PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 18388 / 15.06.2023
Data publicarii: 15.06.2023

ANUNT

In temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, şi al Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaboarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul dezvoltarii Regionale si Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Arges supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei " Construire locuinta unifamiliala cu anexe gospodaresti (garaj, foisor), imprejmuire si utilitati"** generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Valea Sasului Nr. 18A, teren intravilan, in suprafata totala 692,00mp.

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

Persoanele interesate, asociatiile de afaceri, alte entitati, pot trimite in scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-mentionat, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Biroul Registratura sau in format electronic pe adresa de e-mail a institutiei primariacurteadearges@yahoo.com pana la data 30.06.2022, ora 12,00.

Primar
Ing. PANTLIRESCU CONSTANTIN

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 18130 / 13.06.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **Construire locuinta unifamiliala cu anexe gospodaresti (garaj, foisor), imprejmuire si utilitati**" situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Valea Sasului, Nr. 18A, Nr. Cad./Nr. CF 89546, suprafata imobil 481,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **Frujinoiu Leonard,** cu domiciliul in , inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 17687 din 08.06.2023, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 27^1 alin. (1) si 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea şi consultarea publicului pentru documentaţia Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " Construire locuinta unifamiliala cu anexe gospodaresti (garaj, foisor), imprejmuire si utilitati" Str. Valea Sasului, Nr. 18A, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării şi consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 9624/24.03.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a **FRUJINOIU Leonard si FRUJINOIU Anca-Vasilica**, 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 UTR8-Zona de Locuinte Sud, definit ca Lmr – locuinte mici cu caracter rural cu posibilitate de indesire cu locuinte cu caracter urban 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 (existent-propus)). Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 89546 si are categoria de folosinta curti constructii si arabil, existand o constructie pe lot, propusa spre desfiintare.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Est- proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad.89545; Vest- proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 89054; Nord- domeniu public Nr.CF/ Nr. Cad. 85276 Str. Valea Sasului, din care se realizeaza accesul pe lot., imobilul fiind aflat in partea de sud a municipiului.

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei Construire locuinta unifamiliala cu anexe gospodaresti (garaj, foisor),

imprejmuire si utilitati" Str. Valea Sasului, Nr. 18A, Curtea de Arges, judetul Arges, menţionate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoţeste proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării şi informării publicului este însoţit de Punctul de vedere nr. 18128 / 13.06.2023 al Directiei Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.06/ 14685 / 08.06.2023 al Arhitectului Şef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

Se propune aprobarea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal şi 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 Arges în temeiul dispozițiilor art.129, alin. (2), lit.c), alin.(6), lit.c), alin.(14), precum şi art.139, coroborat cu art.196, alin.(1) lit.a) din Ordonanţa de urgenţă 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. 18133 / 13.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **Construire locuinta unifamiliala cu anexe gospodaresti (garaj, foisor), imprejmuire si utilitati**" situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Valea Sasului, Nr. 18A, Nr. Cad./Nr. CF 89546, suprafata imobil 481,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **Frujinoiu Leonard,** cu domiciliul in [redacted], inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 17687 din 08.06.2023, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea şi consultarea publicului pentru documentaţia Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " Construire locuinta unifamiliala cu anexe gospodaresti (garaj, foisor), imprejmuire si utilitati" Str. Valea Sasului, Nr. 18A, teren intravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost realizata, si ulterior intocmit Raportului informării şi consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 9624/24.03.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, terenul proprietate privata a **FRUJINOIU Leonard si FRUJINOIU Anca-Vasilica**, 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 UTR8-Zona de Locuinte Sud, definit ca Lmr – locuinte mici cu caracter rural cu posibilitate de indesire cu locuinte cu caracter urban 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 (existent-propus)). Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 89546 si are categoria de folosinta curti constructii si arabil, existand o constructie pe lot, propusa spre desfiintare.Imobilul studiat este in situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Est- proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad.89545; Vest- proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 89054; Nord- domeniu public Nr.CF/ Nr. Cad. 85276 Str. Valea Sasului, din care se realizeaza accesul pe lot, imobilul fiind aflat in partea de sud a municipiului.

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei Construire locuinta unifamiliala cu anexe gospodaresti (garaj, foisor), imprejmuire si utilitati" Str. Valea Sasului, Nr. 18A, Curtea de Arges, judetul Arges, menţionate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoţeste proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării şi informării publicului este însoţit de Punctul de vedere nr. 18128 / 13.06.2023 al Directiei Arhitect-Sef.

In conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, consultarea populaţiei s-a făcut în perioada 09.02.2023 – 10.03.2023.

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

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.06/ 14685 / 08.06.2023 al Arhitectului Şef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, art.37, alin.(1^3), avizul Arhitectului-Şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local, după care s-a întocmit Raport de specialitate al Arhitectului Şef nr. 18133 / 13.06.2023.

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

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

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

ROMÂNIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGES

Directia Arhitect Sef
NR. 18128 / 13.06.2023

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea realizarii investitiei "**Construire locuinta unifamiliala cu anexe gospodaresti (garaj, foisor), imprejmuire si utilitati**" generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Valea Sasului, Nr. 18A, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 89546, teren intravilan in suprafata de 481,00mp în scopul reglementarii temeiului de emitere a autorizatiei de construire in lipsa unui PUG in valabilitate,teren situat in subzona functionala Lmr – locuinte mici cu caracter rural cu posibilitate de indesire cu locuinte cu caracter urban,

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta prin instiintarea vecinilor directi, prin intermediul trimiterilor postale cu confirmare de primire. In urma informarilor antementionate, precum si a afisarilor panourilor de proiect si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a anuntului in cotidian de circulatie locala, conform Documentului de planificare 3955/08.02.2023, nu au fost inregistrate solicitari sau clarificari, obiectiuni ori alte adrese cu privire la documentatie si la obiectivul acesteia.

Procedura de informare referitoare la propunerea finala care include toate observatiile avizatorilor, in vederea aprobarii documentatiei,se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată (r1) şi a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare.

Functiunea solicitata, cea de locuire, este functiunea dominanta a zonei.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportului informării şi consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 9624/24.03.2023, publicat pe site-ul institutiei cu aceeasi 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 continuand profilul functional al vecinatatilor, si, prin realizarea ei, nu va prezenta incompatibilitati functionale, precum nu este cazul de viitoare conflicte functionale.

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

DATE DE RECUNOASTERE

Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINTA

Faza proiectare:

P.U.Z.

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. VALEA SASULUI , NR. 18A

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
FRUJINOIU LEONARD

Proiectant general:

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

Şef proiect:

arh. Mircea Savu

Editare piese desenate şi tehnoredactare:

arh. Mircea Savu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEŞ
JUDEŢUL ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-şef
Nr. 06/1665 din 08-06 2023
Arhitect-şef

Data elaborării:

ianuarie 2023

CATEGORIILE DE COSTURI ce vor fi suportate de INVESTITORII PRIVAŢI ŞI CATEGORIILE DE COSTURI ce vor cădea în sarcina AUTORITĂŢII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	TIPURI DE LUCRARI / CATEGORII DE COSTURI	ACTOR ÎN SARCINA CĂRUIA CADE CHELTUIALA RESPECTIVĂ	ETAPA
	I. CHELTUIELI PENTRU ELABORAREA DOCUMENTAŢIILOR TEHNICO ECONOMICE		
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentaţiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate, de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuţie, liste cantităţi, caiete sarcini, - verificări de proiect	FRUJINOIU LEONARD SI ANCA VASILICA	ETAPA 1
I.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanţă şi asistenţă tehnică		
I.3	Cheltuieli pentru obţinerea avizelor şi acordurilor		
I.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări .		
	II. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA INVESTIŢIEI		
II.1	Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecţia mediului	FRUJINOIU LEONARD SI ANCA VASILICA .	
II.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare functionarii obiectivului si deviere retele pe latura sudica		
II.3	Cheltuieli pentru investiţia de bază - Construcţii şi instalaţii; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale cu montaj; - Utilaje fără montaj şi echipamente de transport; - Dotări; - Active necorporale	FRUJINOIU LEONARD SI ANCA VASILICA	ETAPA 2
	III. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA ACESELOR SI BRANSAMENTELOR LA RETELE PUBLICE DE UTILITATI		
III.1	- Cheltuieli pentru amenajarea acces la – strada Valea Sasului si de racoradre a constructiilor la retelele publice de utilitati	FRUJINOIU LEONARD SI ANCA VASILICA	
III.2	Alte cheltuieli - organizare de şantier ; - comisioane, taxe, cost credit , cheltuieli diverse şi neprevăzute. - lucrari de mentenanta si si administrare ulterioare	FRUJINOIU LEONARD SI ANCA VASILICA	ETAPA 3

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEŞ
JUDEŢUL ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-şef
Nr. 061/4685 din 08.06 2023
Arhitect-şef,

Mircea Savu

MEMORIU JUSTIFICATIV - P . U. Z . LOCUINTA
ARGES, CURTEA DE ARGES, STRADA VALEA SASULUI NR .18A

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINTA

Faza proiectare:

PUZ

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR VALEA SASULUI NR 18A

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
FRUJINOIU LEONARD

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

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

Şef proiect:

arh. Mircea Savu

Editare piese desenate şi tehnoredactare:

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

IANUARIE 2023

SOCIETATEA COMERCIALĂ RAUM PROIECT S.R.L. BUCUREŞTI ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ... SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ arhitect DE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEŞ
JUDEŢUL ARGEŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-şef
Nr. 06/14685 din 08.06.2023
Arhitect-sef.

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul prezentei documentaţii se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată şi medie a unei zone apartinand intravilanului Municipiului Curtea de Arges cu construirea unui obiectiv avand functiunea de locuinta, în condiţiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariţia unor acte normative noi) şi a unui Plan Urbanistic General aprobat. Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentaţiei de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINTA cu REGULAMENTUL DE URBANISM** aferent pentru o suprafaţă de teren **481 mp**. Destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 8 – ZONA DE LOCUINTE SUD.
Documentaţia va urmări identificarea şi diagnosticarea disfuncţionalităţilor şi formularea recomandărilor şi prescripţiilor în scopul valorificării potenţialului amplasamentului si al zonei.
Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru şi control al Primăriei Municipiului Curtea de Arges în demararea şi derularea pe Parcelă a operaţiunilor urbane . Documentatia va servi la stabilirea regulilor de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente pentru suprafata de teren de 481 mp a amplsamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei LOCUINTE cu dotarile si amenajarile aferente acesteia.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat pe Strada Valea Sasului cu acces facil din Strada Victoriei (7C) – artera principala in zona.
- Realizarea unei constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati c efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea corecta a zonei studiate.
- Folosinta actuala a terenului este de **curti constructii 210mp, arabil 271mp**. Conform Certificatului de Urbanism nr. 02 din 09.01.2023 destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 8 – ZONA DE LOCUINTE SUD, destinatie ce se dorestea a se pastra prin prezentul PUZ in locuire.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOŢIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE IN PUG	SC. 1/5000
U02 –SUPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U03–SITUATIE EXISTENTA - IMAGINE SATELIT	SC. 1/500
U04– SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	SC. 1/500
U05 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA	SC. 1/500
U06 – REGIM JURIDIC	SC. 1/500
U07 – REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE TEHNICO - EDILITARE	SC. 1/500
U08 – REGLEMENTARI URBANISTICE - SUGESTIE DE MOBILARE URBANISTICA	SC. 1/500

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

- Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat cu HCL nr. 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 acelas nume, între dealurile Subcarpaţilor Argeşului (Muscelele Argesului) si la contactul cu Piemontul Getic, pe valea raului Argeş. Ea face parte din "Depresiunea celor 7 muscele" alături de depresiunea Tigveni la vest şi Depresiunea Muşăteşti la est. Relieful Depresiunii Curtea de Argeş reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză şi vârstă. Interfluviile, includ nivele de eroziune, terase, şi 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 şi pliocene, depuse în marginea nordică a Depresiunii Getice, transgresiv faţă de cristalinul getic al M.Făgăraş. Stiva de depozite monoclinale este dispusă în benzi paralele, din ce în ce mai noi spre sud şi din ce în ce mai puternic redresate spre nord, la contactul cu munţii. Caracteristicile structurale şi litofaciale atipic subcarpatice se regăsesc şi la nivelul resurselor minerale, între care lipsesc petrolul şi gazele naturale. În schimb în sedimentele ponţiene şi daciene din molasa recentă există acumulări de cărbune inferior dar în strate subţiri şi frecvent foarte umede. Depresiunea are o motivaţie genetică dublă, structurală (subsecventă) şi litologică (selectivă): afluenţii (subsecvenţi) ai reţelei principale de râuri (consecventă) au sculptat în sedimente mai slabe, marno-argiloase, greso-nisipoase etc. sectoare de vale mai largi (de regulă la confluenţe) şi asimetrice, cu versanţii sudici scurţi şi puternic înclinaţi (cuestiformi) iar cei nordici prelungi şi mai domoli. În depresiune interfluviile şi înşeuările sunt mai înalte, ele fiind numai nişte lărgiri ale văilor principale în sedimentarul pliocen friabil.
Modelarea fluvială, stimulată atât de nivelul de bază mai coborât, pe care îl reprezintă Argesul, cât şi de subsidenţele locale, combinată cu procesele de pe versanţii despăduriţi a generat un relief extrem de complex, fragmentat „în culise", cu acumulări bogate, forme de eroziune selectivă.

2.2.1. Conditii hidrogeologice

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

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

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

2.2.2. Conditii geotehnice

Conform studiului geotehnic, pe amplasamentul studiat s-a executat un foraj geotehnic realizat pana la 8m adancime fata de nivelul terenului natural.
Stratificarea rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic.
Presiunea conventionala de calcul de care se va tine seama la proiectare va fi de 220 KPa.
Adancime de inghet - Conform STAS 6054-77 care stabileşte zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural, de care se ţine seama în proiectarea lucrărilor de fundaţii în conformitate cu prescripţiile tehnice în vigoare, se consideră adâncimea maximă de îngheţ între -80 şi -90 cm de la cota terenului natural fără strat de zăpadă protector.
Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul "C" - potrivit prevederilor de proiectare antiseismică stabilite prin normativul P 100-1/2004, pentru perimetrul care face obiectul prezentului studiu se cunosc parametrii: perioada de colţ : Tc =1,60s si acceleratia terenului pentru proiectare: Ag = 0,24g

2.2.3. Conditii climatice

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

- Factorii climatici

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

2.2.4. Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul se afla situat pe Strada Valea Sasului – cu acces din Strada Victoriei - DN 7C.
Suprafata studiata prin PUZ este de 481 mp.

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice **FRUJINOIU LEONARD, bun comun cu FRUJINOIU ANCA - VASILICA**, imobilul nu este grevat de sarcini, si are numar cadastral 89546, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul viitoarei locuinte este delimitat de Strada Valea Sasului.

2.4. INTRAVILAN EXISTENT. BILANT TERITORIAL EXISTENT

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 481mp se afla in intravilanul orasului - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 8 – ZONA DE LOCUINTE SUD.

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

In zona studiata , in imediata vecinatate a amplasamentului exista instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila pentru uz gospodaresc.
Constructia propusa pe amplasament se va alimenta cu apa potabila menajera prin intermediul unei retele din tevi montata ingropat in sol sub limita de inghet in zona de aliniament a parcelelor propuse.
Imobilul se va racorda la reteaua de alimentare cu apa propusa in zona.

2.6.2. Canalizarea apelor uzate

Instalatia exterioara de canalizare pluviala

In zona nu exista capacitati de colectare a apelor pluviale in sistem centralizat. In lungul strazii exista rigola de colectare a apelor pluviale stradale. Colectarea apelor pluviale de pe terasamente se va face prin intermediul gurilor de scurgere cu deversare in rigola de colectare publica.

Instalatia exterioara de canalizare menajera

In zona nu exista capacitati de colectare a apelor uzate menajere. Apele uzate menajere provenite de la cladiri vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre bazinul vidanjabil propus in cadrul terenului studiat.

2.6.3. Alimentare cu energie termica

In zona studiata nu exista capacitati de producere 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 reteaua de distributie aflata in functiune. Constructia propusa va fi racordata la reteaua 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 reteaua de distributie de medie tensiune.
In zona amplsamentului 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.

2.7.1. Calitatea aerului

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

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

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

2.7.2. Calitatea apei

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

2.7.3. Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere :

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

2.7.4. 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 481mp este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges.
Criterii avute in vedere pentru amplasarea viitorului imobil - Locuinta:

- amplasamentul este situat in intravilan, tendinta de dezvoltare este de locuire ;
- in imediata vecinatate a amplsamentului exista retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si de telecomunicatii;

3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 8 – ZONA DE LOCUINTE SUD.

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 Valea Sasului in partea de nord a amplasamentului.
De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiei propuse. capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 2 locuri.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat in intravilan in suprafata de **481 mp**.
Intreaga suprafata este destinata **locuirii** si 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	85	17,67
SUBZONA CONSTRUCTII	168	35
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	228	47,40
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	**481**	**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;**

Suprafata totala reglementata **481 mp**.

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

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

- Constructia propusa - Locuinta va fi amplasata retras fata de aliniament la o distanta de **minimum 5,00m** de limita de proprietate dinspre strada Valea Sasului
- Constructia C1 – constructia existenta pe teren este propusa pentru desfiintare ;
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- cladirea nou propusa se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei minim 2,00ml in partea de est si 3,00ml in partea de vest conform plansei de reglementari;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minimum 5,00ml;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 2locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din Strada Valea Sasului

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUSI

3.5.2.a. Zona Lm (a=b) – Locuinta

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9

H maxim la cornisa = 8,00 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru terenul studiat, se propune asigurarea alimentarii cu apa potablia prin racordare la reteaua 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 reteaua de distributie din zona.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la cladiri vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre **bazinul vidanjabil propus** in cadrul terenului studiat, cu posibilitatea racordarii la viitoare retele publice.

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de aici fiind deviate catre rigola stradala.

3.6.4. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

Datorita avantajelor pe care le prezinta folosirea gazelor naturale fata de folosirea combustibulului 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 reteaua 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 reteaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S., in masura in care reteaua 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 imobilului propus;
- 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 i 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 c 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 exploatarii, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de activitati legate de specificul functiunii.

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

3.7.6. 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. Arii protejate

In zona afectata de amplasare a imobilelor nu se gasesc arii 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; pertubarii alimentarii cu apa din reteaua 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 45% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiileverzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate a persoanei fizice **FRUJINOIU LEONARD, bun comun cu FRUJINOIU ANCA - VASILICA**, imobilul nu este grevat de sarcini, si are numar cadastral 89546, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 06/14685 din 08.06.2023
Arhitect-șef

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Avand in vedere functiunea pro ... umentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **418 mp**, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind **Lm (a+b) – Locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime;**

Orice derogare de la regulamentul prezent se poate face, conform legii, prin PUD / PUZ.

RUR Mircea Raiu

RAUM PROIECT S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

Intocmit:

arh. Mircea Savu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
P.U.Z. LOCUINTA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 06/14665 din 08.06.2023
Arhitect-șef

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. VALEA SASULUI NR 18A

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **481 mp**.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **481 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 LOCUINTA** 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 pin HGR nr. 525/27 iunie 1996 cu modificarile si completarile ulterioare, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate, Legea 350/2001 legea amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, Ghid GM 010/2000 privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ. Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin hotararea nr. 165/26.11.2018

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea 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 salubrizare 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 destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 - R.G.U.

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

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

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

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

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

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

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

- **Amplasarea fata de drumuri publice**

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

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

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

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

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

Regim de aliniere – linia constructiior 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 corespunzatore importantei si destinatiei constructiei conform art.26 – R.G.U.

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

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

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

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**

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

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

- **Regimul de inaltime**

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

- **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.

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 **418 mp**, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind **Lm (a+b) – Locuinte existente cu posibilitati 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 :**
  a. locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei delocuit;
  b. modernizari si reparatii la cladiri existente.
- **Utilizari admise cu conditionari :**
  a. necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate pentru zona respectiva sau cand in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica - -elaborare PUZ ;
  b. in subzonele atentionate de "Studiu geotehnic" este necesar a se lua masuri de fundare si consolidarea constructiei.

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 aceeasi locuinta sa existe un numar minim de incaperi de locuit care sa fie orientate defavorabi.;
- **Aliniament**
  - la Strada Valea Sasului va respecta profilul 9,00ml;
- **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 :

- Constructia C1 – constructia existenta pe teren este propusa pentru desfiintare
- retragerea fata de aliniament, a cladirilor nou propuse, este de minim 5,00m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc conditiile de construibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 9.00m respectiv 6.00m.
- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipiri la o cladire existenta situate mai retras, pentru a nu se creea 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. Fasia va avea latime minima de 3.50m si va fi in mod obligatoriu plantata cu vegetatie de protectie.

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**
- Constructia propusa - Locuinta va fi amplasata retras fata de aliniament la o distanta de **minimum 5,00m** de limita de proprietate dinspre strada Valea Sasului
- Constructia C1 – constructia existenta pe teren este propusa pentru desfiintare ;
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- cladirea nou propusa se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei minim 2,00ml in partea de est si 3,00ml in partea de vest conform plansei de reglementari;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minimum 5,00ml;
- **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 se face din Str. Valea Sasului ;
- **Stationarea autovehiculelor**
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 2locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din Strada Valea Sasului
- **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. Valea Sasului ;

- **Retele 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 retele tehnico – ediliitare

a. Apa potabila
b. Energie electica

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**
- **Zona Lm (a+b)**

locuinte individuale – maxim P + M – cu inaltimea maxima la cornisa 6.00m

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 reteaua de distributie a municipiului Curtea de Arges ;
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre bazinul vidanjabil propus pe teren cu obligativitatea racordarii la viitoare retele publice;
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de aici fiind deviate catre rigola stradala;
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reteaua de medie tensiune ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea uneia din retelele de distributie de gaze naturale existente in municipiul Curtea de Arges.

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatii libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate 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.

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 constructiilor de pe parcelela este de 6.00 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 06/14685 din 08.06.2023
Arhitect-șef,

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mirc
arhitect
DE
REGISTRUL SPECIALIȘTILOR CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

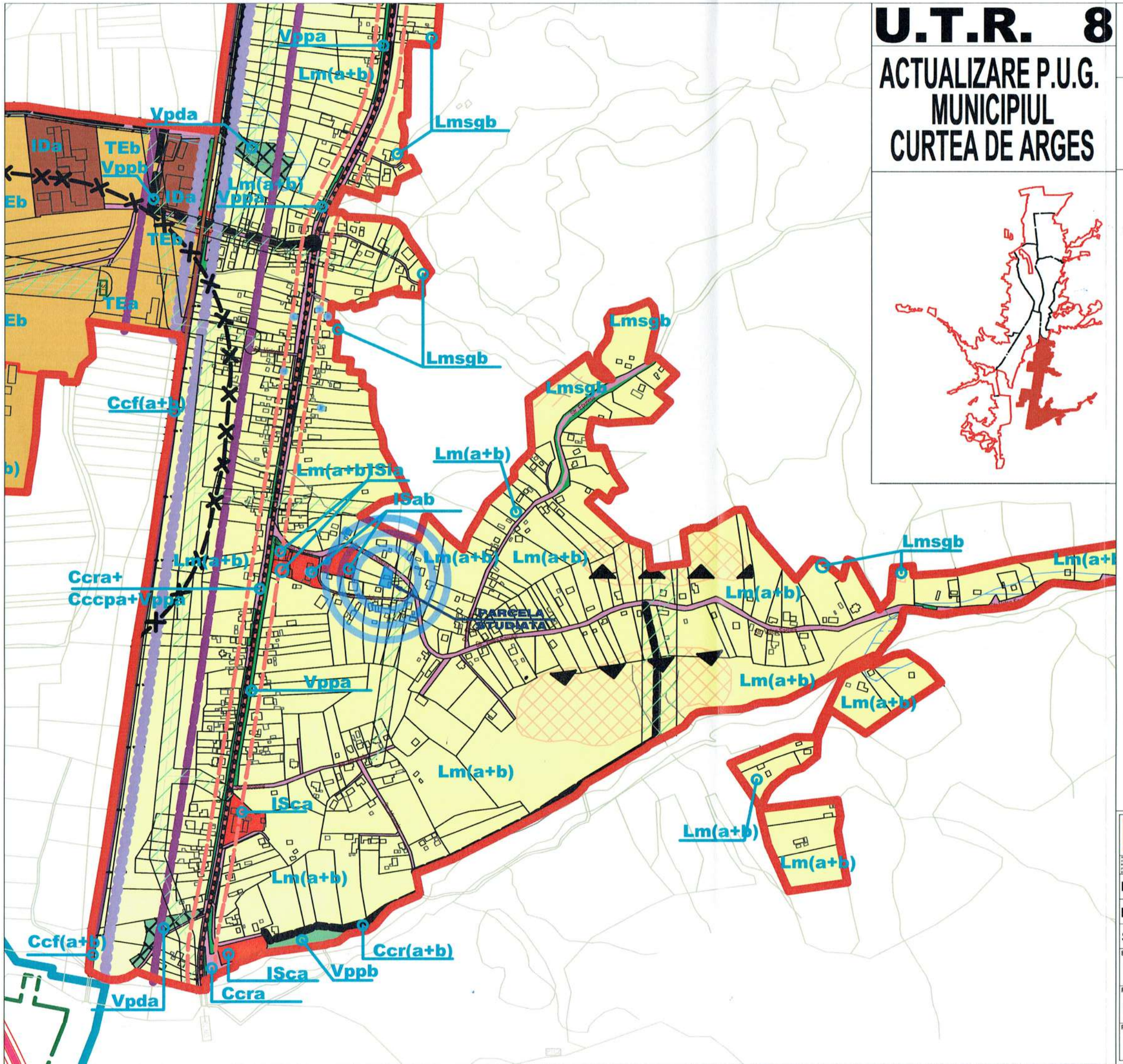
U.T.R. 8

ACTUALIZARE P.U.G. MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES

P.U.Z. **LOCUINTA UNIFAMILIALA STR. VALEA SASULUI , 18A**

U-01

N



Parcela (1)

Nr.. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	401197.480	474383.617	4.845
P2	401194.810	474387.660	11.127
P3	401188.452	474396.791	25.843
P4	401162.880	474393.059	3.615
P5	401163.224	474389.460	1.280
P6	401164.015	474388.454	6.333
P7	401165.055	474382.207	4.734
P8	401166.557	474377.718	2.800
P9	401167.242	474375.003	31.441
S(1)=481.36mp P=92.017m			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 06/14685 din 08.06. 2023
Arhitect-șef,

LEGENDA: LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

SOCIETATEA COMERCIALĂ RAUM PROIECT S.R.L. BUCUREȘTI

raum proiect
Str. Viscarei, Nr. 6A, Bucureşti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro16127453

Arhitectura este o artă publică. Prin urmare, orice proiectare de arhitectură este supusă legislației în vigoare. Conform prevederilor Legii 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiunii de arhitect, republicată, cu modificările și completările ulterioare, orice proiectare de arhitectură este o activitate de interes public și se realizează numai de persoane fizice care au calitatea de arhitect, înscrise în Registrul Arhitecților din România, conform prevederilor Legii 184/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Proiectarea în domeniile de arhitectură, urbanism și amenajare a teritoriului se realizează numai de persoane fizice care au calitatea de arhitect, înscrise în Registrul Arhitecților din România, conform prevederilor Legii 184/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Prezentele documentații de arhitectură, urbanism și amenajare a teritoriului se pot realizare

P.U.Z. LOCUINTA UNIFAMILIALA STR. VALEA SASULUI , 18A

U-02

N

Judetul: ARGES
UAT: CURTEA DE ARGES,
Cod SIRUTA: 13622
Adresa corpului de proprietate:
Mun. Curtea de Arges, str. Valea Sasului, 18A
Nr. cadastral: 89546; Nr. CF: 89546

Cote determinate in Sistem de Referinta altimetric Marea Neagra 1975
Plan de proiectie: Stereografic 1970

Suprafata studiata = 481 mp

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	401197.480	474383.617	4.845
P2	401194.810	474387.660	11.127
P3	401188.452	474396.791	25.843
P4	401162.880	474393.059	3.615
P5	401163.224	474389.460	1.280
P6	401164.015	474388.454	6.333
P7	401165.055	474382.207	4.734
P8	401166.557	474377.718	2.800
P9	401167.242	474375.003	31.441
S(1)=481.36mp P=92.017m			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 06/14685 din 02.06.2023
Arhitect-șef,

raum proiect
Str. Vitioarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

RUR Mircea Radu N. SAVU arhitect DE

Desenat:	Ing. A	
Proiectat:	Ing. A	
Sef proiect:	arh. M	
Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES FRUJINOIU LEONARD	Cod:	U322 / 2023
	Contract:	605 / 2023
Proiect: LOCUINTA UNIFAMILIALA Mun. Curtea de Arges, str. Valea Sasului, 18A	Faza:	P.U.Z.
	Data:	02. 2023
Plansa: SUPORT TOPOGRAFIC	Scara:	1 : 500
	Plansa nr.	U-02

P.U.Z. LOCUINTA UNIFAMILIALA
STR. VALEA SASULUI , 18A

U-03

N

Judetul: ARGES
UAT: CURTEA DE ARGES
Cod SIRUTA: 13622
Adresa corpului de proprietate:
Mun. Curtea de Arges, str. Valea Sasului, 18A
Nr. cadastral: 89546; Nr. CF: 89546

Cote determinate in Sistem de Referinta altimetric Marea Neagra 1975
Plan de proiectie: Stereografic 1970

Suprafata studiata = 481 mp

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	401197.480	474383.617	4.845
P2	401194.810	474387.660	11.127
P3	401188.452	474396.791	25.843
P4	401162.880	474393.059	3.615
P5	401163.224	474389.460	1.280
P6	401164.015	474388.454	6.333
P7	401165.055	474382.207	4.734
P8	401166.557	474377.718	2.800
P9	401167.242	474375.003	31.441
S(1)=481.36mp P=92.017m			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 06 / 14685 din 02.06 2023
Arhitect-șef

SOCIETATEA COMERCIALĂ RAUM PROIECT S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

raum proiect
Str. Visoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

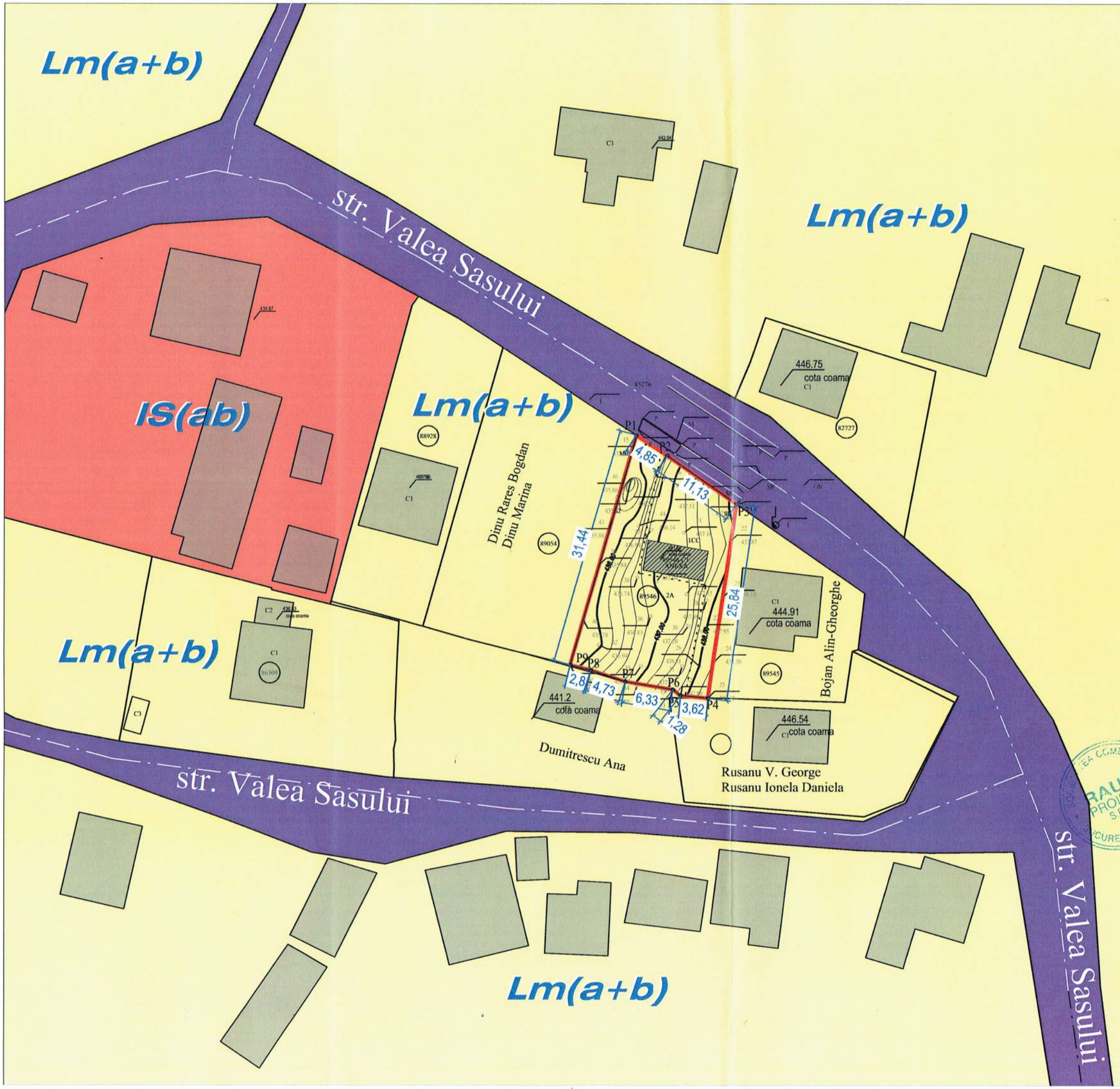
REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mircea Radu N. SAVU
arhitect
DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Desenat:	Ing
Proiectat:	Ing
Sef proiect:	arh.. ....
Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES FRUJINOIU LEONARD	Cod: U322 / 2023
	Contract: 605 / 2023
Proiect: LOCUINTA UNIFAMILIALA	Faza: P.U.Z.
Mun. Curtea de Arges, str. Valea Sasului, 18A	Data: 02. 2023
Plansa: SITUATIE EXISTENTA IMAGINE SATELIT	Scara: 1 : 500
	Plansa nr. U-03

P.U.Z. LOCUINTA UNIFAMILIALA
STR. VALEA SASULUI , 18A

U-04

N



Judetul: ARGES
UAT: CURTEA DE ARGES
Cod SIRUTA: 13622
Adresa corpului de proprietate:
Mun. Curtea de Arges, str. Valea Sasului, 18A
Nr. cadastral: 89546; Nr. CF: 89546

Cote determinate in Sistem de Referinta altimetric Marea Neagra 1975
Plan de proiectie: Stereografic 1970

Suprafata studiata = 481 mp

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	401197.480	474383.617	4.845
P2	401194.810	474387.660	11.127
P3	401188.452	474396.791	25.843
P4	401162.880	474393.059	3.615
P5	401163.224	474389.460	1.280
P6	401164.015	474388.454	6.333
P7	401165.055	474382.207	4.734
P8	401166.557	474377.718	2.800
P9	401167.242	474375.003	31.441
S(1)=481.36mp P=92.017m			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 06/14685 din 08.06 2023
Arhitect-șef,

LEGENDA:

LIMITE
LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

CIRCULATII SI ACCESE
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA / RIGOLE / VEGETATIE ALINIAMENT

ZONIFICARI FUNCTIONALE
ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - IS(ab)
CONSTRUCTII EXISTENTE
ANEXA PROPUSA PENTRU DESFIINTARE

raum proiect
Str. Viișoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

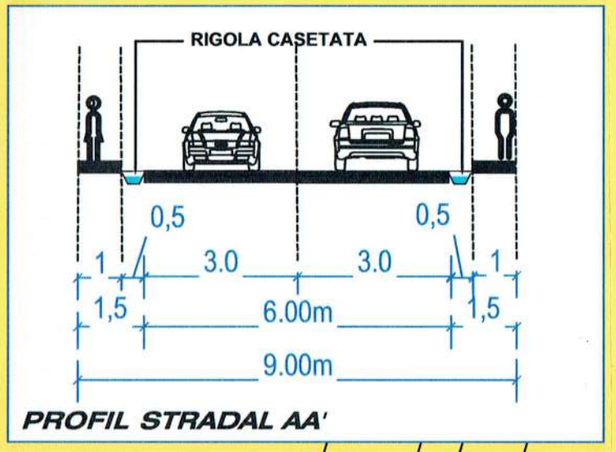
RUR Mircea Radu N. SAVU arhitect DE

Desenat:	urb.		
Proiectat:	urb.		
Sef proiect:	arh.		
Beneficiar:	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES FRUJINOIU LEONARD	Cod:	U322 / 2023
		Contract:	605 / 2023
Proiect:	LOCUINTA UNIFAMILIALA	Faza:	P.U.Z.
	Mun. Curtea de Arges, str. Valea Sasului, 18A	Data:	02. 2023
Plansa:	SITUATIE EXISTENTA ANALIZA FUNCTIONALA	Scara:	1 : 500
		Plansa nr.	U-04

P.U.Z. LOCUINTA UNIFAMILIALA
STR. VALEA SASULUI , 18A

U-05

N



Parcela (1)

Nr.. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	401197.480	474383.617	4.845
P2	401194.810	474387.660	11.127
P3	401188.452	474396.791	25.843
P4	401162.880	474393.059	3.615
P5	401163.224	474389.460	1.280
P6	401164.015	474388.454	6.333
P7	401165.055	474382.207	4.734
P8	401166.557	474377.718	2.800
P9	401167.242	474375.003	31.441
S(1)=481.36mp P=92.017m			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 06/1468 din 08.06 2023
Arhitect-șef

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

REGIM JURIDIC

DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE

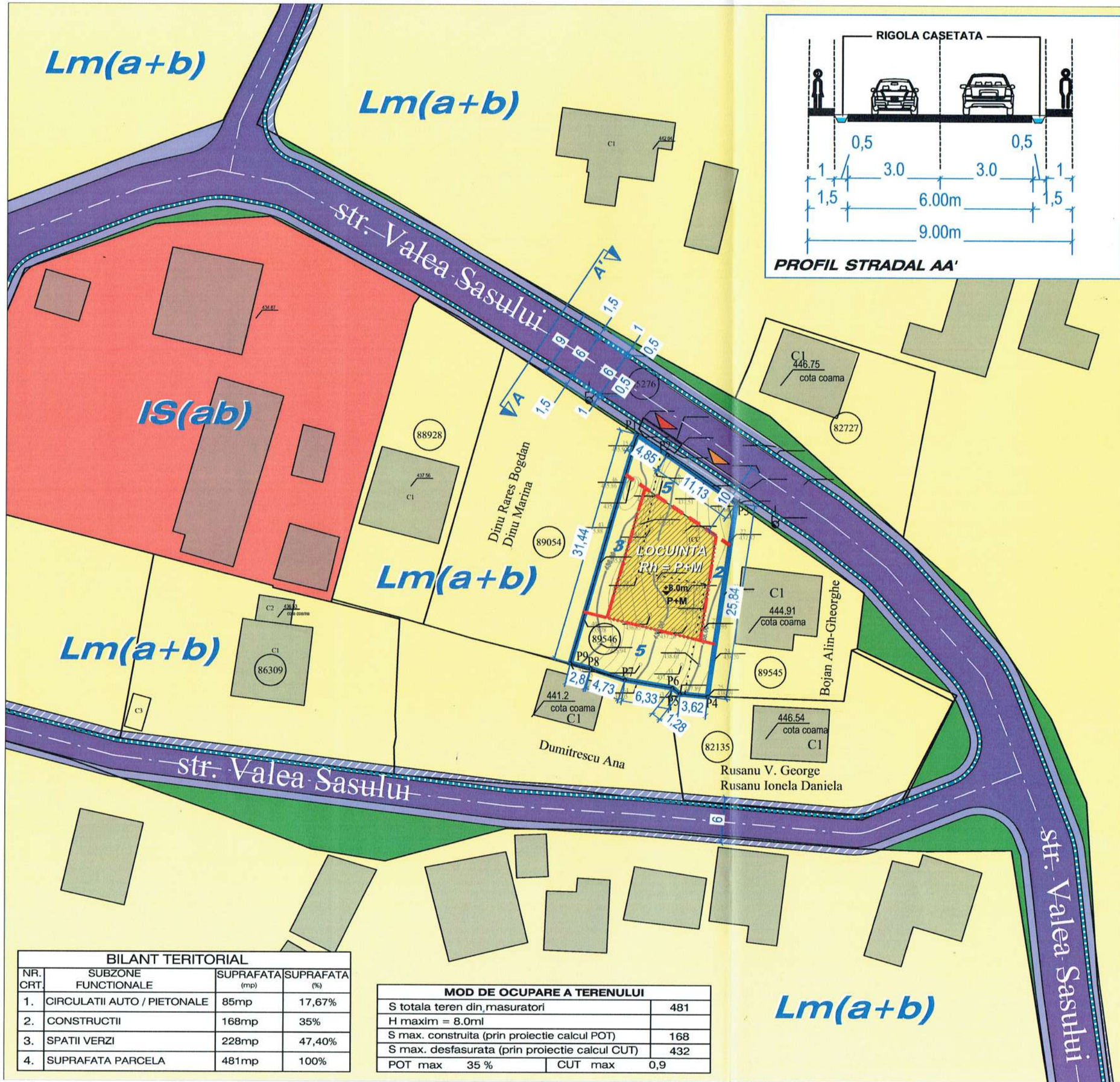
TEREN PROPUS SĂ TREACĂ IN DOMENIUL PUBLIC

PROPRIETATE PRIVATA

raum proiect
Str. Viișoarei, Nr. 6A, București, Sector 1
Tel 0746-133849; Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

RUR Mircea Radu N. SAVU arhitect DE

Desenat:	urb. I Ochiana		
Proiectat:	urb. I		
Sef proiect:	arh. M. Savu		
Beneficiar:	CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES FRUJINOIU LEONARD	Cod:	U322 / 2023
		Contract:	605 / 2023
Proiect:	LOCUINTA UNIFAMILIALA Mun. Curtea de Arges, str. Valea Sasului, 18A	Faza:	P.U.Z.
		Data:	02. 2023
Plansa:	REGLEMENTARI REGIM JURIDIC	Scara:	1 : 500
		Plansa nr.	U-05



P.U.Z. LOCUINTA UNIFAMILIALA STR. VALEA SASULUI , 18A

U-06

N

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
P1	401197.480	474383.617	4.845
P2	401194.810	474387.660	11.127
P3	401188.452	474396.791	25.843
P4	401162.880	474393.059	3.615
P5	401163.224	474389.460	1.280
P6	401164.015	474388.454	6.333
P7	401165.055	474382.207	4.734
P8	401166.557	474377.718	2.800
P9	401167.242	474375.003	31.441
S(1)	[illegible]	[illegible]	

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 06/14685 din 08.06.2023
Arhitect-șef

LEGENDA:

LIMITE
LIMITA PA... U.Z.

CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA
- RIGOLA CASETATA
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)

ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - IS(ab)
- CONSTRUCTII EXISTENTE

REGLEMENTARI
- TEREN PROPUS SA TREACA IN DOMENIUL PUBLIC - EXTINDERE PROFIL STRADAL
- ALINIERE MINIM IMPUSA
- RETRAGERE MINIM IMPUSA
- EDIFICABIL PROPUS - CONSTRUCTIE PROPUSA
- RETRAGERI PROPUSE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- +8.0m P+M — REGIM MAXIM DE INALTIME Rh max = P+M; H maxim coama = +8.00m

RAUM PROIECT S.R.L. BUCUREȘTI ROMÂNIA

raum proiect
Str. Viisoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mircea Radu N. SAVU
arhitect
DE

Desenat:	urb
Proiectat:	urb
Sef proiect:	arh

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES FRUJINOIU LEONARD

Proiect: LOCUINTA UNIFAMILIALA
Mun. Curtea de Arges, str. Valea Sasului, 18A

Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

Cod:	U322 / 2023
Contract:	605 / 2023
Faza:	P.U.Z.
Data:	02. 2023
Scara:	1 : 500
Plansa nr.	U-06

BILANT TERITORIAL

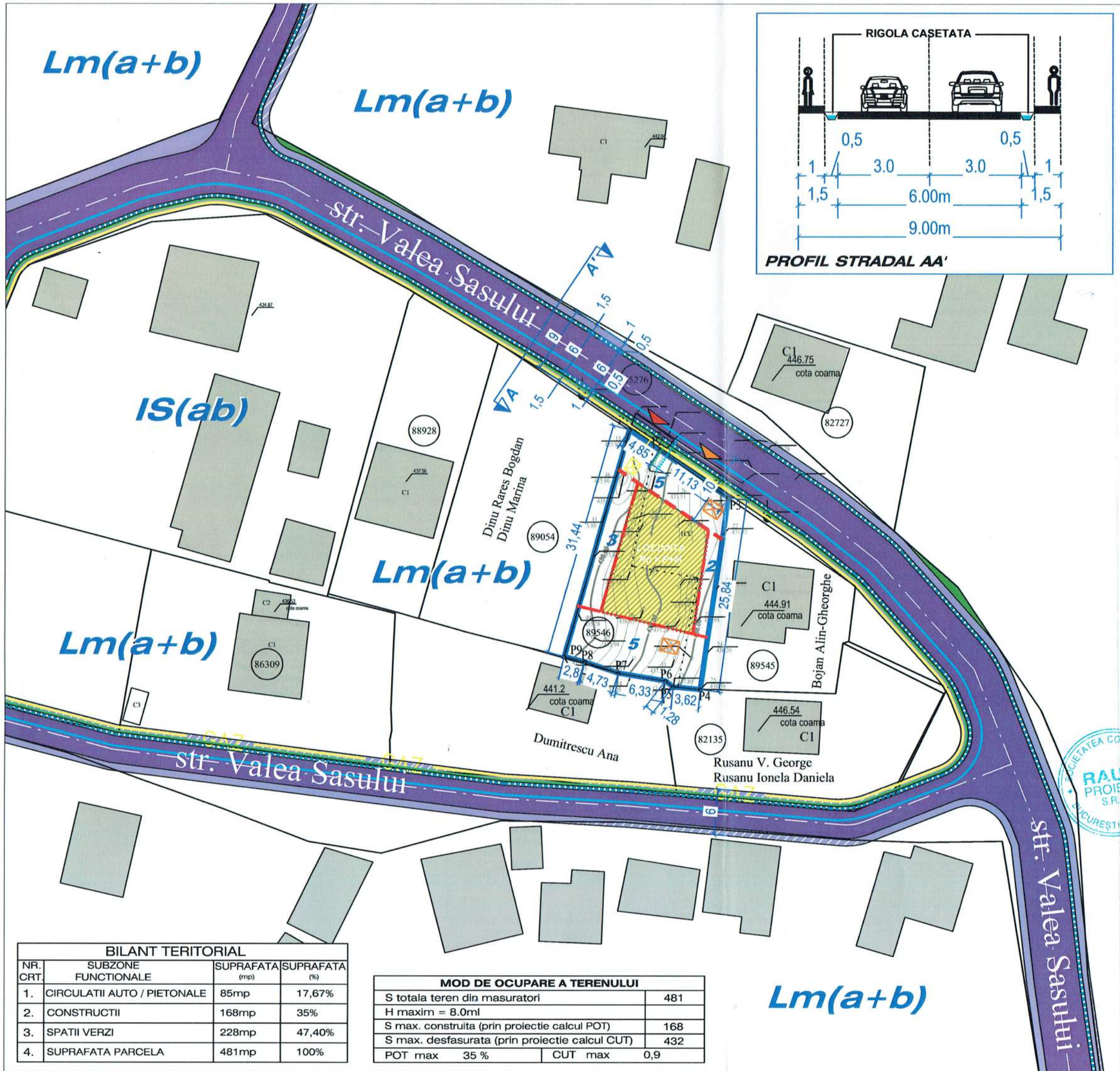
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	85mp	17,67%
2.	CONSTRUCTII	168mp	35%
3.	SPATII VERZI	228mp	47,40%
4.	SUPRAFATA PARCELA	481mp	100%

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren din masuratori	481
H maxim = 8.0ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	168
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	432
POT max 35 %	CUT max 0,9

P.U.Z. LOCUINTA UNIFAMILIALA STR. VALEA SASULUI , 18A

U-07



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 06 / 14686 din 08.06.2023
Parcela (1)
Arhitect-șef

Nr. Pct.	Coo X [m]	[illegible]	[illegible] D(i,i+1)
P1	401197.480	474383.617	4.845
P2	401194.810	474387.660	11.127
P3	401188.452	474396.791	25.843
P4	401162.880	474393.059	3.615
P5	401163.224	474389.460	1.280
P6	401164.015	474388.454	6.333
P7	401165.055	474382.207	4.734
P8	401166.557	474377.718	2.800
P9	401167.242	474375.003	31.441

S(1)=481.36mp P=92.017m

LEGENDA:

LIMITE
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA
- RIGOLA CASETATA
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)

FOND CONSTRUIT
- CONSTRUCTII EXISTENTE

REGLEMENTARI
- TEREN PROPUS SA TREACA IN DOMENIUL PUBLIC - EXTINDERE PROFIL STRADAL
- ALINIERE MINIM IMPUSA
- RETRAGERE MINIM IMPUSA
- EDIFICABIL PROPUS - CONSTRUCTIE PROPUSA
- RETRAGERI PROPUSE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

RETELE TEHNICO - EDILITARE
- RETEA PUBLICA ENERGIE ELECTRICA - LEA
- RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
- RETEA PUBLICA GAZE NATURALE
- BRANSAMENT GAZE NATURALE
- BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
- BAZIN VIDANJABIL
- BRANSAMENT LES

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	85mp	17,67%
2.	CONSTRUCTII	168mp	35%
3.	SPATII VERZI	228mp	47,40%
4.	SUPRAFATA PARCELA	481mp	100%

MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
S totala teren din masuratori	481
H maxim = 8.0ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	168
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	432
POT max 35 %	CUT max 0,9

raum proiect
Str. Viscoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

Desenat:	urb.
Proiectat:	urb.
Sef proiect:	arh.

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES FRUJINOIU LEONARD

Proiect: LOCUINTA UNIFAMILIALA
Mun. Curtea de Arges, str. Valea Sasului, 18A

Plansa: REGLEMENTARI CIRCULATII, RETELE TEHNICO - EDILITARE

Cod:	U322 / 2023
Contract:	605 / 2023
Faza:	P.U.Z.
Data:	02. 2023
Scara:	1 : 500
Plansa nr.	U-07