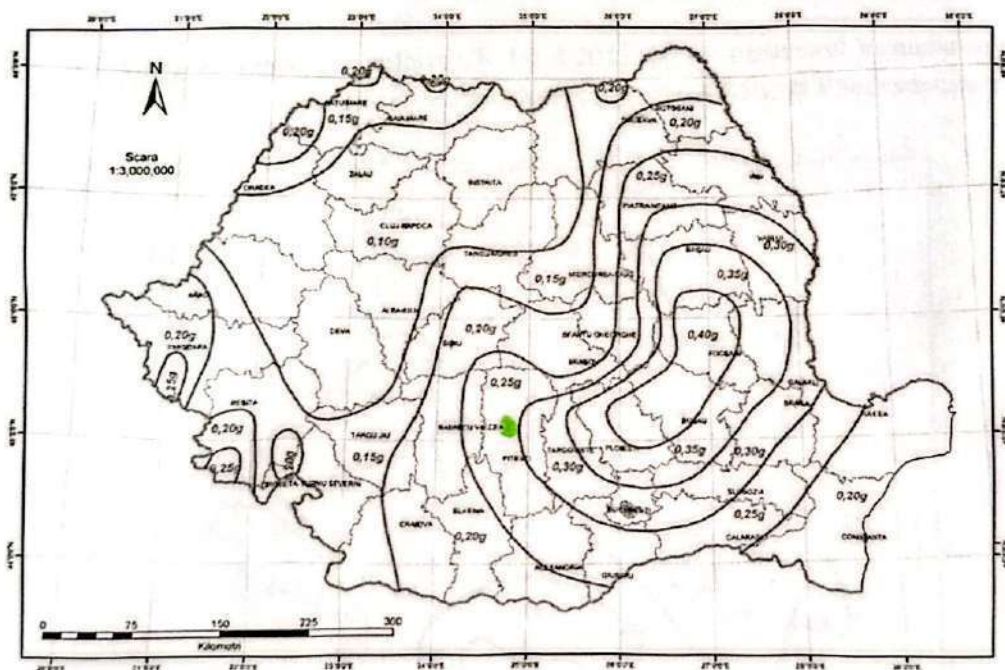


SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL
J03/2204/2006; CUI : 19795560
Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 80 E
Studiigeo@yahoo.com
Tel : 0744.68.46.18

- 9 -



Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_C a spectrului de răspuns



România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

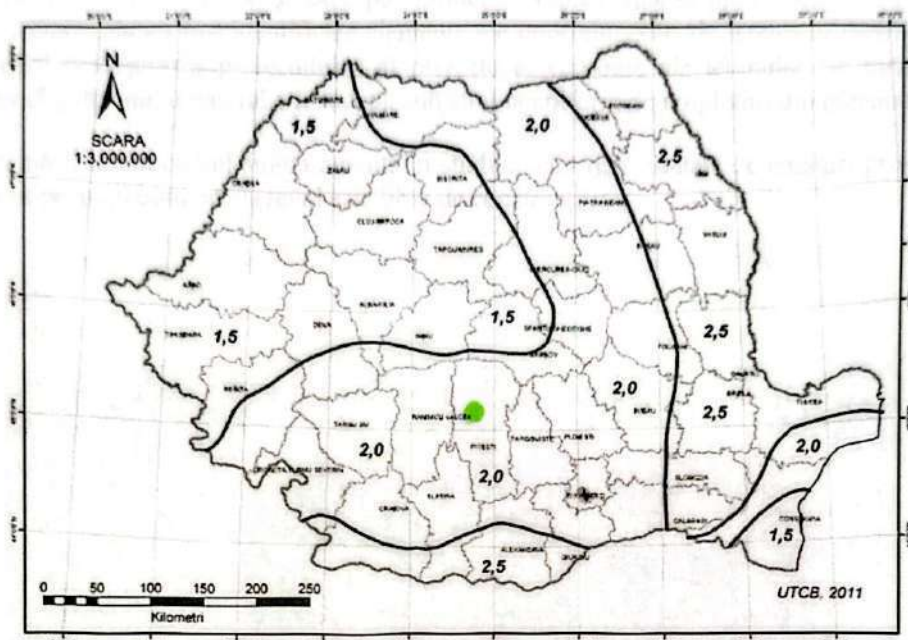
AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR : PUZ - construire locuințe individuale cuplate (P+1E+M)- Mun. Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 24 A, Jud. Argeș
- 2024 - Beneficiar : PIRVU ELENA, PIRVU DUMITRU



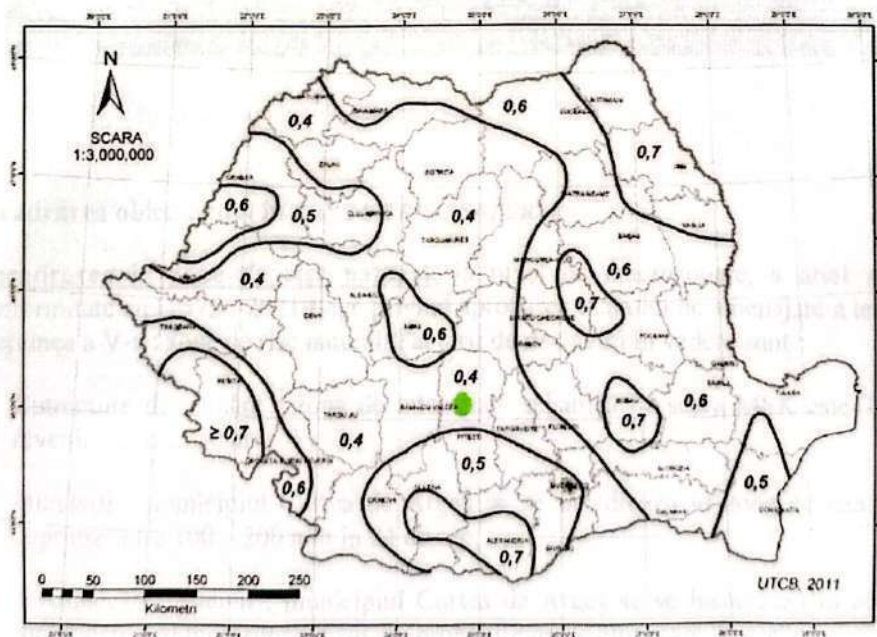
SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL
J03/2204/2006; CUI : 19795560
Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 80 E
Studiigeo@yahoo.com
Tel : 0744.68.46.18

- 10 -

Acțiunea zăpezii Conform CR 1-1-3/2012, pentru perimetrul în studiu se recomandă ca valoare caracteristică a încărcării din zăpada pe sol $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$.



Acțiunea vântului Conform CR 1-1-4-2012, pentru perimetrul în studiu se recomandă :
■ Presiunea vântului : $q_b = 0,4 \text{ KPa}$; ■ Viteza vântului : $V_b = 25 \text{ m/s}$



AVIZ GEOTEHNIC PRELIMINAR : PUZ - construire locuințe individuale cuplate (P+1E+M)- Mun. Curtea de Argeș, Str. Poștei, Nr. 24 A, Jud. Argeș - 2024 -
Beneficiar : PIRVU ELENA, PIRVU DUMITRU



Istoricul amplasamentului și situația actuală, condiții referitoare la vecinătăți

La vizita în teren s-a inspectat zona amplasamentului pentru identificarea acelor aspecte ce țin de ordin geologic-geotehnic și care pot influența implementarea proiectului definit prin tema de proiectare. Nu au fost identificate elemente ale unor alunecări de teren sau tasări care să pună în pericol desfășurarea proiectului. Cât privește antecedente ale terenului, se menționează că pe suprafața terenului natural a fost depus un strat neuniform de umpluturi din pământuri neomogene.

Vecinătățile din cadrul amplasamentului studiat, sunt reprezentate de terenuri private și strada de acces pe amplasament. Terenul este liber de construcții.



Încadrarea obiectivului în ZONE DE RISC NATURAL

Încadrarea în zone de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei studiate se face în conformitate cu L 575 / 2001 Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a V-a : zone de risc natural. Factorii de risc avuți în vedere sunt :

- Cutremure de pământ : zona de intensitate seismică pe scara MSK este 7_I cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;
- Inundații : municipiul Curtea de Argeș se încadrează în zone cu cantități de precipitații cuprinse între 100 – 200 mm în 24 de ore;
- Alunecări de teren : municipiul Curtea de Argeș se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor ridicate, cu probabilitate de alunecare "mare".



Încadrarea preliminară a lucrării într-o anumită categorie geotehnică

Conform NP 074/2022 s-a procedat la încadrarea preliminară a lucrării în categoria geotehnică. Pentru stabilirea exigențelor proiectării geotehnice se stabilește categoria geotehnică funcție de grupele de factori :

- a). condițiile de teren pot intercepta un tip de teren mediu de fundare reprezentat de pământuri cu consistență medie.....PUNCTAJ 3
- b). din punct de vedere al prezenței apei subterane pe amplasament, în corelare cu soluția de fundare, excavația nu coboară sub nivelul apei subterane, nu sunt necesare epuizmente.....PUNCTAJ 1
- c). clasificarea construcției după categoria de importanță - categorie redusă.....PUNCTAJ 2
- d). din punct de vedere al vecinătăților – categoria fără riscPUNCTAJ 1
- PUNCTAJ PARȚIAL7
- PUNCTAJ ZONĂ SEISMICĂ (ag = 0,25g)3
- PUNCTAJ TOTAL10

În funcție de punctajul obținut, se estimează că lucrarea se încadrează preliminar în **CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**.

2.2. Date obținute prin investigații pe teren și prin încercări în laborator

Lucrări de teren efectuate

Investigarea geotehnică a terenului a urmărit stabilirea stării pământurilor și prezența apei subterane, precum și determinarea proprietăților pământurilor și colectarea informațiilor relevante asupra terenului.

Lucrările de teren s-au efectuat în perioada 24.02.2024 – 25.02.2024.

Investigarea terenului cu prelevarea de eșantioane s-a realizat prin 1 foraj geotehnic (notat FG) cu diametrul de $\Phi = 80$ mm executate cu foreză semi-mecanizată, cu prelevare de probe tulburate și netulburate.

Pentru recoltarea, transportul și depozitarea probelor s-au folosit metode ce corespund principiilor tehnice din standardele relevante aplicabile, potrivite nivelului de detaliu solicitat. Lucrările pentru investigarea terenului de fundare s-au executat fără adaos de apă, pentru a nu se modifica regimul hidric al terenului. Prelevarea probelor de pământ s-a realizat de către aceeași echipă care a executat forajul geotehnic.

Stratificația pusă în evidență

Studierea literaturii de specialitate și datele obținute în urma efectuării lucrărilor de investigație geotehnică au furnizat informații privind formațiunile geologice ale terenului din amplasament. Din forajul geotehnic au fost prelevate probe tulburate și netulburate, care au fost analizate în laborator, în conformitate cu standardele în vigoare. Forajul FG (a cărui poziție în plan este marcată pe planul de situație anexat prezentului AGP) a pus în evidență următoarea succesiune litologică :



Strat	Adâncime strat (m)	Grosime strat (m)	Descriere litologică
1	0,00 – 0,70	0,70	umpluturi + sol vegetal
2	0,70 – 1,60	0,90	nisip argilos, cafeniu închis cu benzi roșcate și fine cenușii, cafeniu deschis gălbui și cafeniu cu benzi brune, slab micaceu, plastic tare și plastic vârtos, cu rar pietriș mic
3	1,60 – 3,20	1,60	argilă prăfoasă nisipoasă, cafenie cu pete brune și cafenie deschis, slab micacee, plastic vârtosă
4	3,20 – 5,00	1,80	argilă, cafenie, slab micacee, plastic vârtosă-consistentă

Coloana litologică identificată de foraje a pus în evidență o stratificație neomogenă privind alcătuirea litologică, uniformă privind succesiunea stratelor dar neuniformă în ceea ce privește grosimea lor și constituită dintr-un complex detritic alcătuit din umpluturi și din pământuri coezive : psamito-pelitice (*nisipuri argiloase*), psamito-aleurito-pelitice (*argile prăfoase nisipoase*) și pelitice (*argile*).

Nivelul apei subterane

Forajul nu a interceptat nivelul hidrostatic al apei subterane până la adâncimea investigată.

Succesiunea litologică traversată în acoperiș fiind constituită din depuneri de umpluturi, se comportă ca mediu semipermeabil, prin care poate circula apa suspendată, formată pe seama infiltrațiilor din precipitațiile cu intensitate redusă, dar durată mare, din perioadele bogate în precipitații.

Succesiunea litologică traversată după depășirea zonei de umpluturi fiind constituită dintr-un complex detritic alcătuit din strate cimentate și slab cimentate, se comportă ca un mediu natural neomogen în ansamblu, fiind alcătuit dintr-o succesiune de strate cu permeabilitate diferită.

În acest context, terenul de fundare a fost caracterizat în principal prin porozitate și granulozitate, iar proprietățile acvifere (permeabilitate, capilaritate, infiltrație) ale terenului de fundare de care trebuie să se țină seama sunt cele determinate de prezența apei subterane, luate din punct de vedere al curgerii apei prin rocă, posibilității propagării schimburilor hidraulice în cadrul terenului și a înmagazinării de apă.

Litologia interceptată este alcătuită din strate slab cimentate : *nisip argilos (strate slab permeabile)* și strate cimentate : *argilă prăfoasă nisipoasă (strate foarte slab permeabile)* și *argilă (strate practic impermeabile)*. În funcție de coeficientul de permeabilitate :

- stratul de nisip argilos este un pământ puțin permeabil cu $K = 0,001 - 0,00001$ cm/s și cu rată medie-mică de infiltrație;



- stratul de argilă prăfoasă nisipoasă este un pământ puțin permeabil cu $K = 0,00001 - 0,000001$ cm/s și cu rată mică de infiltrație;
- stratul de argilă este un pământ impermeabil cu $K < 0,0000001$ cm/s și cu rată foarte mică de infiltrație.

Se specifică, de asemenea, că în perioadele cu precipitații abundente, apa de suprafață are posibilități de stagnare pe suprafața terenului.

Lucrări de laborator efectuate

Lucrările de laborator s-au efectuat în perioada 27.02.2024 – 04.03.2024, de către Laboratorul GTF Grad II OPTIMUM GEOTEHNIC SRL cu autorizația ISC 3646/24.08.2020, cu punctul de lucru în Râmnicu Vâlcea, str. Doru Popian, nr. 11-13-15-17-19, bloc B10, Ap. I, jud. Vâlcea.

Parametrii geotehnici determinați pentru straturile de pământ analizate sunt prezentați în fișa complexă a forajului FG, cu rezultatele încercărilor, anexată prezentului AGP.

Analiza și interpretarea datelor lucrărilor de teren și de laborator

Studierea literaturii de specialitate și datele obținute în urma efectuării lucrărilor de investigație geotehnică au furnizat informații despre formațiunile geologice și parametrii geotehnici ai terenului din amplasament.

Pământurile interceptate în forajele executate au fost identificate preliminar în momentul execuției și apoi corelate cu rezultatele analizelor de laborator. Pe baza valorilor parametrilor geotehnici rezultate în urma încercărilor de laborator pe probele prelevate din forajul FG, terenul de fundare în zona de influență a fundațiilor se poate caracteriza astfel :

din punct de vedere granulometric, pământurile ce alcătuiesc terenul de fundare se încadrează în grupa nisipurilor argiloase; (clasificare și denumire conform diagramei ternare din NP 074-2022, Anexa N)

- după gradul de plasticitate, se încadrează în grupa pământurilor cu plasticitate medie;

- după indicele de consistență (I_c), se încadrează în grupa pământurilor plastic tari și plastic vârtose;

- după compresibilitate ($M_{200-300}$), se încadrează în grupa pământurilor cu compresibilitate medie.

Ca natură, terenul din amplasamentul studiat, este alcătuit din :

- umpluturi
- pământuri coezive cu plasticitate mare ($I_p \geq 20\%$) și cu consistență mare ($I_c \geq 0,75$) și medie ($0,50 < I_c < 0,75$)



Conform NP 074/2022, acest tip de teren se încadrează în condiții de teren pentru

- **terenuri bune** : - pământuri fine cu $I_p \geq 20$ % având $e < 1,1$ și $I_c \geq 0,75$
- **terenuri medii** : - pământuri fine cu $I_p \geq 20$ % având $e < 1,1$ și $I_c < 0,75$
- **terenuri dificile** : - umpluturi din pământ executate necontrolat cu o vechime sub 10 ani și/sau umpluturi din resturi menajere, indiferent de vechime

Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament

La data efectuării observațiilor, terenul este fără potențial de risc de instabilitate.

Pe teren nu au fost identificate elemente ale unor alunecări de teren sau tasări care să pună în pericol desfășurarea proiectului.

Stabilitatea amplasamentului studiat este corespunzătoare; la data efectuării observațiilor, pe locația propusă pentru edificarea construcției, nu se constată procese geomorfologice active (proces mecanice - eroziune, procese gravitaționale - prăbușiri, alunecări de teren, solifluxiune).

Pe baza observațiilor vizuale din etapa de cartare, se poate aprecia că amplasamentul are stabilitate asigurată în contextul actual, iar lucrările ce se vor proiecta nu vor afecta parametrii geotehnici ai terenului.

2.3. Date preliminare asupra condițiilor geologice, hidrogeologice și geotehnice

Condițiile geologice

Amplasamentul este situat în *municipiul Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 24 A, Jud. Argeș*.

Din punct de vedere geografic, depresiunea Curtea de Argeș este situată în sudul Subcarpaților Argeșului, la contactul acestora cu Podișul Getic, unități care din punct de vedere geologic alcătuiesc ceea ce se cunoaște sub numele de Depresiunea Getică, aceasta constituind unitatea geostructurală cea mai externă din ansamblul arhitectural al Carpaților Meridionali. Depresiunea Getică s-a format în urma mișcărilor laramice, de la sfârșitul Cretacicului și începutul Paleogenului, ca urmare a ridicării zonei cristalino-mezozoice, respectiv masivele muntoase din Carpații Meridionali, când în fața acestora s-a format o depresiune premontană cu rol de avanfosă, care a funcționat ca atare în Paleogen și Neogen.

Formațiunile sedimentare ale Depresiunii Getice corespund astfel, intervalului Paleogen-Cuaternar, au un fundament mixt, au grosimi mari, de mii de metri și includ depozite foarte eterogene : conglomerate, gresii, nisipuri, argile, marne, etc.



Formațiunile geologice care alcătuiesc perimetrul studiat sunt depozite **Cuaternare : Pleistocene (Pleistocen superior- qp3) și Holocene (Holocenul superior - qh2).**

COLOANA STRATIGRAFICĂ

UNITATE	STADIU	ETN	INDIC	CONSTITUENȚA LITOLOGICĂ	PROFUNDIME (m)	CARACTERE LITO-STRATIGRAFICE
CUATERNAR	HOLOCEN	SUPERIOR	qh2		10-15	1) Fierțiuri, aluviuri și argile aluvionare cu cantități mici de nisip 2) Depozite terestrice de proveniență locală
			qh1		15-20	1) Fierțiuri și nisipuri aluvionare din vasele locale 2) Depozite terestrice de proveniență locală
			qh0		20-25	1) Fierțiuri și nisipuri aluvionare din vasele locale 2) Depozite terestrice de proveniență locală
			qh0		25-30	1) Fierțiuri și nisipuri aluvionare din vasele locale 2) Depozite terestrice de proveniență locală
	PLEISTOCEN	MEDIU	qp3		30-35	1) Fierțiuri și nisipuri aluvionare din vasele locale 2) Depozite terestrice de proveniență locală
			qp3		35-40	1) Fierțiuri și nisipuri aluvionare din vasele locale 2) Depozite terestrice de proveniență locală
PLEISTOCEN	INFERIOR	SUPERIOR	qp3		40-45	1) Fierțiuri și nisipuri aluvionare din vasele locale 2) Depozite terestrice de proveniență locală
			qp3		45-50	1) Fierțiuri și nisipuri aluvionare din vasele locale 2) Depozite terestrice de proveniență locală
			qp3		50-55	1) Fierțiuri și nisipuri aluvionare din vasele locale 2) Depozite terestrice de proveniență locală
			qp3		55-60	1) Fierțiuri și nisipuri aluvionare din vasele locale 2) Depozite terestrice de proveniență locală

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se încadrează în zona de terasă de pe partea dreaptă a râului Argeș.

Din punct de vedere topografic, terenul studiat prezintă o morfologie relativ uniformă, cu mici denivelări antropice și pantă redusă, cu înclinare generală a reliefului înspre E.

Stabilitatea amplasamentului studiat este corespunzătoare; la data efectuării observațiilor, pe locația propusă pentru edificarea construcției, nu se constată procese geomorfologice active (proces mecanice - eroziune, procese gravitaționale - prăbușiri, alunecări de teren, solifluxiune).

Pe baza observațiilor vizuale din etapa de cartare, se poate aprecia că amplasamentul are stabilitate locală și generală asigurată în contextul actual, iar lucrările ce se vor proiecta nu vor afecta parametrii geotehnici ai terenului.

Condițiile hidrogeologice

Forajul nu a interceptat nivelul hidrostatic al apei subterane până la adâncimea investigată.

Din punctul de vedere al prezenței apei subterane pe amplasamentele propuse pentru construire, în corelare cu adâncimea de fundare, se precizează că în acest caz lucrarea nu este influențată de nivelul apei subterane, excavațiile pentru fundații nu coboară sub nivelul apei subterane, caz concret în care nu sunt necesare lucrări de epuizmente.



Condițiile geotehnice

După efectuarea sondajului necesar proiectării geotehnice, s-a stabilit categoria geotehnică, conform prescripțiilor tehnice ale normativului NP 074/2022, funcție de grupele de factori, astfel :

<i>Factorii de avut în vedere</i>	<i>Categorii</i>	<i>Punctaj</i>
Condițiile de teren	Teren bun/mediu	2/3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără risc	1
Zona seismică de calcul	$a_g \geq 0,25g$	3
CATEGORIA GEOTEHNICĂ	1/2	9/10

Cu punctajul total = 9/10 puncte, investiția se încadrează în categoria geotehnică 1/2

Adâncimea de îngheț : -90 și -100 cm de la cota terenului natural fără strat de zăpadă protector

Seismicitatea : $T_c = 0,70$ s și $a_g = 0,25g$

Acțiunea zăpezii : $s_k = 2,0$ kN/m²

Acțiunea vântului : $q_b = 0,4$ KPa și $V_b = 25$ m/s

Categoria geotehnică : "1/2"

Vecinătățile din cadrul amplasamentului studiat, sunt reprezentate de terenuri private și strada de acces pe amplasament.

Terenul este liber de construcții.

Condiții de teren :

Ca natură, terenul din amplasamentul studiat, este alcătuit din umpluturi și din pământuri coezive cu plasticitate mare ($I_p \geq 20\%$) și cu consistență mare ($I_c \geq 0,75$) și medie ($0,50 < I_c < 0,75$)

Conform NP 074/2022, acest tip de teren se încadrează în condiții de teren pentru

- **terenuri bune** : - pământuri fine cu $I_p \geq 20\%$ având $e < 1,1$ și $I_c \geq 0,75$
- **terenuri medii** : - pământuri fine cu $I_p \geq 20\%$ având $e < 1,1$ și $I_c < 0,75$
- **terenuri dificile** : - umpluturi din pământ executate necontrolat cu o vechime sub 10 ani și/sau umpluturi din resturi menajere, indiferent de vechime



Valorile măsurate direct (și/sau valori derivate) ale parametrilor geotehnici determinați în laborator, care au definit natura și starea stratului de pământ analizat din componența terenului sunt :

Parametru geotehnic	Simbol / UM	Valoare măsurată / Valoare derivată
granulozitatea	Gr (%)	A=13,0 P=30,5 N=52,1 Pt=4,4 Bv=0,0
umiditatea	W (%)	12,61
limita superioară de plasticitate	WL (%)	43,74
limita inferioară de plasticitate	WP (%)	14,72
indicele de plasticitate	IP (%)	29,02
indicele de consistență / de lichiditate	IC (-) ; IL (-)	1,073 / - 0,073
densitatea pământului în stare naturală	ρ (g/cm ³)	1,917 ... 1,938
densitatea în stare uscată	ρ_d (g/cm ³)	1,714 ... 1,747
densitatea scheletului mineral	ρ_s (g/cm ³)	2,67
porozitatea	n (%)	35,8 ... 34,6
indicele porilor	e (-)	0,558 ... 0,528
gradul de saturație	Sr (-)	0,566 ... 0,551
modulul de deformare edometric	E _{oed200-300} (KPa)	18182 - 20833
tasarea specifica	ϵ_{200} (%)	1,76
coeziunea	C' (KPa)	53,0
unghiul de frecare interna	ϕ' (°)	17,0

Din punct de vedere geotehnic, terenul în studiu se încadrează în categoria terenurilor construibile fără condiții speciale sau amenajări.



3. Recomandări din punct de vedere geotehnic pentru următoarele etape de proiectare

Prezenta documentație face parte din studiile de fundamentare necesare realizării proiectului "**PUZ - construire locuințe individuale cuplate (P+IE+M)**"

Prezentul aviz geotehnic preliminar (AGP) nu este un studiu geotehnic ce poate fi folosit pentru proiectarea infrastructurii preconizate, ci a fost elaborat în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice și condițiilor de construire.

Conform *NORMATIVULUI PRIVIND DOCUMENTAȚIILE GEOTEHNICE PENTRU CONSTRUCȚII, NP 074/2022* :

- documentația geotehnică *aviz geotehnic preliminar (AGP)* : se întocmește, în principal, pe baza unor informații din literatura de specialitate și a unor date din arhivă, efectuând, dacă este cazul, noi investigații de teren și în laborator
- verificarea documentațiilor geotehnice : documentațiile geotehnice, cu excepția Avizului Geotehnic Preliminar și a Expertizelor Geotehnice, se verifică de către verificatori de proiecte
- **avizul geotehnic preliminar (AGP) nu se substituie studiului geotehnic (SG) necesar la proiectarea lucrărilor**
- la baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa în limitele PUZ-ului propus, vor sta documentațiile geotehnice SG și PG (studiu geotehnic și proiect geotehnic) întocmite și elaborate în conformitate cu cerințele și gradul de detaliu solicitate prin tema de proiectare.

În acest context, pentru obiectivul ce urmează a se executa în limitele PUZ-ului propus, în faza DTAC, se va întocmi studiu geotehnic (SG) care servește la întocmirea proiectului geotehnic (PG) aferent obiectivului propus prin tema de proiectare și care va furniza informațiile și parametrii geotehnici necesari calculelor de proiectare.

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **PIRVU ELENA, PIRVU DUMITRU**, în vederea caracterizării calitative a condițiilor geotehnice pentru obiectivul definit prin tema de proiectare : **PUZ - construire locuințe individuale cuplate (P+IE+M), situat în Mun. Curtea de Argeș, Str. Poștei, nr. 24 A, Jud. Argeș.**

Prezentul AGP este valabil numai pentru obiectivul și pentru amplasamentul mai sus menționate.

Prezenta documentația geotehnică (în special ideile, principiile și interpretarea datelor), este proprietatea intelectuală a SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL și nu poate fi folosită, transmisă sau reprodusă, total sau parțial, fără acceptul prealabil în scris al SC EMYON GEOFOR CONSTRUCT SRL

Întocmit,

Ing. geolog Emilia Pebeșcu

STRAT COTA ABSOLUTĂ / RELATIVĂ		ADÂNCIMEA		GROSIMEA		COLOANĂ LITOLOGIC		N.H. - Apă subterană		DESCRIEREA STRATULUI		NUMĂR PROBĂ (TULBURATĂ / NETULBURATĂ)		CLASA PROBEI		ADÂNCIME		DISTRIBUȚIE PROCENTUALĂ						C _u =d ₆₀ /d ₁₀		W		W _L		W _p		I _p		I _c		ρ		ρ _a		n		e		S _r		k		Tip încercare : compresibilitate în edometru				Tip încercare : tabel A.6.2 NP 122-2010				φ		c		N		OBS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m		m	



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 21144 / 30.07.2024
Data publicării 30.07.2024

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin PANTILIESCU

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA
P.U.Z SI R.L.U
"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE
TEREN"
Str. Postei, Nr. 24A, Cad/Nr. CF 89133**

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN” pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, Str. Postei, Nr. 24A, Cad/Nr. CF 89133, Județul Argeș au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Direcția Arhitect Sef prin Compartiment Urbanism și Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relații cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Curtea de Argeș, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

I. Date generale:

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

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 678,00mp, fiind situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, pe Str. Postei, în zona exclusiv rezidențială, locuire individuală de mică înălțime, cu acces din str. Postei pe latura de sud a imobilului, în zona de Vest a municipiului, în UTR 6– ZONA DE LOCUINTE MARINĂ. Zona este caracterizată de reglementare aferentă locuirii individuale de mică înălțime, cu posibilități de indesire cu locuințe de medie înălțime de tip urban, cu inserții ocazionale de instituții și servicii, echipare tehnico-edilitară, gospodărie comună terenul fiind

proprietate privata a beneficiarilor identificati in Cartea Funciara nr. 88706 Curtea de Arges;

c) Initiator documentatie: Pirvu Elena si Pirvu Dumitru;

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. 162/18.08.2023 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges;

Avizul de Oportunitate nr. 3/2722/16.02.2024;

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 4809/15.02.2023 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN" Str. Postei, Nr. 24A, Cad/Nr. CF 89133, 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 22.02.2024—12.03.2024(prelungita fiind afisarea fata de perioada initiala 22.02.2024—08.03.2024).

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism* (publicat in data de 22.02.2024) Anuntul nr. 4809/22.02.2024 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

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

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN”, în municipiul Curtea de Arges, Bd.

Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 22.02.2024—12.03.2024 prin:

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

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

- scrisori prin poştă pe adresa instituţiei (cu data de trimitere în perioada indicată).

În perioada menţionată ~~au fost~~/nu au fost înregistrate observaţii şi propuneri cu privire la intenţia de elaborare a documentaţiei de urbanism P.U.Z. propusă.

A fost întocmită şi transmisă la finalul acesteia adresa cu nr. 7907 / 14.03.2024, prin care s-a transmis iniţiatorilor necesitatea completărilor necesare, respectiv depunerea fotografiilor/dovezilor privind amplasarea panoului la imobilul care a generat documentaţia de urbanism, aceştia **reluând procedura de informare aferentă primei etape, ca urmare a neîndeplinirii acestei obligaţii.**

- anunţarea intenţiei de elaborare a P.U.Z în perioada 27.05.2024—12.06.2024 (reluarea întregii proceduri);

- A fost afişat la sediul Primăriei-avizier (Str. Basarabilor) şi pe pagina specifică a site-ului instituţiei, secţiunea *Cetateni*, subsecţiunea *Informare documentaţii de urbanism* (publicat în data de 22.02.2024) Anunţul nr. 14706/27.05.2024 privind intenţia de elaborare a documentaţiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN" însoţit de panoul de informare cu ilustrarea soluţiei propuse şi datele specifice conform conţinutului cadrului panou aferent Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, acestea putând fi consultate la sediul Primăriei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 în perioada indicată;

- Au fost transmise două anunţuri în presa, respectiv în Actualitatea Argeşeană în data de 27.05.2024 şi 03.06.2024.

Panoul de informare a fost amplasat la imobilul care a generat documentaţia de urbanism

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

Publicul a fost invitat să transmită observaţii şi propuneri privind intenţia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN”, în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 27.05.2024—12.06.2024 prin:

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

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

- scrisori prin poştă pe adresa instituţiei (cu data de trimitere în perioada indicată).

În perioada menţionată ~~au fost~~/nu au fost înregistrate observaţii şi propuneri cu privire la intenţia de elaborare a documentaţiei de urbanism P.U.Z. propusă.

La finalizarea etapei I, la data de 14.06.2024, s-a întocmit rezultatul informării şi consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenţia de elaborare a P.U.Z nr. 16715 / 14.06.2024 şi pus la dispoziţia publicului începând cu data de 14.06.2024 prin:

- afişare la sediul instituţiei conform PV 16718/14.06.2024 şi pe pagina specifică a site-ului instituţiei, secţiunea *Cetateni*, subsecţiunea *Informare Documentaţii de Urbanism*.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunţarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 02.07.2024 – 23.07.2024.

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 02.07.2024) anuntul nr. 17540/02.07.2024 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN", respectiv au fost transmise cinci anunturi in presa, respectiv Actualitatea Argeseana in data de 25.06.2024, 28.06.2024, 05.07.2024, 08.07.2024 respectiv 12.07.2024;

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizarii, nr. 17540/02.07.2024 in copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire corespunzatoare. Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Vladasel Stefan	[REDACTED]	Confirmata in data 08.07.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
2.	Marica Mihaela	[REDACTED]	Confirmata in data 04.07.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.	Dinoiu Alexandru Dumitru	[REDACTED]	Confirmata in data 04.07.2024 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

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

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN”, în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 02.07.2024 —17.07.2024 prin:

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

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

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

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

La dezbaterea publica organizata in data de 16.07.2024 nu s-au prezentat persoane afectate sau potential interesate, fiind intocmit procesul verbal nr. 19651/16.07.2024.

La finalizarea etapei II, la data de 30.04.2024, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z. „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN” nr. 20381 / 23.07.2024 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 23.07.2024 prin:

-publicare pe pagina de Internet a institutiei primaricurteadearges.ro sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare documentatii de urbanism*, si afisare la sediu conform PV 20384/23.07.2024;

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

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

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

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

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

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

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

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

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA IAZARSCU

**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE,
CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. POSTEI, NR. 24A**

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN

Faza proiectare:

PUZ

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. POSTEI, NR. 24A

Beneficiar:

PIRVU ELENA si PIRVU DUMITRU

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

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

Şef proiect:

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

iunie 2024



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Arges cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de locuința unifamilială cuplata P+1E, împrejmuire și utilități, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN** aferent pentru o suprafață de teren **677,91 mp**, situată, în intravilan – faneata (1F). Destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.:6 – ZONA DE LOCUINTE MARINA.

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

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru și control al Primăriei Municipiului Curtea de Arges în demararea și derularea pe parcelă a operațiunilor urbane. Documentația va servi la stabilirea regulilor de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente pentru suprafața de teren de 677,91 mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN** cu dotările și amenajările aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat pe Strada Postei.
- Realizarea unei construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea corectă a zonei studiate.
- Folosința actuală a terenului este de fanete. Conform Certificatului de Urbanism nr.162 din 18.08.2023 destinația actuală a terenului este teren intravilan.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE IN PUG	SC. /
U02 – INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTOPLAN	SC. 1/2000
U03 – SUPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U04 – SITUAȚIE EXISTENTĂ – ANALIZĂ FUNCȚIONALĂ	SC. 1/500
U05 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SC. 1/500
U06 – REGLEMENTĂRI REGIM JURIDIC	SC. 1/500
U07 – REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII	SC. 1/500
U08 – REGLEMENTĂRI REȚELE TEHNICO - EDILITARE	SC. 1/500
U09 – PLAN MOBILARE URBANISTICĂ	SC. 1/500

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

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

1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

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

1.3.3. Baza topografica

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

1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

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

Proiectul are la baza :

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

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

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

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Arges se desfasoara in depresiunea intracolinară cu același nume, între dealurile Subcarpaților Argeșului (Muscelele Argesului) și la contactul cu Piemontul Getic, pe valea raului Argeș. Ea face parte din "Depresiunea celor 7 muscele" alături de depresiunea Tigveni la vest și Depresiunea Mușătești la est. Relieful Depresiunii Curtea de Argeș reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză și vârstă. Interfluviile, includ nivele de eroziune, terase, și lunci, pe care se dezvoltă o gamă largă de procese de modelare. Sectorul subcarpatic cunoscut sub numele de „muscele” corespunde în cea mai mare parte unei structuri atipice, monoclinale, de sedimente paleogene, miocene și pliocene, depuse în marginea nordică a Depresiunii Getice, transgresiv față de 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 confluențe) 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 Arges aparține sistemului hidrografic Argeș-Vedea prin raul Argeș și este alcătuită din:

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

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

2.2.2. Condiții geotehnice

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

Stratificarea rezultată este prezentată în detaliu în studiul geotehnic.

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

Adâncime de îngheț - Conform STAS 6054-77 care stabilește zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț a terenului natural, de care se ține seama în proiectarea lucrărilor de fundații în

conformitate cu prescripțiile tehnice în vigoare, se consideră adâncimea maximă de îngheț între -80 și -90 cm de la cota terenului natural fără strat de zăpadă protector.

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

2.2.3. Condiții climatice

Caracteristicile elementelor climatice sunt determinate de către un complex de factori, între care se distinge poziția Municipiului Curtea de Argeș în cadrul regiunii. Astfel, la atributele specifice climei țării noastre, continental - moderată de tranziție, se adaugă cele de depresiune și de culoar, din care derivă o serie de consecințe.

□ Factorii climatici

Municipiul Curtea de Argeș se înscrie în climatul continental moderat cu o temperatură medie anuală a aerului de 8,6°C. Cifra este deosebit de semnificativă. Media termică multianuală de peste 8°C reprezintă pentru Curtea de Argeș, un bilanț termic radiativ care favorizează cultivarea deopotrivă a leguminoaselor, plantelor tehnice, cerealelor pentru boabe, vitei de vie, pomilor fructiferi, etc., în condiții climatice optime.

2.2.4. Considerații asupra amplasamentului

Suprafața studiată prin PUZ este de 677,91 mp. Terenul studiat este proprietate privată a persoanei fizice **PIRVU ELENA și PIRVU DUMITRU**, imobilul nu este grevat de sarcini, și are **număr cadastral 89113**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt înscrise în Cartea Funciara.

2.3. CIRCULAȚIA

Amplasamentul viitoarei locuințe cuplate este delimitat de Strada Postei.

2.4. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Argeș - aprobat de către Consiliul Local Curtea de Argeș prin Hotărârea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ în suprafața totală de 677,91 mp se află în intravilanul orașului - destinația terenului stabilită prin P.U.G. - U.T.R.: 6 - ZONA DE LOCUINȚE MARINĂ.

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Există 3 tipuri de riscuri naturale în teritoriu:

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată, în imediată vecinătate a amplasamentului există instalații centralizate de alimentare cu apă potabilă pentru uz gospodăresc.

Construcția propusă pe amplasament se va alimenta cu apă potabilă menajeră prin intermediul unei rețele din țevi montate îngropate în sol sub limita de îngheț în zona de aliniament a parcelelor propuse.

Imobilul se va racorda la rețeaua de alimentare cu apă propusă în zona.

2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Instalatia exterioara de canalizare pluviala

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

Instalatia exterioara de canalizare menajera

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

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

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

2.6.3. Alimentare cu energie termica

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

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

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

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

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

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

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

2.8. CALITATEA AERULUI

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

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

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

2.8.1. Calitatea apei

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

2.8.2. Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere :

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

2.8.3. Calitatea solului

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. GENERALITATI amplasamentului

Amplasamentul in suprafata de 677,91mp este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitorului imobil - **LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN:**

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

3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

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

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

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

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Postei in partea de sud a amplasamentului.

Tinand cont de profilul strazii si de solicitarile din Avizul de oportunitate, accesul se va realiza prin intermediul unei alveole de acces cu adancime de minim 2m si latime de minim 5 m. In zona alveolelor de acces imprejmuirea va fi retrasa in interiorul parcelei.

De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiei propuse. Capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 4 locuri, cate doua pentru fiecare locuinta.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat in intravilan in suprafata de **677,91 mp** cu scopul **construirii unei locuinte unifamiliale** functiunea propusa fiind **Lm (a+b) – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME .**

Suprafata terenului – **677,91 mp** este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	169,91	25
SUBZONA CONSTRUCTII	maxim 237	35
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	271	40
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	677,91	100

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

In cadrul functiunii propuse pentru amplasamentul studiat se identifica o singura unitate teritoriala de referinta : **Lm (a+b) – LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM MIC DE INALTIME P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M;**

Suprafata totala reglementata **677,91mp**.

In cadrul incintei se detaliaza urmatoarele subzone: circulatii pietonale/ carosabile, parcaje, spatii verzi.

3.5.1. Pentru zona Lm (a+b) propusa se recomanda :

- Edificabil propus:
 - retras fata de aliniament la o distanta de **minimum 7,00ml (5ml + 2m alveola acces)** ;
 - retras fata de limita laterala vest – **minim 3,00ml** ;
 - retras fata de limita laterala est – **minim 3,00ml** ;
 - retras fata de limita posterioara nord – **minim 6,00ml**.
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 4 locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din Str. Postei;

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘ

3.5.2.a. Zona Lm(a+b) – 2 LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE si imprejmuire

POTmaxim = 35%

CUT maxim = 0,90

Hmaxim la cornisa = 8.00 ml

Rh = P+1E+M

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

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

3.6.2. Canalizarea apelor uzate

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

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

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

3.6.4. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

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

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

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

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

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

3.7.1. Poluarea aerului

3.7.1.a. Faza de constructie a cladirilor

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

3.7.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.7.2. Poluarea sonora

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

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

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

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

3.7.4. Poluarea solului**3.7.4.a. Faza de constructie a cladirilor**

Definitor la impactul asupra solului :

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

3.7.4.b. Faza de exploatare

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

3.7.5. Deseurile**3.7.5.a. Faza de constructie a cladirilor**

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

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

3.7.5.b. Faza de exploatare

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

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

3.7.6. Afectarea biodiversitatii**3.7.6.a. Faza de construire a cladirilor**

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

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

3.7.6.b. Faza de exploatare

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

3.7.7. Aarii protejate

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

3.7.8. Impactul economic si social

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

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

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

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

3.7.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune un procent de minim 40% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiile verzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate persoanelor private **Pirvu Elena si Parvu Dumitru** imobilul nu este grevat de sarcini, si are numar cadastral **89113**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **677,91 mp**, aceasta suprafata fiind in **Lm (a+b) – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME**.



arh. Mircea Savu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P . U . Z . CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. POSTEI, NR. 24A



SPOZITII 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 **677,91 mp**.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **677,91 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in intravilanul municipiului **CURTEA DE ARGES**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ. Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN** de pe teritoriul municipiului Curtea de Arges din 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. 18/27.12.2001

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

• Orientarea fata de punctele cardinale

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

- **Amplasarea fata de drumuri publice**

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

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

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

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

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

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

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

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

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

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

Distante minime obligatorii

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

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

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri si accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art.26 – R.G.U. Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

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

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**

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

- Front la strada : minim 11.00m (constructii cuplate);
- Suprafata minima a parcelei : 300mp (constructii cuplate);
- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu deschiderea parcelei.

- **Regimul de inaltime**

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

- **Aspectul exterior al constructiilor**

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi-moderne de calitate superioara, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

- **Parcaje**

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

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

- **Spatii verzi si plantate**

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

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

- **Imprejmuiri**

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

In zona accesului imprejmuirea va fi retrasa conform plansa reglementari pentru realizarea unei alveole de acces de minim 2m

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

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

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

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **677,91mp**, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind **Lm (a+b) – Locuinte existente cu posibilita de indesire, cu regim mic de inaltime;**

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

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

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- **Utilizari admise :**

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

- **Utilizari admise cu conditionari :**

- necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate pentru zona respectiva sau cind in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica - elaborare PUZ ;
- in subzonele atentionate de "Studiu geotehnic" este necesar a se lua masuri de fundare si consolidarea constructiei.
- se admite amplasarea anexelor locuintelor (foisoare, gratare, garaje, terase, etc.) in afara edificabilului cu conditia retragerii minime prevazute de codul civil si cu conditia pastrarii unei inaltime maxime de 2,5m.

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

- **Aliniament**

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

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

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

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

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

- retragerea fata de aliniament, a cladirii nou propuse, este retras fata de aliniament la o distanta de **minimum 7,00ml (5ml + 2m alveola acces)** , iar strazile au profile minime de 3,50ml.
- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipiri la o cladire existenta situate mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia garajelor, imprejmuirilor aleilor de acces si platformelor de maxim 0.35m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

- Cladirea nou propusa se va retrage fata de limitele laterale si posterioara astfel :
- retras fata de limita laterala vest – minim 3,00ml ;
- retras fata de limita laterala est – minim 3,00ml ;
- retras fata de limita posterioara nord – minim 6,00ml.

- **Accese carosabile**

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

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

In cazul de fata :

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

- **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 4 locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din Str. Postei .

- **Accese pietonale**

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

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

In cazul de fata :

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

- **Rețele tehnico - edilitare**

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

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

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

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

Locuinte individuale cuplate– maxim P+1E+M – cu inaltimea maxima la cornisa Hmaxim = 8.00ml

- **Aspectul exterior al cladirilor**

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



Conditii de echipare edilitara

alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din retea de distributie a municipiului Curtea de Arges ;

- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre retea de canalizare a municipiului Curtea de Arges;

apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului; colectarea de pe parcaje se va face prin intermediul unui separator de hidrocarburi cu deversate la retea de canalizare.

alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din retea de medie tensiune ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea uneia din retele de distributie de gaze naturale existente in municipiul Curtea de Arges.

Spatii libere si spatii plantate

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

Imprejmuiri

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

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

- a. **POT – Procent maxim de ocupare a terenului** = **POT maxim = 35%**
- b. **CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului** = **CUT maxim = 0,9**
- c. **Inaltimea maxima a constructiei este de** **8.00 m. la cornisa**

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



PLAN DE ACTIUNE

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

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

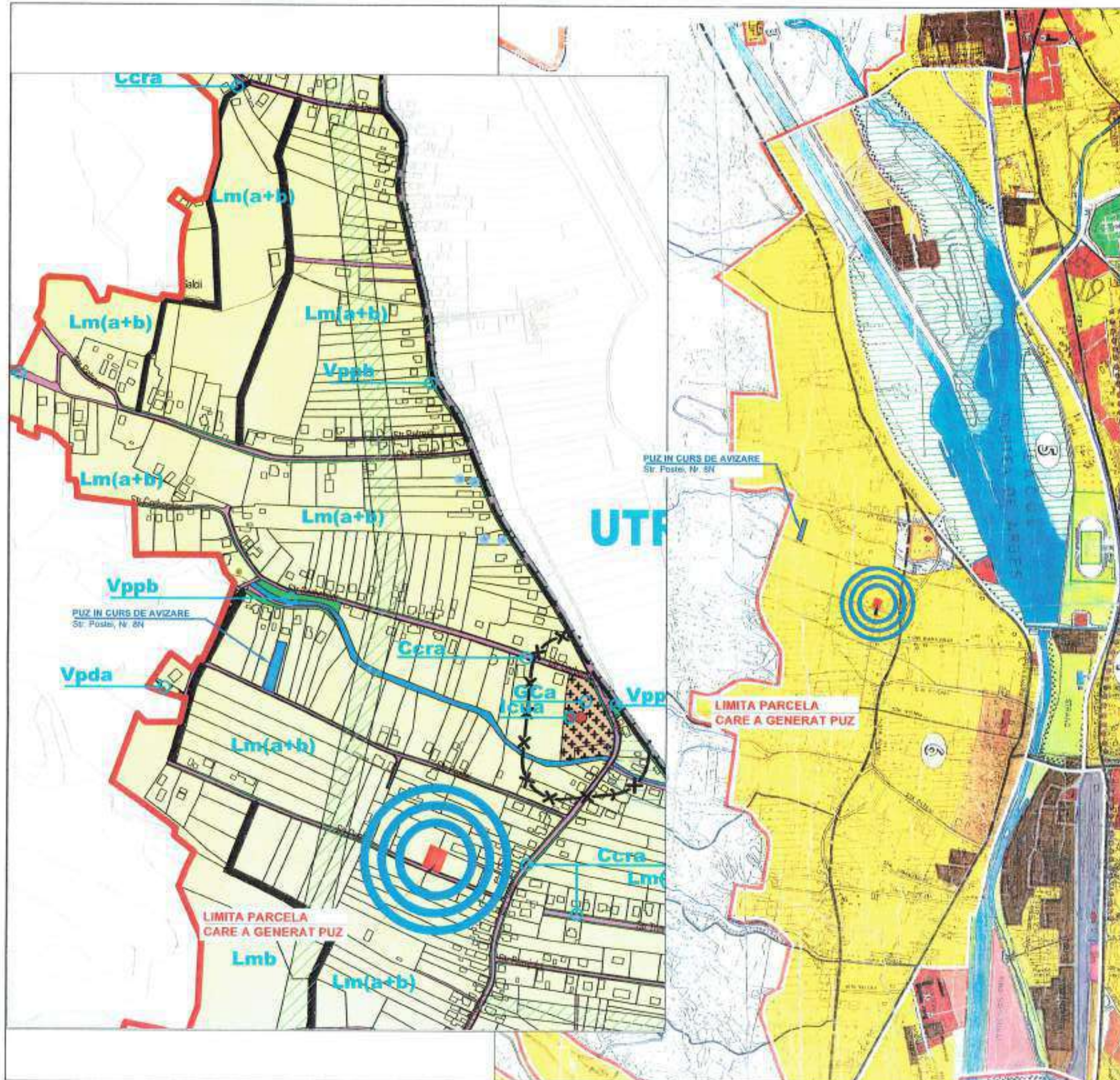


arh. Mircea Savu

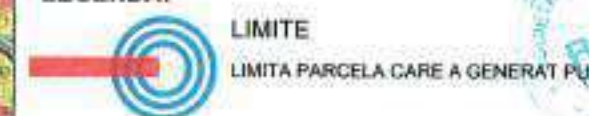


PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE,
CUPLATE P+1E+M si IMPREJMUIRE TEREN
Str. Postei, Nr. 24A, Curtea de Arges, Arges

U-01



LEGENDA:



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

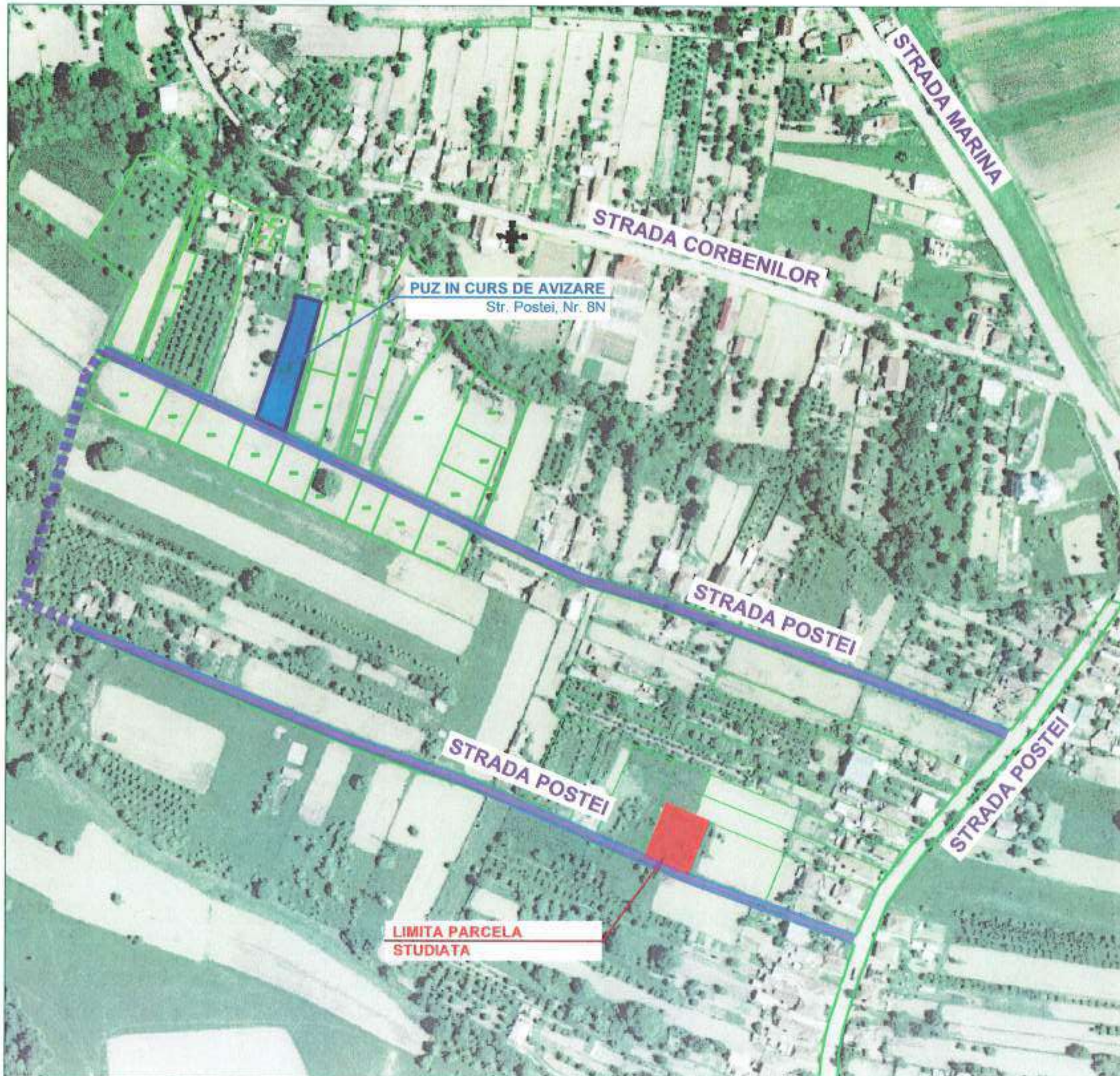
PIRVU ELENA
PIRVU DUMITRU

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 24A

INCADRARE IN PUG



Cod: U340 / 2024
Contract: 623 / 2024
Faza: P.U.Z.
Data: 06. 2024
Scara: /
Planşa nr. U-01



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE,
CUPLATE P+1E+M si IMPREJMUIRE TEREN
Str. Postei, Nr. 24A, Curtea de Arges, Arges

U-02

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

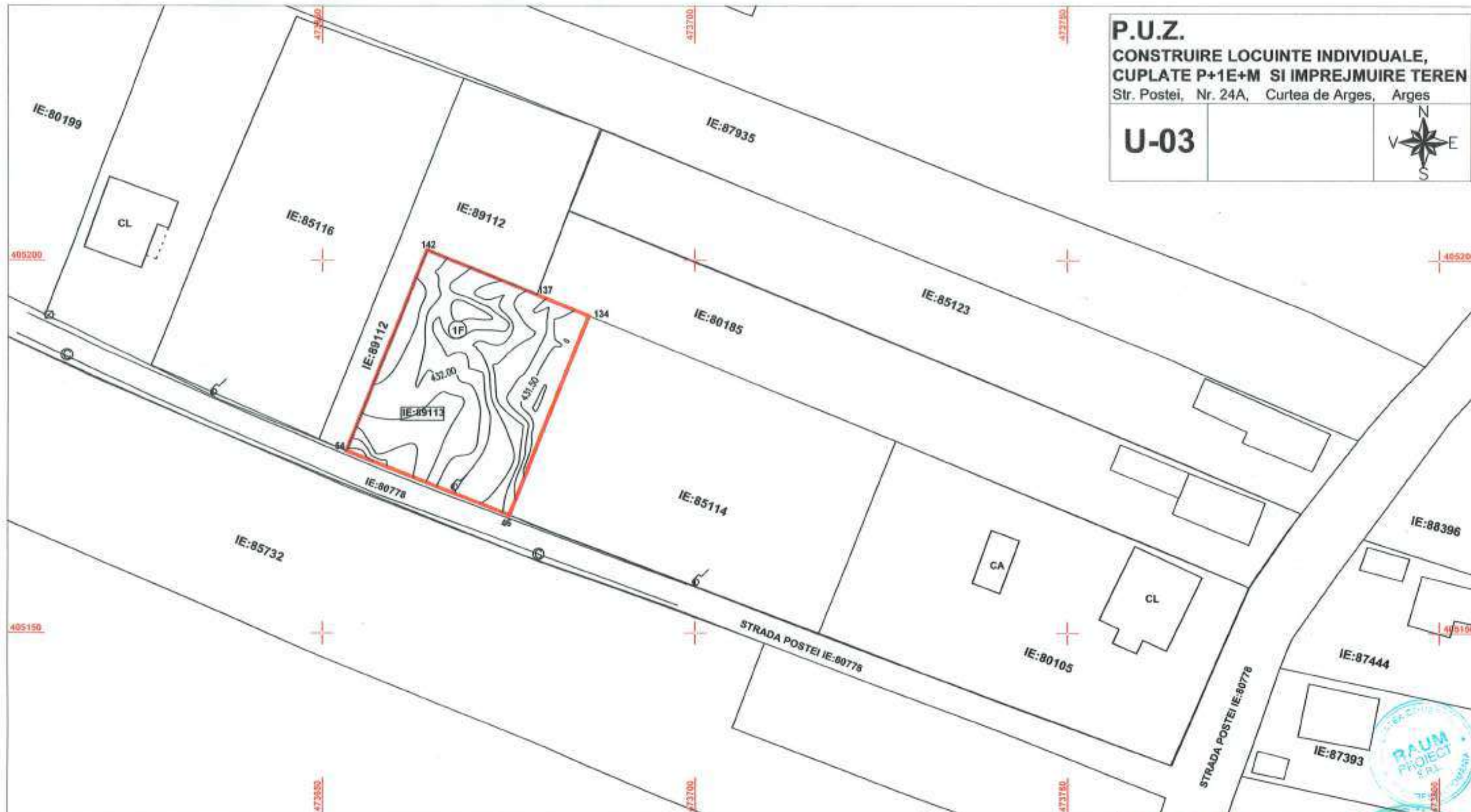
Dr. Pătrăcel, Nr. 8A, București, Sector 1
Tel: 0746-122415, Tel/Fax: 021-2111149
Nr. Reg. Com. 448/03003905
Cod. fiscal Ro15122463

Desenat:	arh. M. Savu	
Proiectat:	arh. M. Savu	
Sef proiect:	arh. M. Savu	
Beneficiar:	PIRVU ELENA PIRVU DUMITRU	
Proiect:	PUZ -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN Mun. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 24A	
Planșă:	INCADRARE IN ZONA ORTOFOTOPLAN	
Cod:	U340 / 2024	
Contract:	623 / 2024	
Faza:	P.U.Z.	
Data:	06. 2024	
Scara:	1/2000	
Planșă nr.	U-02	

P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE,
CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Postei, Nr. 24A, Curtea de Arges, Arges

U-03

N
V E
S



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

Parcela (Teren) 89113

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
134	405192.537	473685.761	28.776
46	405165.831	473675.045	23.452
54	405174.449	473653.234	29.037
142	405201.398	473664.047	15.923
137	405195.382	473678.790	7.529

S(Teren)=677.91mp P=104.717m

LEGENDA -TOPO

- LIMITA PROPRIETATE
- LINEIE ELCTRICA AERIANA
- 432.15 COTA TEREN
- CADASTRU
- DRUM
- STALP BETON
- CANAL
- CUTIE CONTOR GAZ



Desenat: Ing. G. Ionescu
Proiectat: Ing. G. Ionescu
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: **PIRVU ELENA**
PIRVU DUMITRU

Proiect: **PUZ -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**
CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Man. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 24A

Planşa: **SUPORT TOPOGRAFIC**

Cod: **U340 / 2024**
Contract: **623 / 2024**

Faza: **P.U.Z.**

Data: **06. 2024**

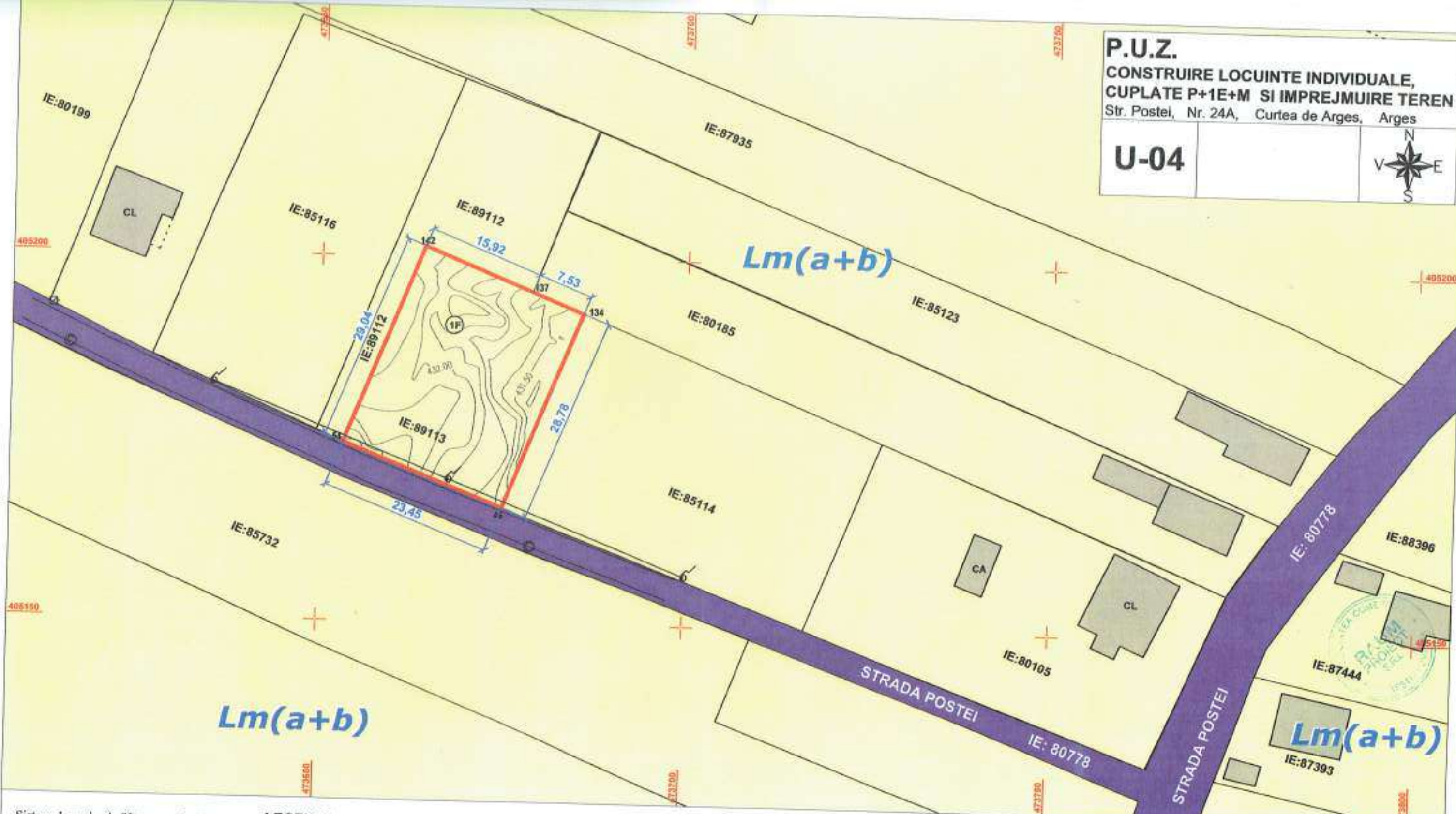
Scara: **1/500**

Planşa nr. **U-03**



P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE,
CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
 Str. Postei, Nr. 24A, Curtea de Arges, Arges

U-04

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

Parcela (Teren) 89113

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
134	405192.537	473685.761	28.776
46	405165.831	473675.045	23.452
54	405174.449	473653.234	29.037
142	405201.398	473654.047	15.923
137	405195.382	473678.790	7.529
S(Teren)=877.91mp P=104.717m			

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA / PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE



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

PIRVU ELENA
 PIRVU DUMITRU

Proiect: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
 CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
 Str. Postei, Nr. 24A, Curtea de Arges, Arges

SITUATIE EXISTENTA
 ANALIZA FUNCTIONALA

Cod: U340 / 2024
 Contract: 623 / 2024
 Faza: P.U.Z.
 Data: 06. 2024
 Scara: 1/500
 Plansa nr. U-04

IE:80199

IE:85116

IE:89112

IE:80185

IE:85123

IE:85114

IE:85732

IE:80105

IE: 80778

IE:87444

IE:87393

IE:88396



Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"
Parcela (Teren) 89113

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(I,i+1)
	X [m]	Y [m]	
134	405192.537	473685.761	28.776
46	405165.831	473675.045	23.452
54	405174.449	473653.234	29.037
142	405201.398	473664.847	15.923
137	405195.382	473678.790	7.529

S(Teren)=677.91mp P=104.717m

P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Postei, Nr. 24A, Curtea de Arges, Arges

U-05



BILANT TERITORIAL

NR. CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	169,91mp	25%
2.	CONSTRUCTII	237mp	35%
3.	SPATII VERZI	271mp	40%
4.	SUPRAFATA PARCELA	677,91mp	100%

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDEȚUL ARGES

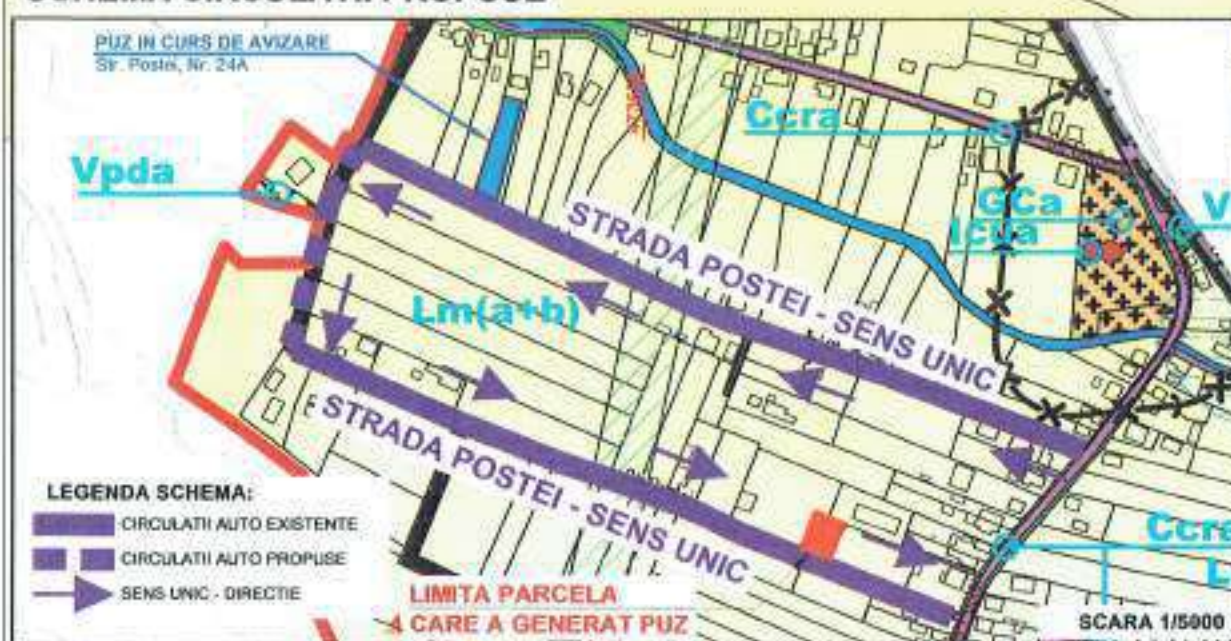
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 11/2024 din 16.05.2024
Arhitect-șef,



MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren	677,91
Regim de inaltime = P+1E+M	
H maxim comisa = 8.00m	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	237,00
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	610,00
POT max. 35 %	CUT max 0,90

SCHEMA CIRCULATII PROPUSE



LEGENDA: LIMITE

- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z. CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
- ZONA REZERVATA SUPRALARGIRII PROFILULUI STRADAL
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- REGLEMENTARI
- ALINIERE LA ALINIAMENT MINIM IMPUSA
- RETRAGERE MINIM IMPUSA
- ALVEOLA ACCES
- EDIFICABIL MAXIM PROPUSE
- RETRAGERI MINIME PROPUSE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

raum proiect
Nr. 1358/1, Tr. 10/11/145
Nr. Reg. Com. AR336/2003
Calea Noua/RD 10/3783

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

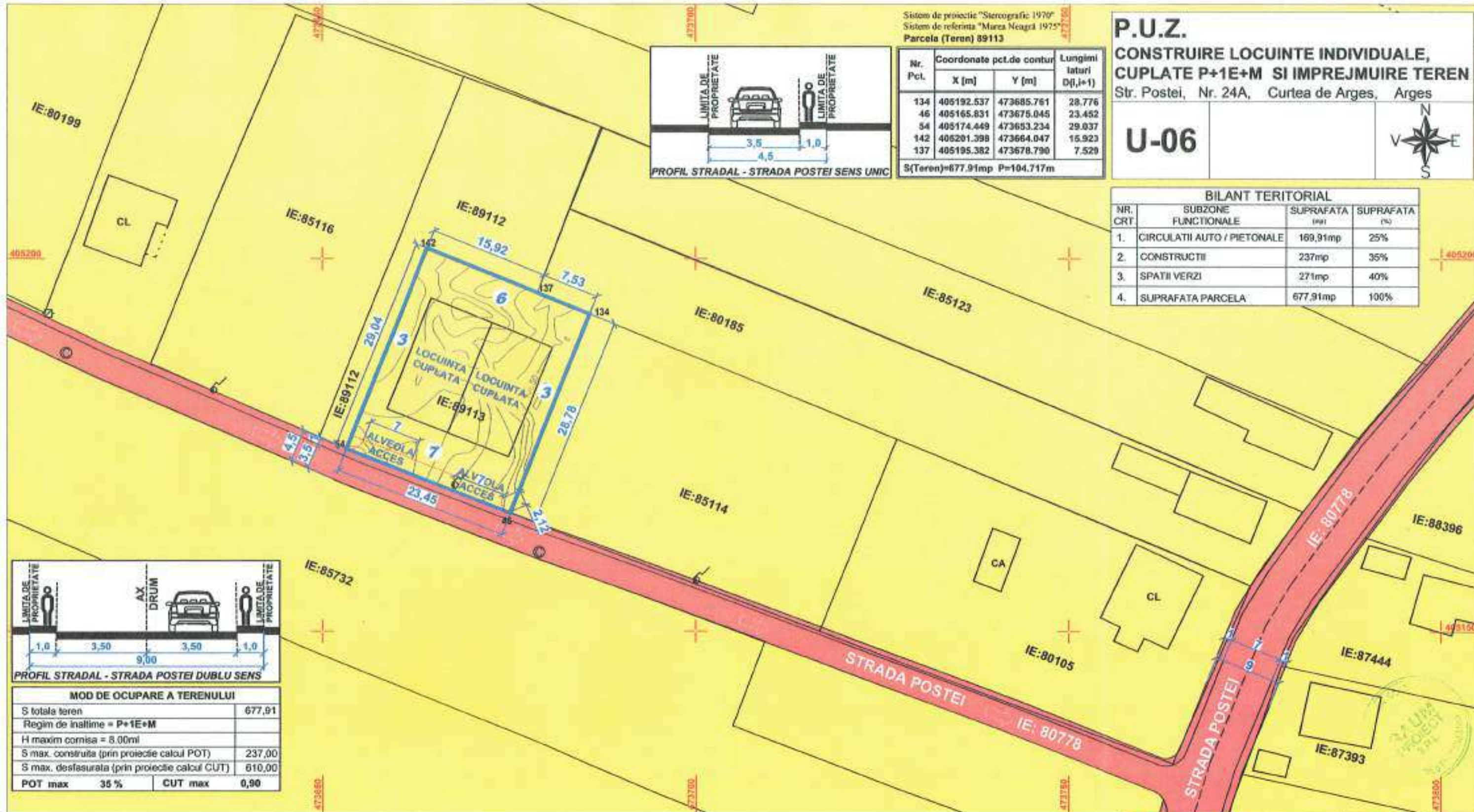
PIRVU ELENA
PIRVU DUMITRU

Cod: U340 / 2024
Contract: 623 / 2024

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Mun. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 24A

REGLEMENTARI URBANISTICE

Faza: P.U.Z.
Data: 06. 2024
Scara: 1/500
Plansa nr. U-05



raum proiect

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

Beneficiar: **PIRVU ELENA**
PIRVU DUMITRU

Cod: **U340 / 2024**
Contract: **623 / 2024**

Proiect: **PUZ -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**
CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Vul. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 24A

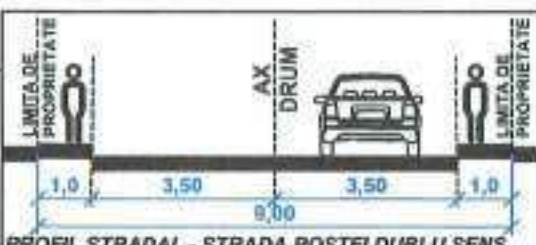
Faza: **P.U.Z.**
Data: **06. 2024**
Scara: **1/500**
Plansa nr. **U-06**

REGLEMENTARI
REGIM JURIDIC

RUR
Municipalitate
SAVU
DE

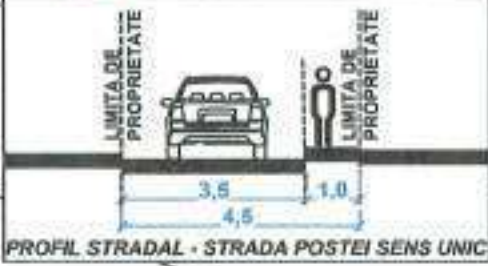
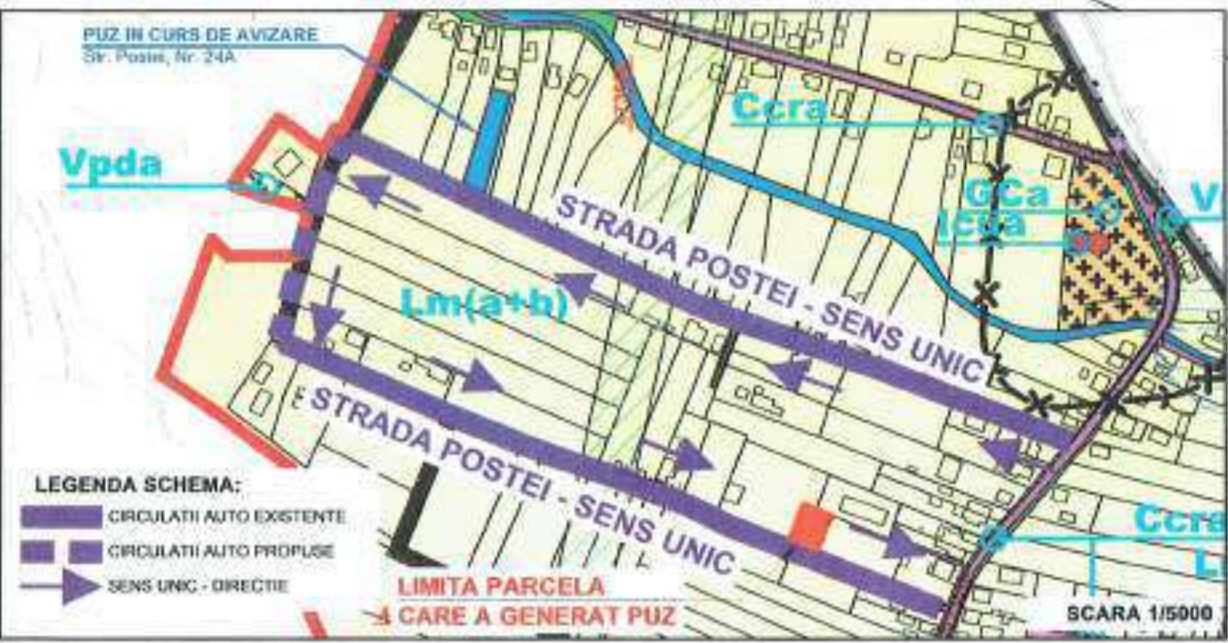
IE:80199

485209



MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren	677,91
Regim de inaltime = P+1E+M	
H maxim comisa = 8,00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	237,00
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	610,00
POT max	35 %
CUT max	0,90

SCHEMA CIRCULATII PROPUSE



Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Maree Noagă 1975"
Parcela (Teren) 89113

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
134	405192.537	473685.781	28.776
46	405165.831	473675.045	23.452
54	405174.449	473653.234	29.037
142	405201.398	473664.047	15.923
137	405195.382	473678.790	7.529
S(Teren)=677.91mp P=104.717m			

P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Postei, Nr. 24A, Curtea de Arges, Arges

U-07

BILANT TERITORIAL			
Nr. CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	169,91mp	25%
2.	CONSTRUCTII	237mp	35%
3.	SPATII VERZI	271mp	40%
4.	SUPRAFATA PARCELA	677,91mp	100%

$Lm(a+b)$

IE:80185

IE:85114

$Lm(a+b)$

STRADA POSTEI

IE: 80105

IE: 80778

STRADA POSTEI

$Lm(a+b)$

IE:87393

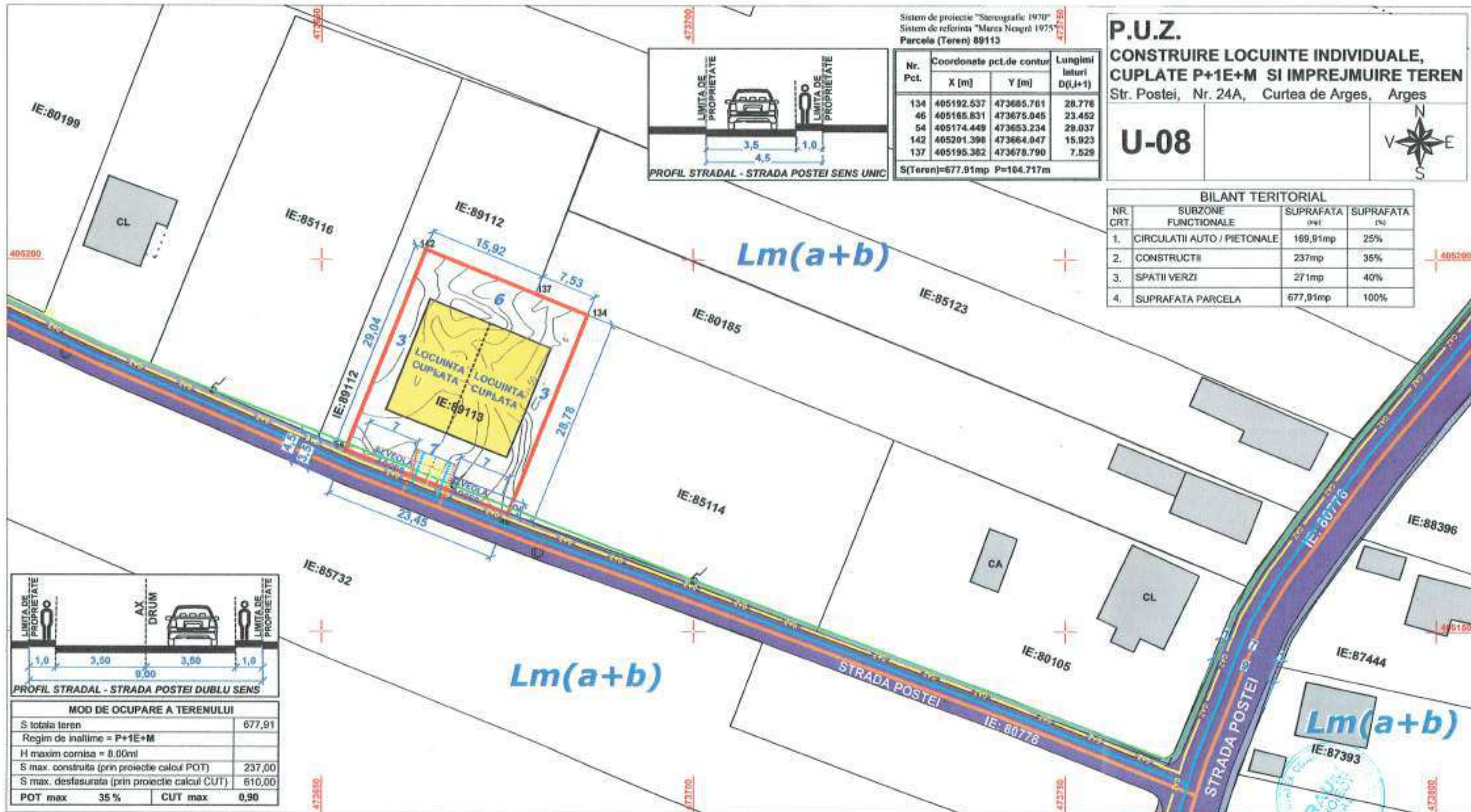
IE:87444

IE:88396

- LEGENDA: LIMITE**
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z. CIRCULATII SI ACCESE
 - CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
 - ZONA CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
 - ZONA REZERVATA SUPRALARGIRII PROFILULUI STRADAL
 - CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
 - CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE PARCELA
 - ZONIFICARI FUNCTIONALE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - REGLEMENTARI
 - ALINIERE LA ALINIAMENT MINIM IMPUSA
 - RETRAGERE MINIM IMPUSA
 - ALVEOLA ACCES
 - EDIFICABIL MAXIM PROPUSE
 - RETRAGERI MINIME PROPUSE
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO

20, Vitezei, Str. 66, Bucuresti, Sector 4
Tel: 0116-110044, Telefon 011-2111148
M. Reg. Com. J40/3562905
Cnd. Sacal (R01) 21485

Desenat:	arh. M. Savu	Cod:	U340 / 2024
Proiectat:	arh. M. Savu	Contract:	623 / 2024
Sef proiect:	arh. M. Savu	Faza:	P.U.Z.
PIRVU ELENA PIRVU DUMITRU		Data:	06. 2024
PUZ -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Postei, Nr. 24A, Curtea de Arges, Arges		Scara:	1/500
REGLEMENTARI CIRCULATII		Planşa nr.	U-07



raum proiect

Str. Victoriei, Nr. 28, Bl. 28, Sector 1
Tel: 0744-123456, Tel/Fax: 021-123456
In. Reg. Com. J40336/2005
Cod Fiscal: RO5121455

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

Proiect: **PIRVU ELENA**
PIRVU DUMITRU

Cod: **U340 / 2024**
Contract: **623 / 2024**

Faza: **P.U.Z.**
Data: **06. 2024**

Planse: **REGLEMENTARI**
RETELE TEHNICO - EDILITARE

Scara: **1/500**
Plansa nr. **U-08**

IE:80199

IE:85116

IE:89112

15,92

7,53

134

IE:80185

IE:85123

IE:85114

IE:85732

IE:80105

IE:80778

IE:87444

IE:88396

IE:87393

 $Lm(a+b)$ $Lm(a+b)$ $Lm(a+b)$ Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Marea Neagra 1975"
Parcela (Teren) 89113

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
134	405192.537	473685.761	28.776
46	405165.831	473675.045	23.452
54	405174.449	473653.234	29.037
142	405201.398	473664.047	15.923
137	405195.362	473676.790	7.529

S(Teren)=677.91mp P=104.717m



P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE,
CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Postei, Nr. 24A, Curtea de Arges, Arges

U-09



BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	SUPRAFATA %
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	169,91mp	25%
2.	CONSTRUCTII	237mp	35%
3.	SPATII VERZI	271mp	40%
4.	SUPRAFATA PARCELA	677,91mp	100%



MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren	677,91
Regim de inaltime = P+1E+M	
H maxim comisa = 8,00m	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	237,00
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	610,00
POT max 35 %	CUT max 0,90

SCHEMA CIRCULATII PROPUSE



LEGENDA: LIMITE

- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
- ZONA REZERVATA SUPRALARGIRII PROFILULUI STRADAL
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE PARCELA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - $Lm(a+b)$
- CONSTRUCTII EXISTENTE

PROPUNERI LA NIVEL DE PARCELA

- CONTUR CONSTRUCTIE PROPUSE FAZA DTAC
- RETRAGERI MINIME PROPUSE
- SPATII VERZI (la nivel de parcela)
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

raum
proiect

Str. Victoriei, Nr. 24, Bucuresti, Romania
Tel: 0754-123456, Tel/Fax: 0754-123456
M. Raz. Con. 3025180285
Cod Fiscal: 1234567

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

PIRVU ELENA
PIRVU DUMITRU

Cod: U340 / 2024
Contract: 623 / 2024

Proiect: P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
CUPLATE P+1E+M SI IMPREJMUIRE TEREN
Muz. Curtea de Arges, Str. Postei, Nr. 24A

Faza: P.U.Z.
Data: 06. 2024

PLAN MOBILARE URBANISTICA

Scara: 1/500
Plansa nr. U-09