PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 21259/ 17.02.2026

ANUNT

CONVOCATOR SI ORDINE DE ZI C.T.A.T.U

Se convoaca membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism in sedinta din data de 23.02.2026, ora 10:00, care se va desfasura in Birou Arhitect Sef- Primaria Municipiului, etaj 2, Camera 29,

Ordinea de zi:

1. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF pentru MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIE CLINICA MEDICALA D+P+2E+M", Elaborator documentatie: S.C. RAUM PROIECT S.R.L., arh. Mircea Savu, Initiatori: LAITA MONICA CLAUDIA, Amplasament: Bd. Basarabilor, nr. 78, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 540 mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 87736

2. EMITERE AVIZ OPORTUNITATE pentru P.U.Z.- pentru stabilire reglementari cu titlul "ELABORARE PUZ PENTRU SCOATEREA DEFINITIVA DIN FOND FORESTIER IMOBIL CF 86068, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL SI STABILIRE REGLEMENTARI URBANSITICE IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE APARTHOTEL"", Elaborator documentatie: SC RAUM PROIECT SRL, arh. Mircea Savu, Initiator: MIRCEA CONSTANTIN SERBAN**,** Amplasament: str. 1 DECEMBRIE 1918 ,nr. 27E, UP II, u.a. 224, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 3666 mp, terenuri intravilane, identificat prin nr. Cad/nr.CF 86068 si 88153.

3. EMITERE AVIZ OPORTUNITATE pentru P.U.Z.- pentru stabilire reglementari in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SI SPATII DEPOZITARE", Elaborator documentatie: SC RAUM PROIECT SRL, arh. Mircea Savu, Initiator: COTEA DUMITRU SI COTEA LENEA , S.C. ALDANI BENZ S.R.L.**,** Amplasament: str. 1MAI ,nr. 7, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 3099 mp, terenuri intravilane, identificat prin nr. Cad/nr.CF 83166, 81367 si 84360.

4. EMITERE AVIZ OPORTUNITATE pentru P.U.Z.- stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN", Elaborator documentatie: S.C. RAUM PROIECT S.R.L., Arh. Mircea Radu N. Savu, Initiatori: Ecaterina Iuliana**,** Amplasament: Str. Groape, Nr.78A, T67, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 719 mp, teren majoritar intravilan, partial extravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 90734-**revenire completari/modificari.**

5. EMITERE AVIZ OPORTUNITATE pentru P.U.Z.- stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA MULTIFAMILIALA D+P+2E, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE, UTILITATI", Elaborator documentatie: BIA GABRIELA EUGENIA ASSENZA, Arh. Eugenia Assenza, Initiatori: Pirvu Sergiu Mihai**,** Amplasament: Str. Ghioceilor, Nr.19, punctul "Acasa", Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 681 mp, teren intravilan, , identificat prin nr. Cad/nr.CF 91026.

In siutatia in care prezenta fizica nu este posibila, fundamentarea Avizului Arhitectului Sef se poate face in baza adresei continand observatii, ori mentiunea privind lipsa acestora, precum si exprimarea neechivoca a votului aferent : favorabil/nefavorabila/favorabil cu completari-cu mentiunea completarilor considerate necesare. Adresele vor fi transmise cel tarziu pana la data 20.02.2026

Nr. crt	Numele si prenumele	Calitatea (membru/supleant/invitat)
1	Arh.Andreea Cosmina Tache	membru
2	Dl. Moisescu Gabriel	membru
3	Com. Sef Dumitru Viorel	membru
4	Ing.Georgian Petec	supleant
5	Arh. Ivanescu Eugeniu	membru
6	Arh. Radu Anghelus	supleant
7	Ing. Bogdan Lacureanu	membru

Documentatia aferenta va fi transmisa prin posta electronica.

PRIMAR,
ING. CONSTANTIN PANTURESCU

Secretariat Comisie,
ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Curtea de Arges

Nr. cerere	**30422**
Ziua	**18**
Luna	**12**
Anul	**2025**

Cod verificare
100198857815

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87736 Curtea de Argeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4599
TEREN Intravilan Nr. cadastral vechi:3091.

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Bdul BASARABILOR, Nr. 78

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	87736	540	N - intre pct. 7 - 11, 12 -13 neimprejmuit, intre pct. 11 - 12 gard din plasa; E - gard metalic pe temelie din beton; S, V - gard din lemn;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	87736-C1	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Bdul BASARABILOR, Nr. 78	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:66 mp;
A1.2	87736-C2	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Bdul BASARABILOR, Nr. 78	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp;
A1.3	87736-C3	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Bdul BASARABILOR, Nr. 78	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp;
A1.4	87736-C4	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Bdul BASARABILOR, Nr. 78	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10234 / 30/08/2019		
Act Notarial nr. 4093, din 29/08/2019 emis de Duinea Florian;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- bun propriu ,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **LAITĂ MONICA-CLAUDIA**, necăsătorită	
17333 / 23/07/2025		
Act Administrativ nr. 13948, din 10/11/2006 emis de OCPI ARGES;		
B3	se notează repoziţionarea imobilului conform documentatiei cadastrale avizata cu nr.17333/ 23-07-2025 de SERVICIUL CADASTRU OCPI ARGES, cu stare de proprietate neschimbata	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B4	se notează actualizarea informațiilor tehnice cadastrale conform documentației cadastrale avizate sub nr.17333/23.07.2025 de SERVICIUL CADASTRU- OCPI ARGES	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

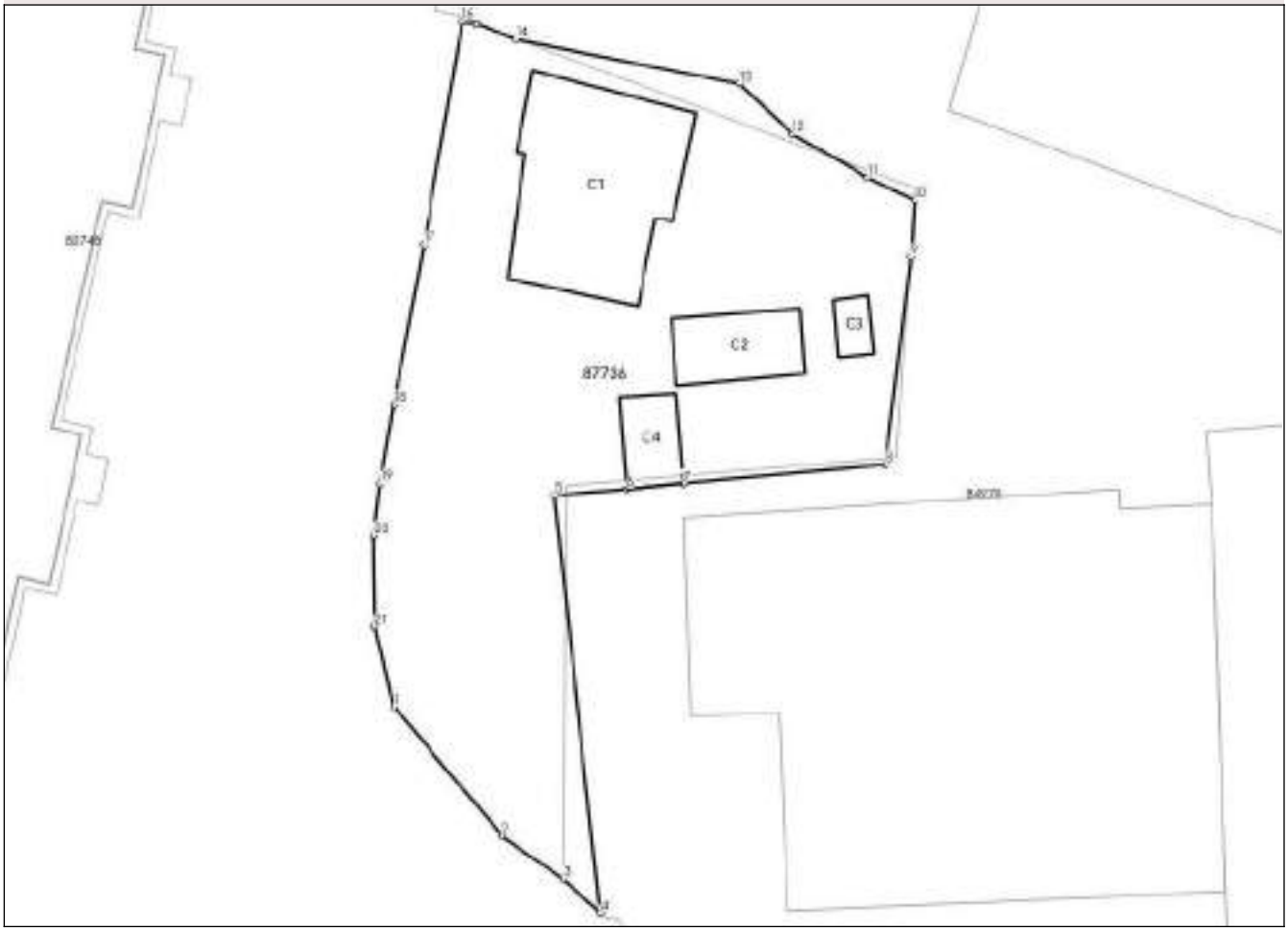
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
87736	540	N - intre pct. 7 - 11, 12 -13 neimprejmuit, intre pct. 11 - 12 gard din plasa; E - gard metalic pe temelie din beton; S, V - gard din lemn;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	340	-	-	-	
2	arabil	DA	200	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	87736-C1	constructii de locuinte	66	Cu acte	S. construita la sol:66 mp;
A1.2	87736-C2	constructii anexa	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp;
A1.3	87736-C3	constructii anexa	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp;
A1.4	87736-C4	constructii anexa	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp;

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.8
3	4	2.319
5	6	3.334
7	8	9.385
9	10	2.636
11	12	4.038
13	14	10.526
15	16	0.657
17	18	7.477
19	20	2.44
21	1	3.766

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	3.45
4	5	19.376
6	7	2.639
8	9	9.671
10	11	2.347
12	13	3.382
14	15	1.953
16	17	10.449
18	19	3.683
20	21	4.196

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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,
18/12/2025, 18:04

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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.

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 adiacent strazii Pompieri, in zona centrala a orasului conform plansei de propuneri urbanistice.

Suprafata REGLEMENTATA prin PUZ este de 540 mp.

Terenul studiat este proprietate privata si apartine **LAITA MONICA CLAUDIA** si are numar cadastral 87736, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul ce se doreste a se reglementa, este delimitat catre vest si sud de drumul de acces public din Strada Pompieri. De asemenea accesul pietonal este usor de realizat din zona Bd. Basarabilor si Strada Lascar Catargiu.

2.4. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local nr. 165/2018 SI Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local nr. 18/2001 , terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 540 mp se afla in intravilanul orasului.

De asemenea se remarca zona de traseu de autostrada si descarcarea noua catre Curtea de Arges din zona amplasamentului. **Se propune REGLEMENTAREA terenului prin pastrarea amplasamentului în subzona IS1a – subzonA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII .**

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 menajere

Instalatia exterioara de canalizare pluviala

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Evacuarea apelor pluviale de pe suprafata parcajelor se va face prin trecere prin separator de hidrocarburi cu deversare la sistemul de canalizare al localitatii.

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 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.

2.8. 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 potablilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

2.8.3. Calitatea solului

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functionalitatea de servicii si turism, 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 540 mp este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Criterii avute in vedere pentru **– CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA.**

- amplasamentul este situat in zona centrala a orasului, cu tendinta de dezvoltare prin insertia de noi functiuni cu caracter public.
- Acces facil in zona atat pietonal, auto sau prin intermediul transportului public
- zona conectata atat la infrastructura rutiera cat si de retele edilitare.

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. Sunt necesare lucrari de sistematizare verticala pentru realizarea retelei de colectare a apelor meteorice de pe proprietate.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat este realizat din drumul de acces existent in vestul amplasamentului, conectat la strazile principale adiacente : Bd. Basarabilor (pietonal) si Strada Pompieri (pietonal si auto).

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului in suprafata de **540 mp** in intravilan cu scopul **reglementarii** in **IS1a – subzona institutii publice si servicii**

Intreaga suprafata este destinata Industriei si depozitarii 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 (%)
EDIFICABIL PROPUS CONSTRUCTII	270	50
SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE/ PARCAJE / PLATFORME AUTO	162	30
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	108	320
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	**540**	**100**

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

In cadrul functiunii propuse pentru amplasamentul studiat se identifica o singura unitate teritoriala de referinta **: IS1a – subzona institutii publice si servicii**

Suprafata totala reglementata **540 mp**.

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

Pentru zona IS1a se propun urmatoarele :

Construire **CLINICA MEDICALA** retrasa fata de **aliniament - Drum acces** la o distanta de **minimum 2,00m** ;

In fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic ;

Edificabilul propus se va **retrage fata de limitele laterale (nord, sud) minim 2 m** ;

Edificabilul propus se va **retrage fata de limita posterioara din partea de est** a parcelei **minim 2 m** ;

Stationarea autovehiculelor se admite in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Prin exceptie se poate asigura necesarul pentru vizitator in parcaj public cu acordul Primariei.

INDICI URBANISTICI PROPUSI

Zona IS1a – subzona institutii publice si servicii

POT maxim = 50% **CUT maxim = 2,5**

Rh = D+P+2E+M **H maxim = 12,00 ml**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru cladirea propusa, se propune asigurarea alimentarii cu apa potablia prin racordare la reteaua de apa potabila existenta 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 menajere si industriale / apelor pluviale

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

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

3.6.3. 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.

3.6.4. 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 prin intermediul unui post de transformare a 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. <u>Faza de constructie a cladirilor</u>

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. <u>Faza de exploatare</u>

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. <u>Faza de construire</u>

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 extindere si recompartimentare a cladirii

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 extindere si recompartimentare a cladirii

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

Impactul produs de lucrarile de extindere si recompartimentare a halei 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 cladirii noi concentrarile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate.

3.7.7. Arii protejate

In zona afectata de extinderea si recompartimentarea halei 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 20% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate.
Restul spatiilor verzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietatea persoanei fizice LAITA MONICA CLAUDIA

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata pentru incadrarea terenului in **subzona IS1a – INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**.

Intocmit:
arh. Mircea Savu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P . U. Z . DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA

BD. BASARABILOR, NR. 78, NR. CADASTRAL 87736, CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **540 mp** masurati.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **540 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 DESFIINTARE CLADIRE EXITENTA SI CONSTRUIRE CLINCA MEDICALA** de pe teritoriul municipiului Curtea de Arges , judetul Arges.

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

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

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat 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.**

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.

2.3. INDICATORI URBANISTICI

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.

2.4. 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.**

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prezentului RLU;

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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**
  - Terenul studiat nu se va parcela.
- **Regimul de inaltime**
  - Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.
  - In sensul prezentului regulament: Regimul de inaltime maxim propus este de :
    Hmaxim cornisa = 12.00 ml
- **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.

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

- **Parcaje**

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

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

- **Spatii verzi si plantate**

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

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

- **Imprejmuiri**

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

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

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

Se propune pastrarea destinatiei actuale a terenului (conform PUG Curtea de Arges) - IS – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizeaza ca fiind zona centrala.

Pe teren exista in prezent un corp de cladire ce se va desfiinta.

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

ZONA IS – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

- **Utilizari permise :**
  - Sunt permise urmatoarele tipuri de utilizari : sanatate - **clinica medicala, comert si servicii, alimentare publica** de mici dimensiuni – cafenea, stationarea si gararea autovehiculelor in constructii si spatii publice special amenajate, retele tehnico-edilitare si constructiile aferente.
- **Utilizari permise cu conditionari :**
  - Locuinte de serviciu.
- **Interdictii permanente**

  Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:
  - Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
  - Activitati de depozitare en-gros.
  - Alte activitati si functiuni decat cele permisa sau permise cu conditionari.

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

Constructia va fi amplasata izolat pe teren, conform edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa la faza DTAC – dupa cum urmeaza:

- **Amplasarea fata de drumurile publice**

- Accesul auto in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din drumul de acces existent in vestul amplasamentului, conectat la strazile principale adiacente : Bd. Basarabilor (pietonal) si Strada Pompieri .
- De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare ce vor acoperi necesarul functiunii propuse, conform legislatiilor in vigoare – minim 5 locuri.
- Avand in Vedere amplasarea in zona centrala si proximitatea parcajelor publice, se permite utilizarea pentru vizitatori, a parcajelor de pe domeniul public aflate la o ditanta de maxim 150m de amplasament.

- **Amplasarea fata de aliniament**

- Edificabilul propus se va amplasa retras fata de **aliniament** (catre Drum) la o distanta de **minim 2,00m ;**
- In fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, alei, parcaje si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic ;

- **Amplasarea cladirii fata de limitele de proprietate laterale si posterioare ale parcelelor**

- Edificabilul propus se va **retrage fata de limitele laterale (nord, sud) minim 2 m** ; linia edificabilului pe limita de nord va fi identificata de dreapta care uneste punctele aflate la o distanta de **minim 2m** de limita nord si **minim 3,70m** fata de **punctul topografic 1.**
- Edificabilul propus se va **retrage fata de limita posterioara din partea de est** a parcelei **minim 2m** ;

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

Nu este cazul. Constructia va forma un singur corp de cladire

- **Accese carosabile**

- Accesul auto in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din drumul de acces existent in vestul amplasamentului, conectat la strazile principale adiacente : Bd. Basarabilor (pietonal) si Strada Pompieri (pietonal si auto).

- ***Accese pietonale***

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau , dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Accesul pietonal in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din drumul de acces existent in vestul amplasamentului, conectat la strazile principale adiacente : Bd. Basarabilor (pietonal) si Strada Pompieri .

- **Retele tehnico – edilitare existente**

La momentul actual , amplasamentul este bransat la toate utilitatile existente in zona. Cladirea nou propusa se va racorda la toate utilitatile existente in zona.

La momentul actual, pe teren exista un bransament al furnizorului de energie electrica, bransament pentru care se va opta , la faza de autorizare, pentru solutia de repozitionare a bransamentului existent, asa cum se precizeaza in avizul DEO.

De asemenea, conform adresei SPEEH hidroelectrica Curtea de Arges, exista posibilitatea ca terenul sa fie traversat de un cablu de alimentare neidentificat. Pentru aceasta se va notifica SDEEH Curtea de Arges cu 72 de ore inaintea inceperii lucrarilor.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Maxim D+P+2E+M – cu inaltimea maxima cornisa maxim 12 (considerata de la cota terenului amenajat aferent accesului pietonal).

- **Aspectul exterior al cladirilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se interzic: pantele asimetrice la sarpanta, ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare. Constuctiile vor avea aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

Se va urmari tratarea fatadelor nord , vest si partial sud , ca fatade urbane, respectand proportia plin/gol specifica fatadelor principale. Nu sunt permise fatade oarbe vizibile din spatiul public.

- **Conditii de echipare edilitara**

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

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

- apele de ploaie sunt si vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole;

- alimentarea cu energie electrica a constructiei se face din reteaua publica ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges. Se va avea in vedere, la faza de autorizare, solutia de repozitionare a bransamentului existent, asa cum se precizeaza in avizul DEO. De asemenea, conform adresei Hidroelectrica, exista posibilitatea ca terenul sa fie traversat de un cablu neidentificat, astfel ca se impune notificarea SPEEH Curtea de Arges cu minim 72 de ore inainte de inceperea lucrarilor.

- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va asigura din reteaua publica de distributie a municipiului Curtea de Arges.

- **Spatii libere si spatii plantate**

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei.
- Suprafata plantata propusa este de 108 mp – 20% din suprafata terenului studiat.

- **Imprejmuiri**

Nu se vor materializa limitele de proprietate prin imprejmuiri, amplasamentul va ramane neimprejmuit.

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

a. **POT – Procent maxim de ocupare a terenului = POT maxim = 50%**

b. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului = CUT maxim = 2,5

c. Inaltimea maxima a constructiilor de pe parcelele din subzona este de 12 ml, considerata de la cota terenului amenajat aferent accesului pietonal

PLAN DE ACTIUNE

categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi

categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
I. Cheltuieli pentru elaborarea documentaţiilor tehnico economice		
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentaţiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuţie, liste cantităţi, caiete sarcini, - verificări de proiect	BENEFICIAR
I.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanţă şi asistenţă tehnică	BENEFICIAR
I.3	Cheltuieli pentru obţinerea avizelor şi acordurilor	BENEFICIAR
I.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări şi a contractelor de servicii de proiectare	BENEFICIAR
II. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiţiei		
II.1	Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecţia mediului	BENEFICIAR
II.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivelor. - La momentul actual, pe teren exista un bransament al furnizorului de energie electrica, bransament pentru care se va opta , la faza de autorizare, pentru solutia de repozitionare a bransamentului existent, asa cum se precizeaza in avizul DEO. - De asemenea, conform adresei SPEEH hidroelectrica Curtea de Arges, exista posibilitatea ca terenul sa fie traversat de un cablu de alimentare neidentificat. Pentru aceasta se va notifica SDEEH Curtea de Arges cu 72 de ore inaintea inceperii lucrarilor.	BENEFICIAR
II.3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	BENEFICIAR
II.4	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;	BENEFICIAR
II.5	Alte cheltuieli - organizare de şantier ; - comisioane, taxe, cost credit ; - cheltuieli diverse şi neprevăzute.	BENEFICIAR

Intocmit:

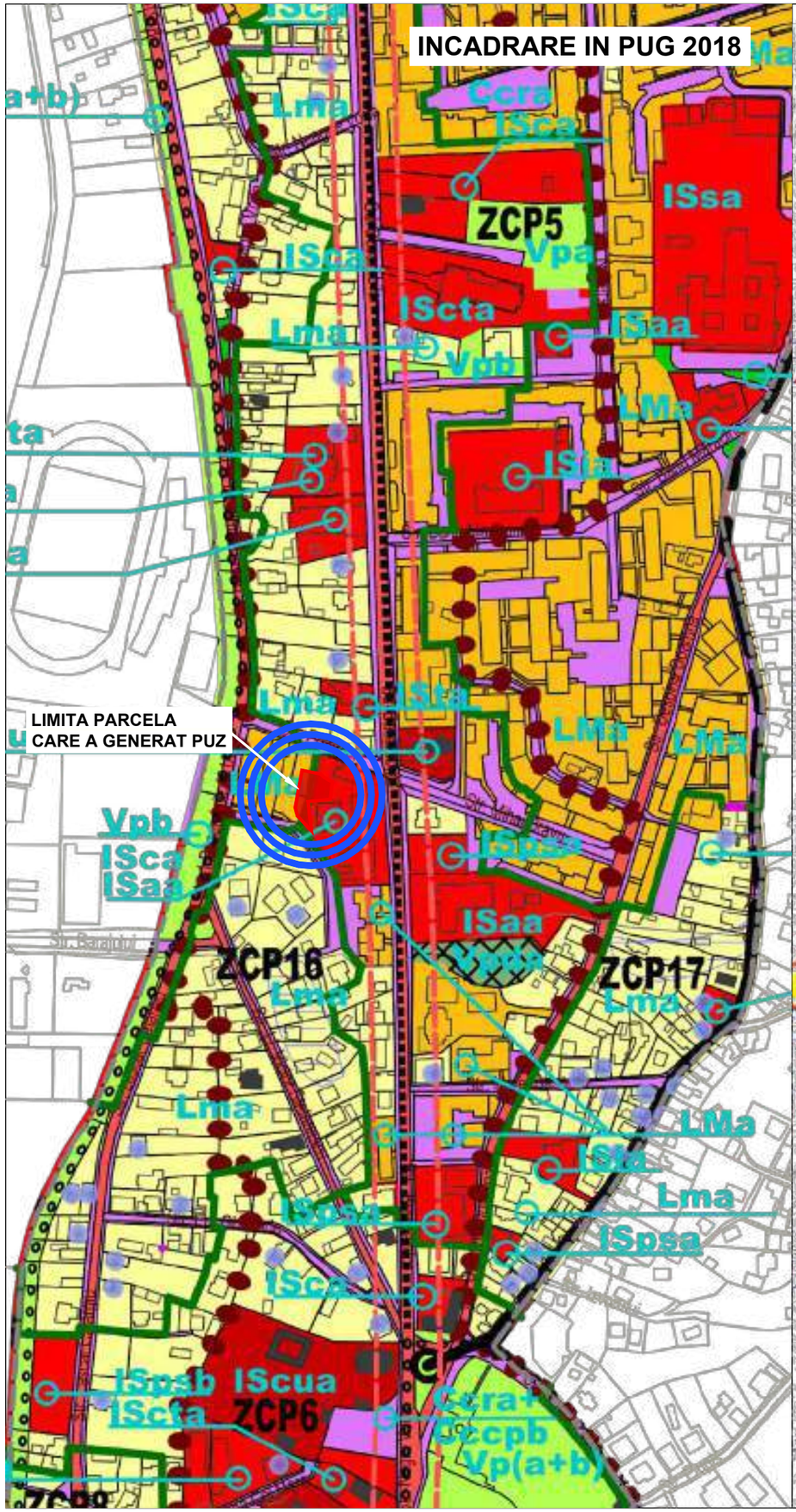
arh. Mircea Savu

PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA

Bd. Basarabilor, Nr.78, Mun. Curtea de Arges, Arges

U-01


INCADRARE IN PUG 2018
LIMITA PARCELA
CARE A GENERAT PUZ
ZCP5
ZCP16
ZCP17
ZCP6
ISsa
ISca
ISaa
ISpsa
ISpsb
ISctb
ISctc
ISctd
ISctf
ISctg
ISctaa
ISctbb
ISctcc
ISctdd
ISctee
ISctff
ISctgg
ISctaaa
ISctbbb
ISctccc
ISctddd
ISctfff
ISctggg
ISctaaaa
ISctbbbb
ISctcccc
ISctdddd
ISctffff
ISctgggg
ISctaaaaa
ISctbbbbb
ISctcccccc
ISctdddddd
ISctffffff
ISctgggggg
ISctaaaaaa
ISctbbbbbb
ISctcccccccc
ISctdddddddd
ISctffffffff
ISctgggggggg
ISctaaaaaaa
ISctbbbbbbb
ISctcccccccccc
ISctdddddddddd
ISctffffffffff
ISctgggggggggg
ISctaaaaaaaa
ISctbbbbbbbb
ISctcccccccccccc
ISctddddddddddd
ISctffffffffffff
ISctgggggggggggg
ISctaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccc
ISctddddddddddddd
ISctffffffffffffff
ISctgggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccc
ISctddddddddddddddd
ISctffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb
ISctcccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccccc
ISctddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddddd
ISctffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffffff
ISctgggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggggg
ISctaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa
ISctb

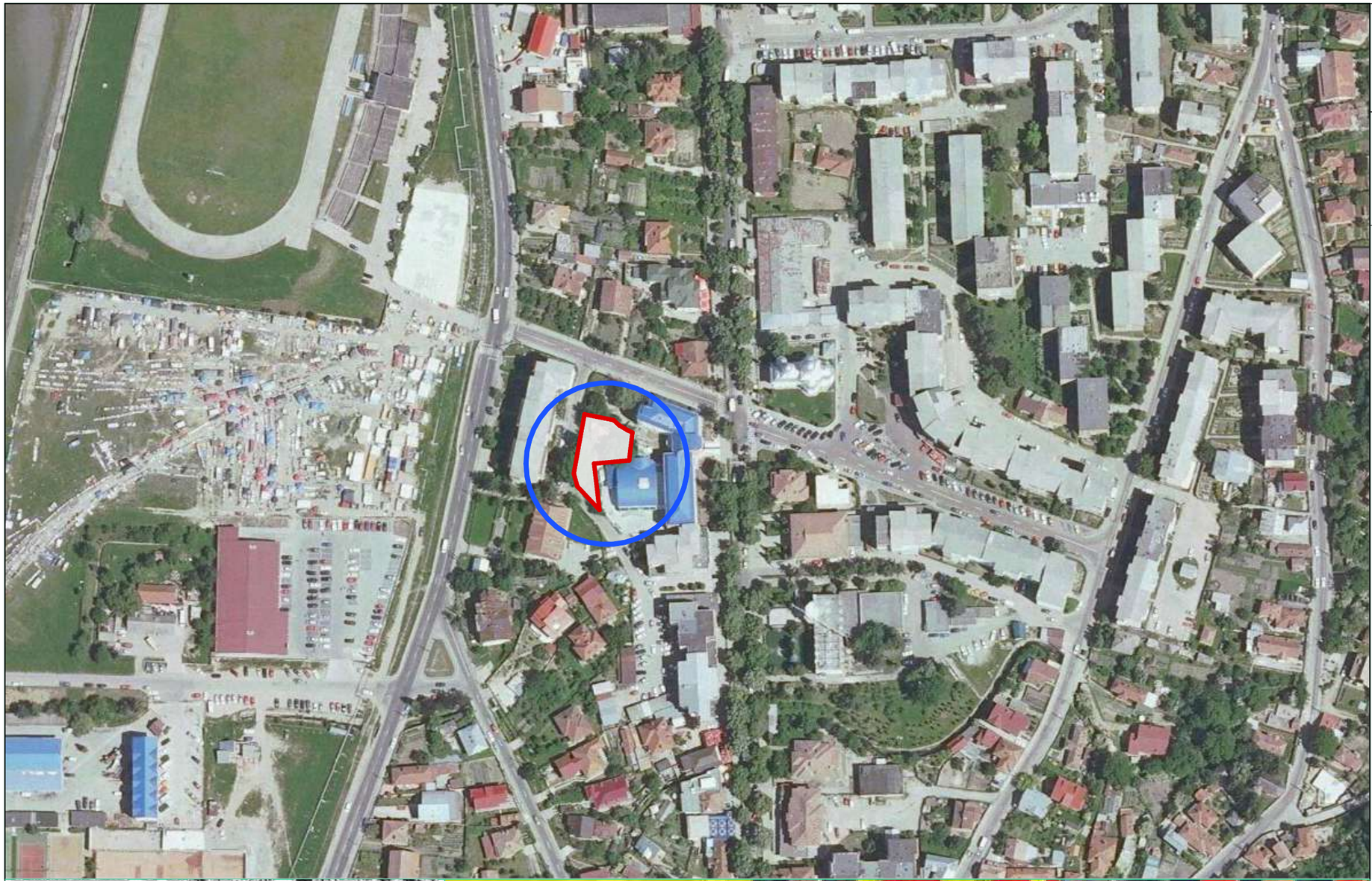
PLAN URBANISTIC ZONAL

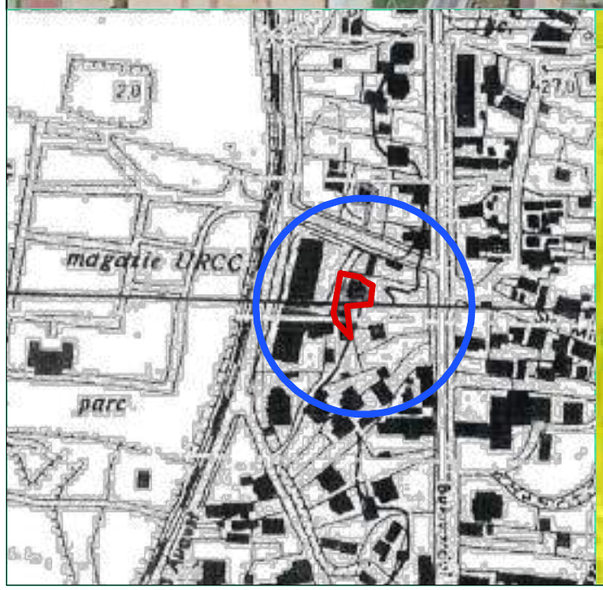
DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA

Bd. Basarabilor, Nr.78, Mun. Curtea de Arges, Arges

U-02

N





LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

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

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si care a fost si nici specific editorula, conform prevederilor contractuale. Integrea documentatie sau a/la, potrivit legii nr. 8 din 14 martie 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau instrainarea integrala sri a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost editorata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu constitia precizari explicite a surse (autor, titu documentatie, an editorare). Inaintarea dispozitiei neconvocule si garantata prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

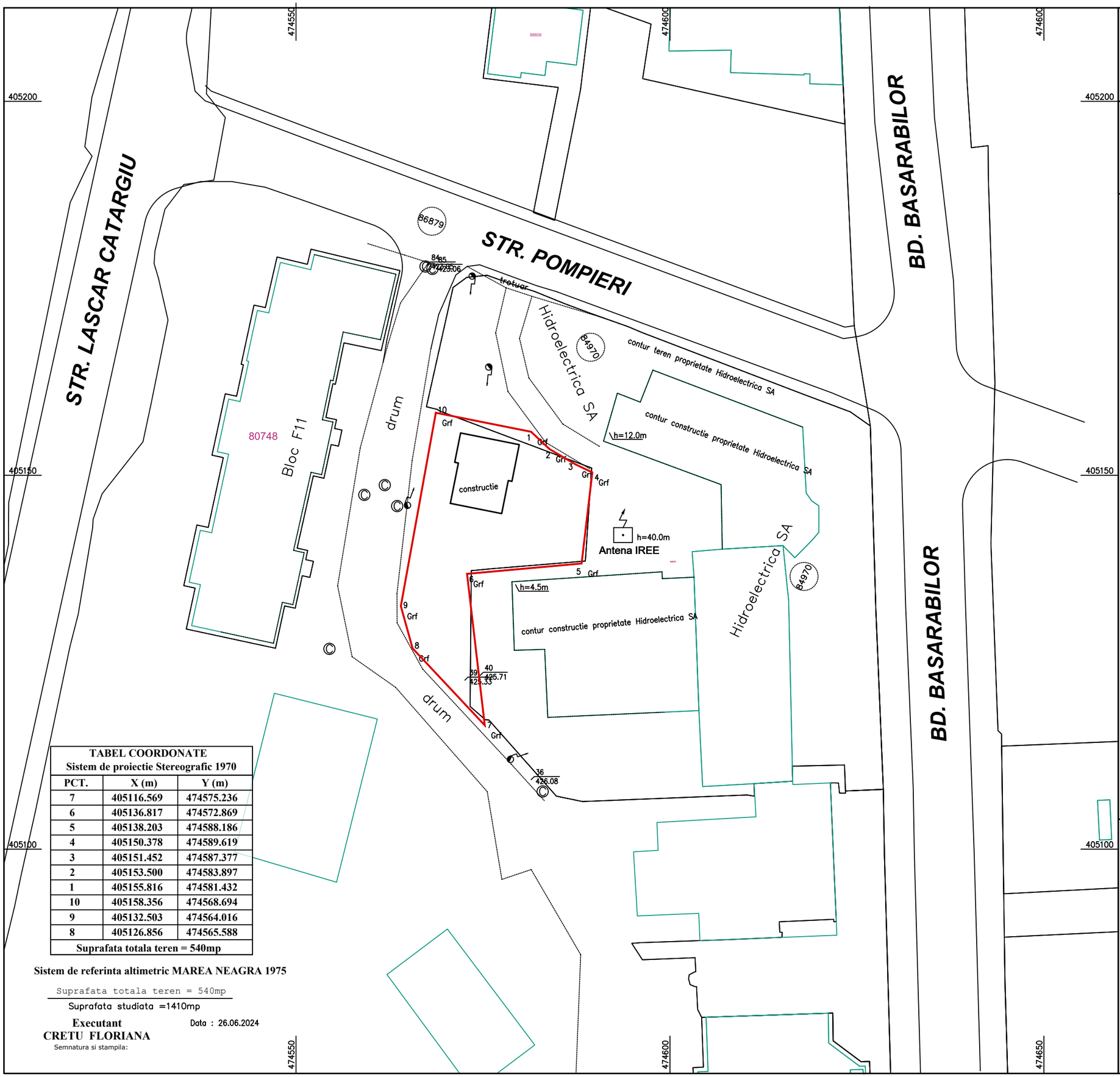
Beneficiar: LAITA MONICA CLAUDIA	Cod:	CDA15 / 2024
	Contract:	2/2022 si AA15/2024
Proiect: DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA Bd. Basarabilor, Nr. 78, Mun. Curtea de Arges	Faza:	P.U.Z.
	Data:	08. 2024
Plansa: INCADRARE IN ZONA IMAGINE SATELIT SI ETERRA	Scara:	1/2000
	Plansa nr.	U-02

PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA

Bd. Basarabilor, Nr.78, Mun. Curtea de Arges, Arges

U-03



TABEL COORDONATE Sistem de proiectie Stereografic 1970		
PCT.	X (m)	Y (m)
7	405116.569	474575.236
6	405136.817	474572.869
5	405138.203	474588.186
4	405150.378	474589.619
3	405151.452	474587.377
2	405153.500	474583.897
1	405155.816	474581.432
10	405158.356	474568.694
9	405132.503	474564.016
8	405126.856	474565.588
Suprafata totala teren = 540mp		

Sistem de referinta altimetric MAREA NEAGRA 1975

Suprafata totala teren = 540mp

Suprafata studiata =1410mp

Executant
CRETU FLORIANA
Semnatura si stampila:

Data : 26.06.2024

LEGENDA

limita de proprietate

punct cota

stalp electric

gura canalizare

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

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

Anexele documentatiei (piese scrise si piese desenate) este proprietatea S.C. RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru acest si care a fost si fost specific. Orice alte persoane care au acces la aceste documentatii, nu au dreptul de a le folosi, de a le copia, de a le transmite unor terte persoane, de a le publica sau de a le folosi la realizarea unor lucrari similare/asemanatoare integrale si a unor parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care si fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu semnatura precizari explicite a surselor (autor, titlu documentatie, an elaborare). Incalcarea dispozitiilor reconsiderate e sancionata prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage responsabilitatea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, pentru persoanele fizice si juridice.

Desenat:	ing. F. Cretu	
Proiectat:	ing. F. Cretu	
Sef proiect:	arh. M. Savu	

Beneficiar: LAITA MONICA CLAUDIA	Cod:	CDA15 / 2024
	Contract:	2/2022 si AA15/2024
Proiect: DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA Bd. Basarabilor, Nr. 78, Mun. Curtea de Arges	Faza:	P.U.Z.
	Data:	08. 2024
Plansa: SUPORT TOPOGRAFIC	Scara:	1 / 500
	Plansa nr.	U-03

PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA

Bd. Basarabilor, Nr.78, Mun. Curtea de Arges, Arges

U-04

N

TABEL COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970

PCT.	X (m)	Y (m)
7	405116.569	474575.236
6	405136.817	474572.869
5	405138.203	474588.186
4	405150.378	474589.619
3	405151.452	474587.377
2	405153.500	474583.897
1	405155.816	474581.432
10	405158.356	474568.694
9	405132.503	474564.016
8	405126.856	474565.588
Suprafata totala teren = 540mp		

Sistem de referinta altimetric MAREA NEAGRA 1975

Suprafata totala teren = 540mp

Suprafata studiata =1410mp

Executant
CRETU FLORIANA
Semnatura si stampila:

Data : 26.06.2024

LEGENDA

limita de proprietate

punct cota

stalp electric

gura canalizare

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

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

Anexa documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita si exploatata pentru scopul si care a fost si nici specific elaborarii, conform prevederilor contractuale. Integrarea documentatiei sau a ale, potrivit legii nr. 8 din 14 martie 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau redistribuirea integrala si a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara aprobarea scrisa a societatii RAUM PROIECT SRL BUCURESTI. Nerespectarea acestor prevederi ingreuneaza o actiune de natura penala, fiind considerata ca o infractiune si pedepsita conform legii. Instalarea dispozitivelor necesarcuzite e garantata pe legea nr. 8 / 1996 si Dir. 2001 atrage raspundere civila, contraventionala sau penala, luat cel, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

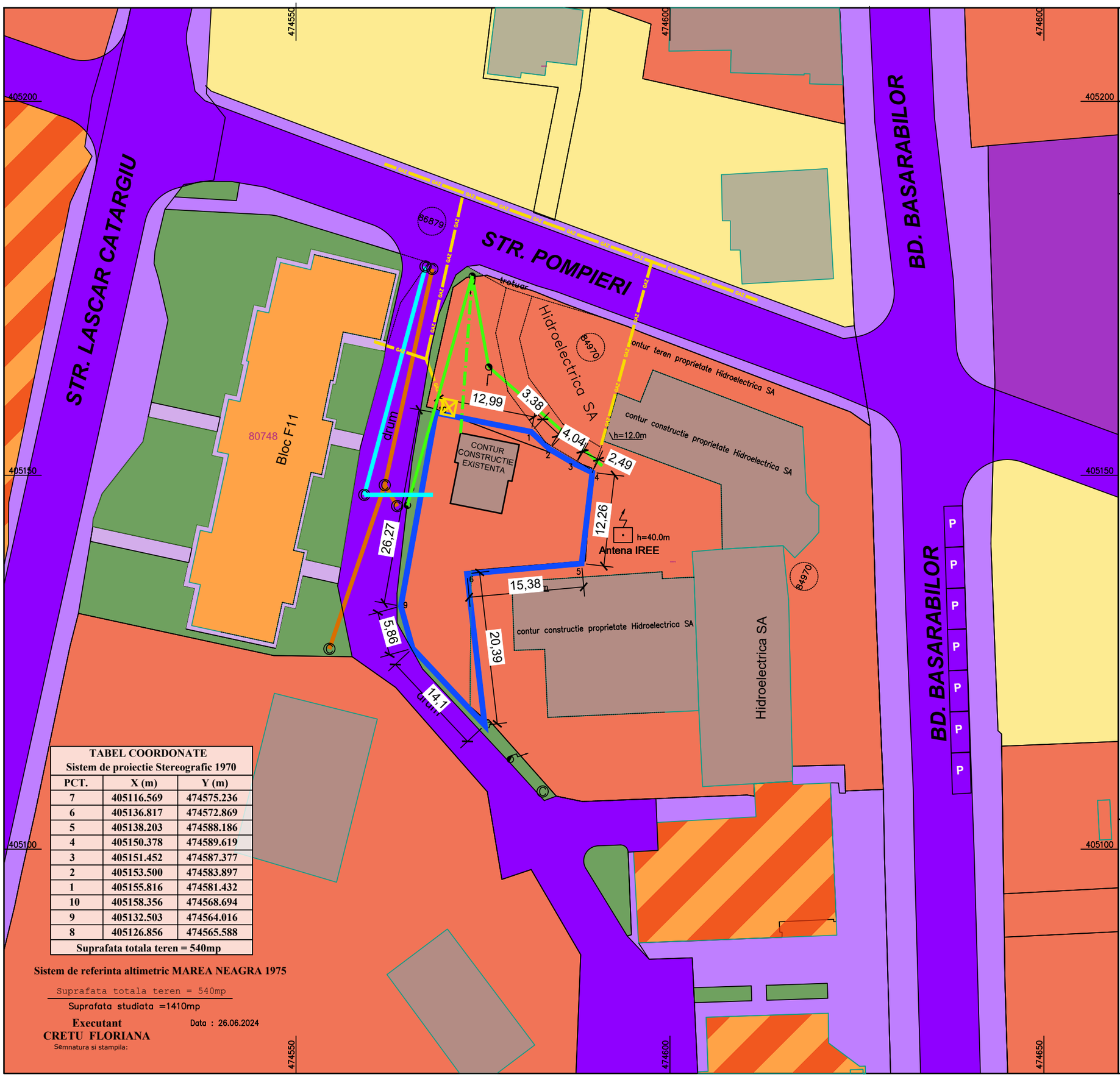
Beneficiar: LAITA MONICA CLAUDIA	Cod:	CDA15 / 2024
	Contract:	2/2022 si AA15/2024
Proiect: DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA Bd. Basarabilor, Nr. 78, Mun. Curtea de Arges	Faza:	P.U.Z.
	Data:	08. 2024
Plansa: IMAGINE SATELIT	Scara:	1 / 500
	Plansa nr.	U-04

PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA

Bd. Basarabilor, Nr.78, Mun. Curtea de Arges, Arges

U-05



TABEL COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970

PCT.	X (m)	Y (m)
7	405116.569	474575.236
6	405136.817	474572.869
5	405138.203	474588.186
4	405150.378	474589.619
3	405151.452	474587.377
2	405153.500	474583.897
1	405155.816	474581.432
10	405158.356	474568.694
9	405132.503	474564.016
8	405126.856	474565.588
Suprafata totala teren = 540mp		

Sistem de referinta altimetric MAREA NEAGRA 1975

Suprafata totala teren = 540mp

Suprafata studiata =1410mp

Executant
CRETU FLORIANA
Semnatura si stampila:

Data : 26.06.2024

BILANT TERITORIAL EXISTENT

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	CONSTRUCTII	71 mp	13,15%
2.	CIRCULATII AUTO, PIETONALE, PARCAJE	15 mp	2,77 %
3.	SPATII VERZI AMENAJATE	108 mp	84,08%
4.	**SUPRAFATA TOTALA STUDIATA**	540 mp	100 %

LEGENDA:

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

CIRCULATII SI ACCESE
CIRCULATIE PIETONALA
CIRCULATIE CAROSABILA

ZONIFICARI FUNCTIONALE
LOCUIRE COLECTIVA
LOCUIRE COLECTIVA CU PARTER COMERCIAL
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
CONSTRUCTII EXISTENTE ZONA SERVICII
ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE INDIVIDUALA
CULTE

RETELE TEHNICO - EDILITARE EXISTENTE
TRASEU ALIMENTARE LEA
RETEA PUBLICA CANALIZARE
RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
RETEA PUBLICA GAZE NATURALE
BRANSAMENT GAZE NATURALE
BRANSAMENT LEA 0,23 KV PROPUS PENTRU REPOZITIONARE IN FAZA DTAC

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

Atenie documentatia poate avea o parte inserata sub proprietate cu AVIZ PRIVAT din Bucuresti si poate fi folosita si executata pentru scopul si care a fost in mod specific elaborata, conform de pe prezentul proiect. Folosirea documentatiei de alte scopuri decat cel initial, folosirea ei de catre terte persoane fara consimtirea scrisa a proiectantului, folosirea integrala ori a unei parti din documentatie, cu alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu conditia platirii explicite a unei taxe. Nu documentatia, ori elaborarea, instituirea dispozitiei reunoscute si garantate prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, patrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar: LAITA MONICA CLAUDIA

Proiect: DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA
Bd. Basarabilor, Nr. 78, Mun. Curtea de Arges

Plansa: SITUATIE EXISTENTA ANALIZA FUNCTIONALA

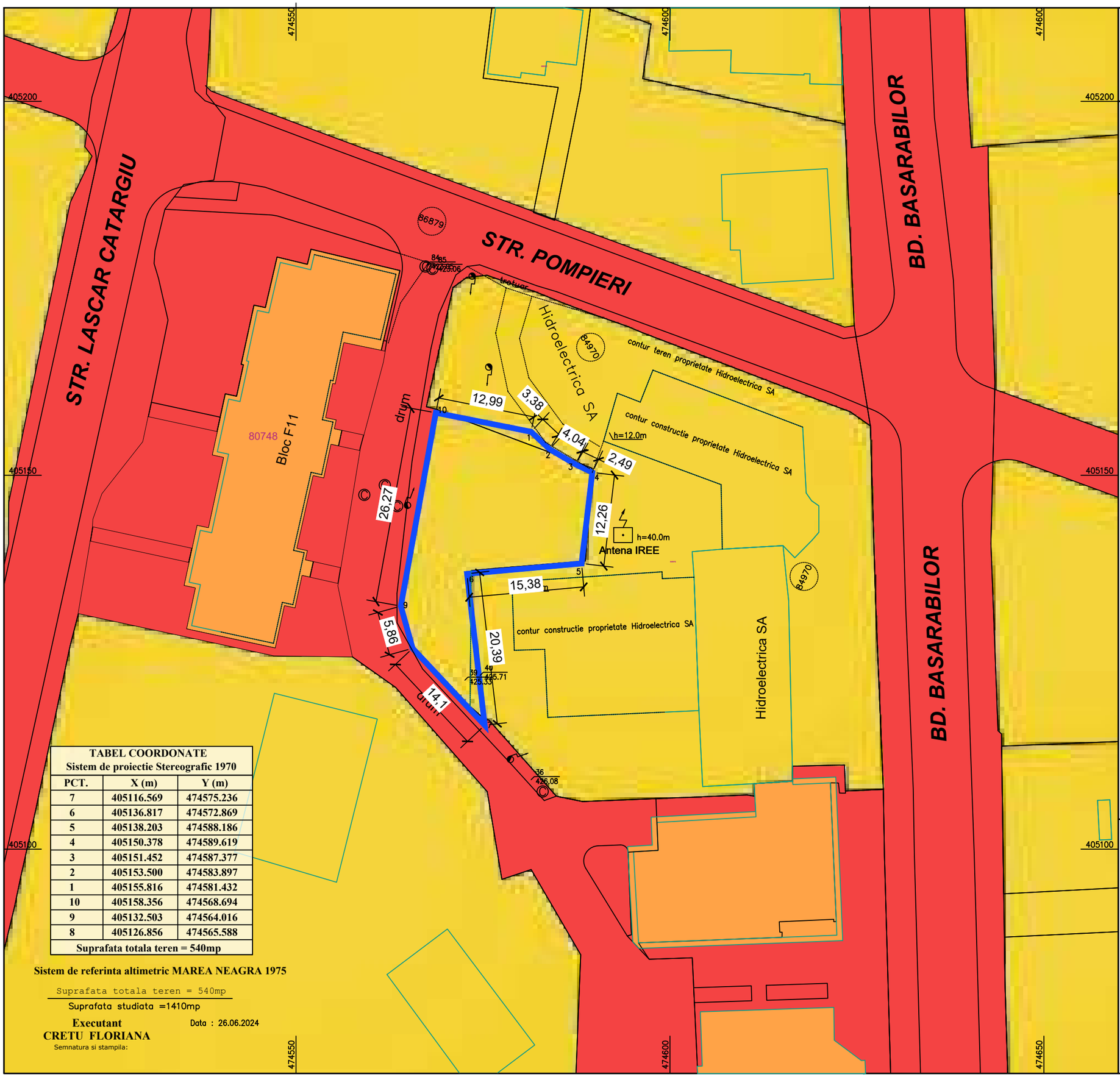
Cod:	CDA15 / 2024
Contract:	2/2022 si AA15/2024
Faza:	P.U.Z.
Data:	08. 2024
Scara:	1 / 500
Plansa nr.	U-05

PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA

Bd. Basarabilor, Nr.78, Mun. Curtea de Arges, Arges

U-06



TABEL COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970

PCT.	X (m)	Y (m)
7	405116.569	474575.236
6	405136.817	474572.869
5	405138.203	474588.186
4	405150.378	474589.619
3	405151.452	474587.377
2	405153.500	474583.897
1	405155.816	474581.432
10	405158.356	474568.694
9	405132.503	474564.016
8	405126.856	474565.588
Suprafata totala teren = 540mp		

Sistem de referinta altimetric MAREA NEAGRA 1975

Suprafata totala teren = 540mp

Suprafata studiata =1410mp

Executant
CRETU FLORIANA
Semnatura si stampila:

Data : 26.06.2024

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

REGIM JURIDIC

DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE

PROPRIETATE PRIVATA

PROPRIETATE INDIVIZA

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

Anexele documentatiei (pese scrise si pese desenate) este proprietatea S.C. RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita si exploatata pentru acelasi si care a fost si nici specific. Se interzice folosirea de catre alte persoane fizice si juridice a ideilor si a prezentarii din prezenta documentatie fara acordul scris al societatii. Se interzice copierea, modificarea, distribuirea sau transmiterea oricarei sau a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu conditia practicarii explicite a sursei (autor, titlu documentatie, an elaborare). Incalcarea dispozitiilor recunoscute si garantate prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage responsabilitate civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

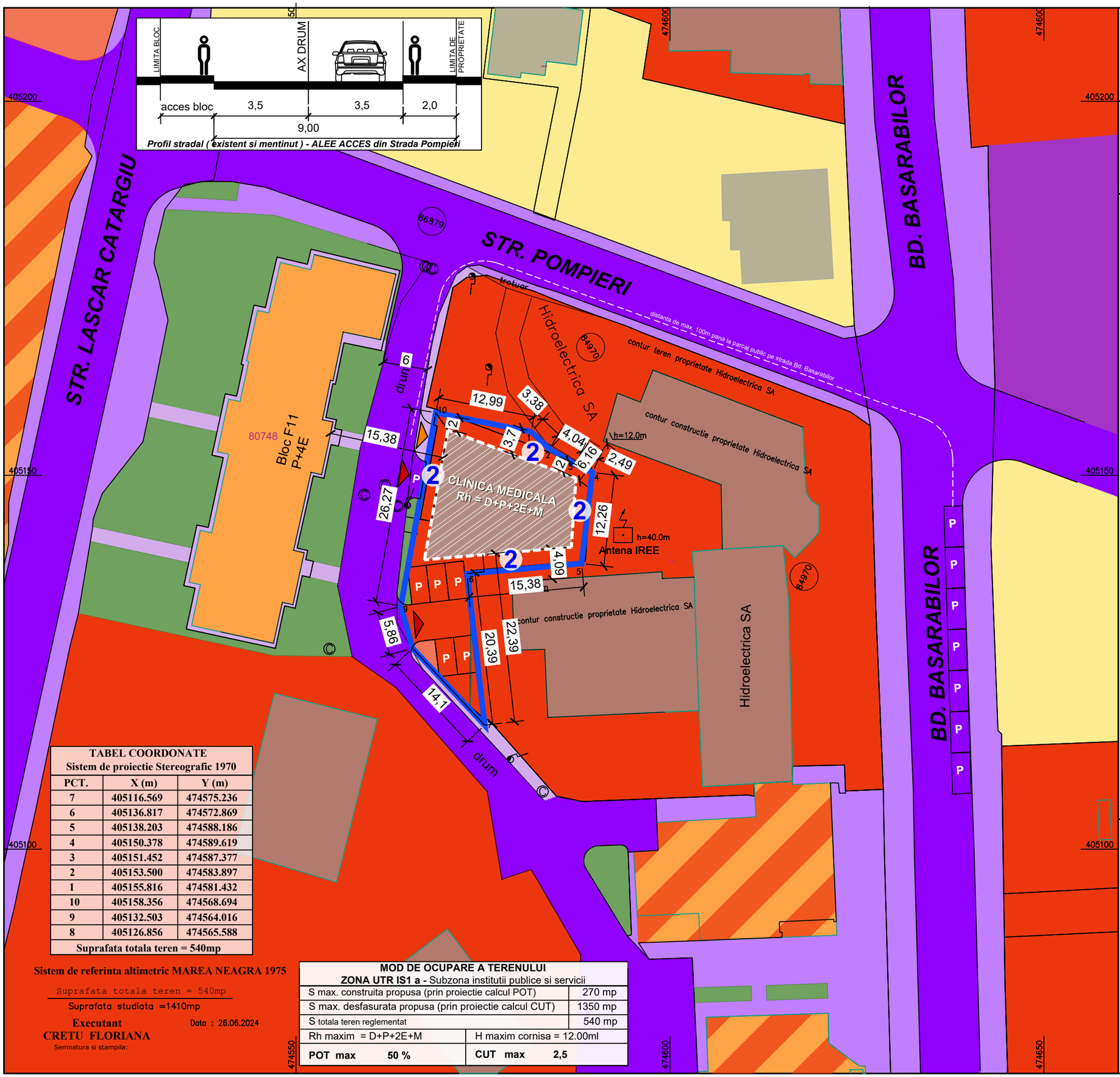
Beneficiar: LAITA MONICA CLAUDIA	Cod:	CDA15 / 2024
	Contract:	2/2022 si AA15/2024
Proiect: DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA Bd. Basarabilor, Nr. 78, Mun. Curtea de Arges	Faza:	P.U.Z.
	Data:	08. 2024
Plansa: REGIM JURIDIC	Scara:	1 / 500
	Plansa nr.	U-06

PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA

Bd. Basarabilor, Nr.78, Mun. Curtea de Arges, Arges

U-07



BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	CONSTRUCTII	270 mp	50 %
2.	CIRCULATII AUTO, PIETONALE, PARCAJE	162 mp	30 %
3.	SPATII VERZI AMENAJATE	108 mp	20 %
4.	**SUPRAFATA TOTALA STUDIATA**	540 mp	100 %

LEGENDA:

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

CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA

ZONIFICARI FUNCTIONALE
- LOCUIRE COLECTIVA
- LOCUIRE COLECTIVA CU PARTER COMERCIAL
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- CONSTRUCTII EXISTENTE ZONA SERVICII
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE INDIVIDUALA
- CULTE
- SPATII VERZI

REGLEMENTARI
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS
- 5 RETRAGERI MINIME PROPUSE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

TABEL COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970

PCT.	X (m)	Y (m)
7	405116.569	474575.236
6	405136.817	474572.869
5	405138.203	474588.186
4	405150.378	474589.619
3	405151.452	474587.377
2	405153.500	474583.897
1	405155.816	474581.432
10	405158.356	474568.694
9	405132.503	474564.016
8	405126.856	474565.588
Suprafata totala teren = 540mp		

Sistem de referinta altimetric MAREA NEAGRA 1975

Suprafata totala teren = 540mp
Suprafata studiata =1410mp

Executant
CRETU FLORIANA
Semnatura si stampila:

Data : 26.06.2024

MOD DE OCUPARE A TERENULUI ZONA UTR IS1 a - Subzona institutii publice si servicii	
S max. construita propusa (prin proiectie calcul POT)	270 mp
S max. desfasurata propusa (prin proiectie calcul CUT)	1350 mp
S totala teren reglementat	540 mp
Rh maxim = D+P+2E+M	H maxim cornisa = 12.00ml
POT max 50 %	**CUT max 2,5**

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

Asterea documentatiei (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC AXER PROIECT S.R.L. BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si sau a fost in mod specific asteptata, conform prevederilor contractuale. Integrarea documentatiei sau alta, partiala legal in E.Bn 14 martie 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau stiinteiurarea integrala ori a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interdise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu constitia precizarii explicite a sursei (autor, titu documentatie, an elaborare). Inclaicarea dispozitiilor reconsiscute si sancionata prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar: LAITA MONICA CLAUDIA

Proiect: DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA
Bd. Basarabilor, Nr. 78, Mun. Curtea de Arges

Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE

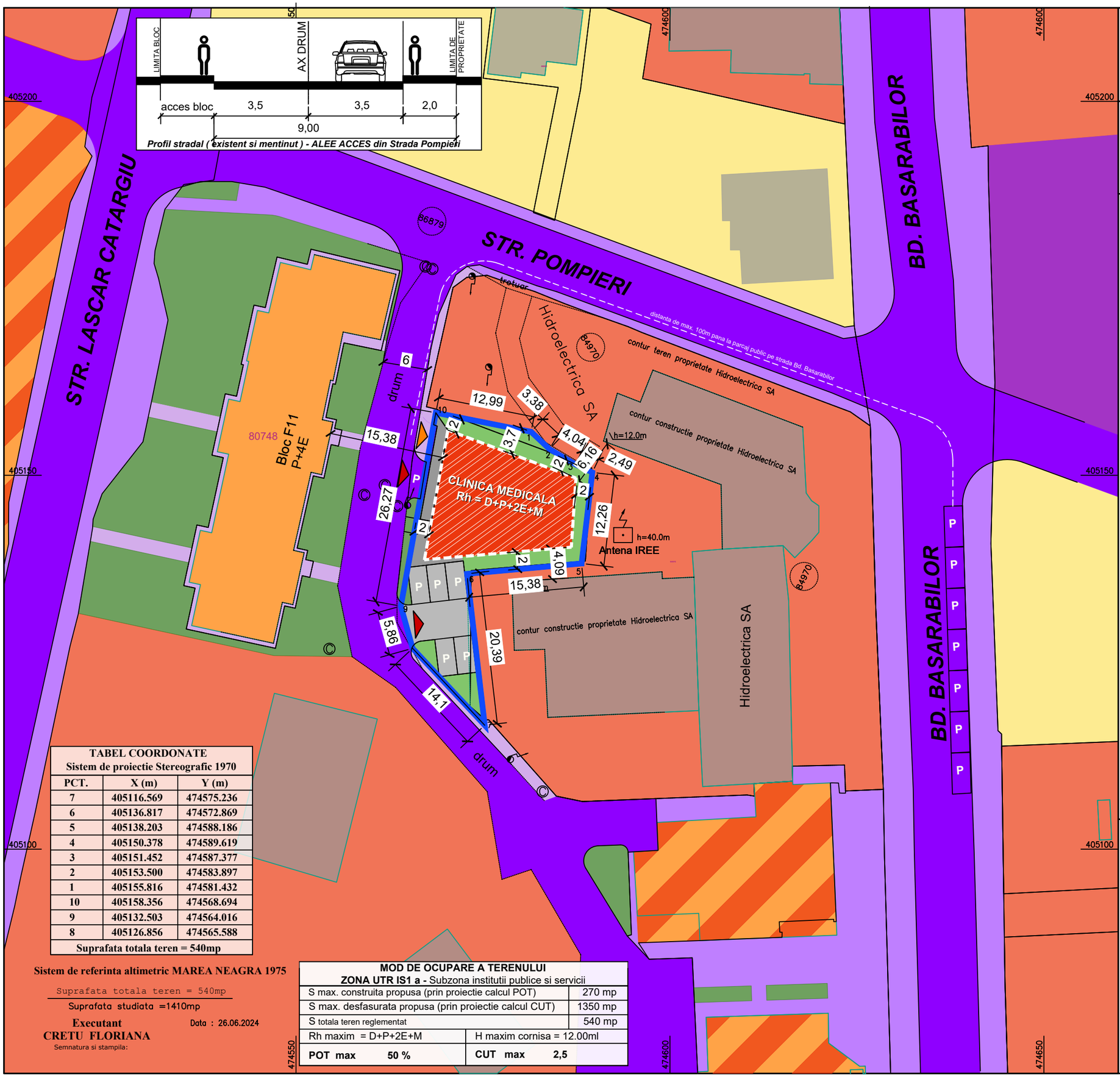
Cod:	CDA15 / 2024
Contract:	2/2022 si AA15/2024
Faza:	P.U.Z.
Data:	08. 2024
Scara:	1 / 500
Plansa nr.	U-07

PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA

Bd. Basarabilor, Nr.78, Mun. Curtea de Arges, Arges

U-08



BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	CONSTRUCTII	270 mp	50 %
2.	CIRCULATII AUTO, PIETONALE, PARCAJE	162 mp	30 %
3.	SPATII VERZI AMENAJATE	108 mp	20 %
4.	**SUPRAFATA TOTALA STUDIATA**	540 mp	100 %

LEGENDA:

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

CIRCULATII SI ACCESE
CIRCULATIE PIETONALA
CIRCULATIE CAROSABILA

ZONIFICARI FUNCTIONALE
LOCUIRE COLECTIVA
LOCUIRE COLECTIVA CU PARTER COMERCIAL
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
CONSTRUCTII EXISTENTE ZONA SERVICII
ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE INDIVIDUALA
CULTE
SPATII VERZI

PROPUNERI URBANISTICE
EDIFICABIL MAXIM PROPUS
5 RETRAGERI MINIME PROPUSE
CIRCULATIE AUTO / PARCAJE IN CADRUL PARCELEI
CIRCULATIE PIETONALE IN CADRUL PARCELEI
SPATII VERZI AMENAJATE IN CADRUL PARCELEI
ACCES PIETONAL
ACCES AUTO

TABEL COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970

PCT.	X (m)	Y (m)
7	405116.569	474575.236
6	405136.817	474572.869
5	405138.203	474588.186
4	405150.378	474589.619
3	405151.452	474587.377
2	405153.500	474583.897
1	405155.816	474581.432
10	405158.356	474568.694
9	405132.503	474564.016
8	405126.856	474565.588
Suprafata totala teren = 540mp		

Sistem de referinta altimetric MAREA NEAGRA 1975

Suprafata totala teren = 540mp

Suprafata studiata =1410mp

Executant
CRETU FLORIANA
Semnatura si stampila:

Data : 26.06.2024

MOD DE OCUPARE A TERENULUI
ZONA UTR IS1 a - Subzona institutii publice si servicii

S max. construita propusa (prin proiectie calcul POT)	270 mp
S max. desfasurata propusa (prin proiectie calcul CUT)	1350 mp
S totala teren reglementat	540 mp
Rh maxim = D+P+2E+M	H maxim cornisa = 12.00ml
POT max 50 %	**CUT max 2,5**

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

Aceasta documentatie (piese scrise si desenate) este proprietatea firmei RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita si exploatata pentru scopuri si care a fost in mod specific solicitata, conform prevederilor contractuale. Integrarea documentatiei sau a/lor, publica legii nr. 8 din 14 martie 1996, act modificare drepturilor de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau introducerea integrala ori a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interdise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu conditia precizarii explicite a autor (autor, titu documentatie, an elaborare). Incalcarea drepturilor recunoscute si apartate prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar: LAITA MONICA CLAUDIA

Proiect: DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA
Bd. Basarabilor, Nr. 78, Mun. Curtea de Arges

Plansa: PLAN MOBILARE URBANISTICA

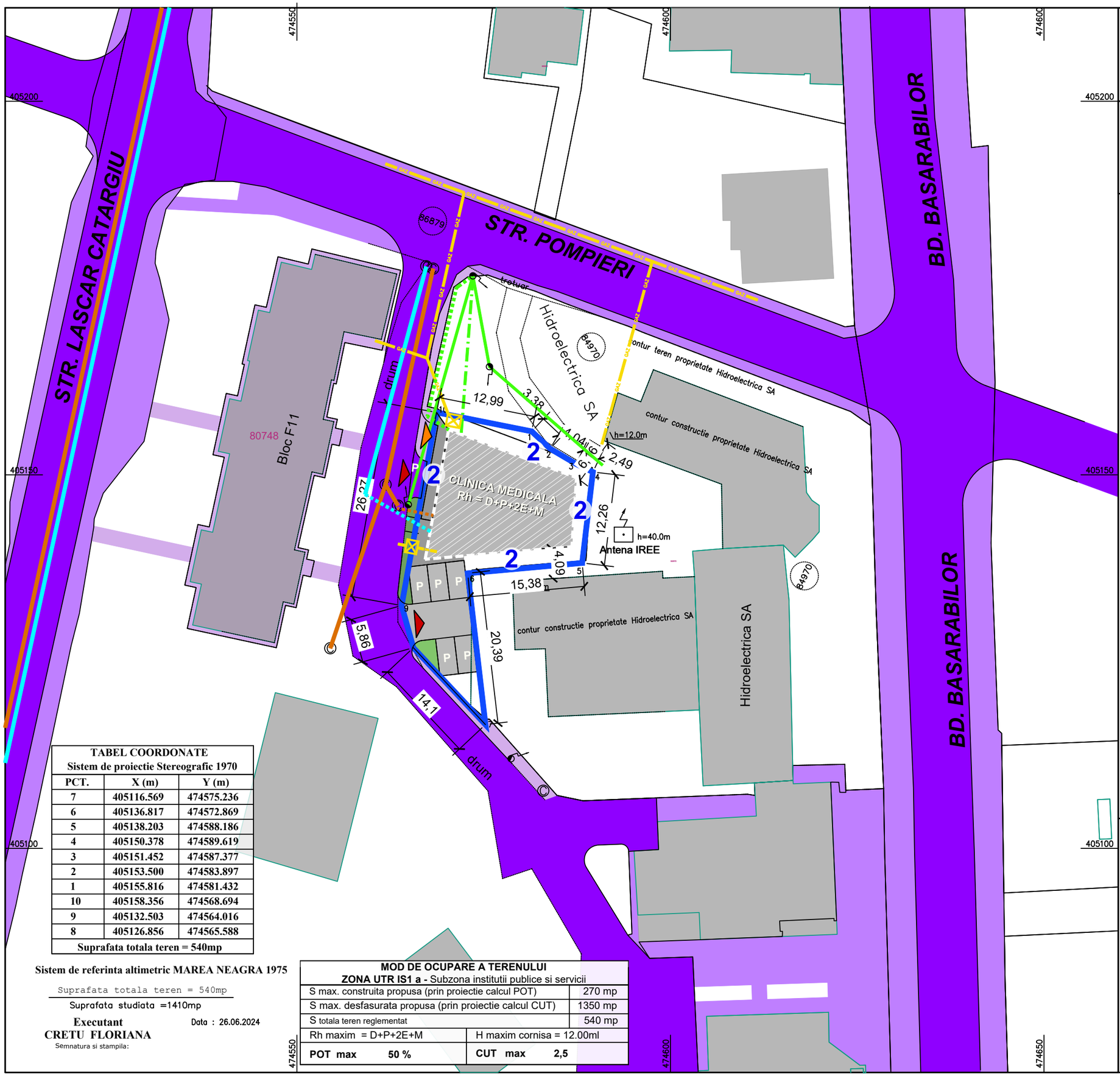
Cod:	CDA15 / 2024
Contract:	2/2022 si AA15/2024
Faza:	P.U.Z.
Data:	08. 2024
Scara:	1 / 500
Plansa nr.	U-08

PLAN URBANISTIC ZONAL

DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA

Bd. Basarabilor, Nr.78, Mun. Curtea de Arges, Arges

U-09



BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	CONSTRUCTII	270 mp	50 %
2.	CIRCULATII AUTO, PIETONALE, PARCAJE	162 mp	30 %
3.	SPATII VERZI AMENAJATE	108 mp	20 %
4.	**SUPRAFATA TOTALA STUDIATA**	540 mp	100 %

LEGENDA:

LIMITE

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

CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA

FOND CONSTRUIT

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- EDIFICABIL CONSTRUCTII PROPUSE

RETELE TEHNICO - EDILITARE

- RETEA PUBLICA LEA
- RETEA PUBLICA CANALIZARE
- RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
- RETEA PUBLICA GAZE NATURALE
- BRANSAMENT GAZE NATURALE
- BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
- BRANSAMENT LES
- BRANSAMENT EXISTENT LEA propus pentru repozitionare
- BRANSAMENT GAZE NATURALE
- BRANSAMENT RETEA CANALIZARE

TABEL COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970

PCT.	X (m)	Y (m)
7	405116.569	474575.236
6	405136.817	474572.869
5	405138.203	474588.186
4	405150.378	474589.619
3	405151.452	474587.377
2	405153.500	474583.897
1	405155.816	474581.432
10	405158.356	474568.694
9	405132.503	474564.016
8	405126.856	474565.588
Suprafata totala teren = 540mp		

Sistem de referinta altimetric MAREA NEAGRA 1975

Suprafata totala teren = 540mp

Suprafata studiata =1410mp

Executant
CRETU FLORIANA
Semnatura si stampila:

Data : 26.06.2024

MOD DE OCUPARE A TERENULUI	
ZONA UTR IS1 a - Subzona institutii publice si servicii	
S max. construita propusa (prin proiectie calcul POT)	270 mp
S max. desfasurata propusa (prin proiectie calcul CUT)	1350 mp
S totala teren reglementat	540 mp
Rh maxim = D+P+2E+M	H maxim cornisa = 12.00ml
POT max 50 %	**CUT max 2,5**

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

Aceasta documentatie (piese scrise si desenate) este proprietatea SC SOLIP PROJECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si numai a fost si nici specific executiei, conform prevederilor contractuale. Folosirea documentatiei sau alta, potrivit legii nr. 8 din 14 martie 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau transferarea integrala or a one parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interdise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara aceasta autorizatie. Nerespectarea acestor prevederi ingreaga raspundere civila, contraventionala sau penala, a acestor actiuni. Beneficiarul, in calitate de detinator, instalatorul, deteriorarea sau ruperea a sigiliilor nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspundere civila, contraventionala sau penala, legea nr. 184/2001 atrage raspundere civila.

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

Beneficiar: LAITA MONICA CLAUDIA

Proiect: DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA
Bd. Basarabilor, Nr. 78, Mun. Curtea de Arges

Plansa: RETELE TEHNICO - EDILITARE

Cod:	CDA15 / 2024
Contract:	2/2022 si AA15/2024
Faza:	P.U.Z.
Data:	08. 2024
Scara:	1 / 500
Plansa nr.	U-09

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGEȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Curtea de Arges

Nr. cerere	30335
Ziua	18
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198811136

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 86068 Curtea de Argeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:5835
Nr. cadastral vechi:3452

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str 1 DECEMBRIE1918, UP II , u.a. 224

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	86068	3.442	partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10205 / 28/05/2025		
Act Notarial nr. 1427, din 26/05/2025 emis de Duinea Florian;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **ŞERBAN MIRCEA CONSTANTIN**, necăsătorit	
23506 / 07/10/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 592_doc, din 07/10/2025 emis de PĂTRU GEANI ION;		
B13	se notează repoziţionarea imobilului, conform documentatiei tehnice cadastrale receptionata sub nr. 23506/07-10-2025 de OCPI ARGEŞ-Serviciul Cadastru, cu stare de proprietate neschimbata,	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

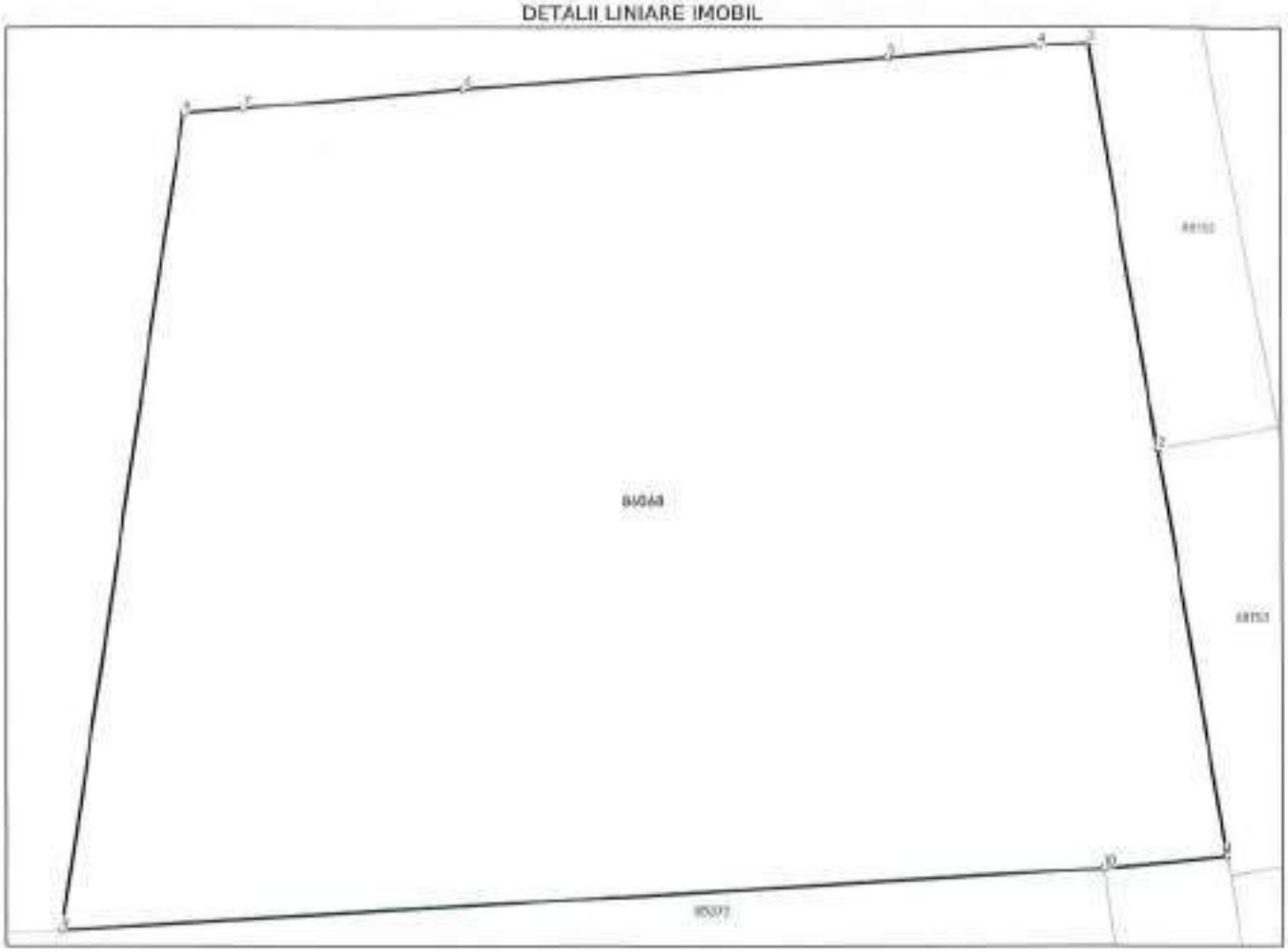
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
86068	3.442	partial împrejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vlan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	padure	DA	3.442	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	26.325
2	3	26.127
3	4	3.212
4	5	9.603
5	6	27.267
6	7	14.067

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	3.876
8	9	52.593
9	10	66.478
10	1	7.819

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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 conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
18/12/2025, 09:42

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Curtea de Arges

Cod verificare
100198811196

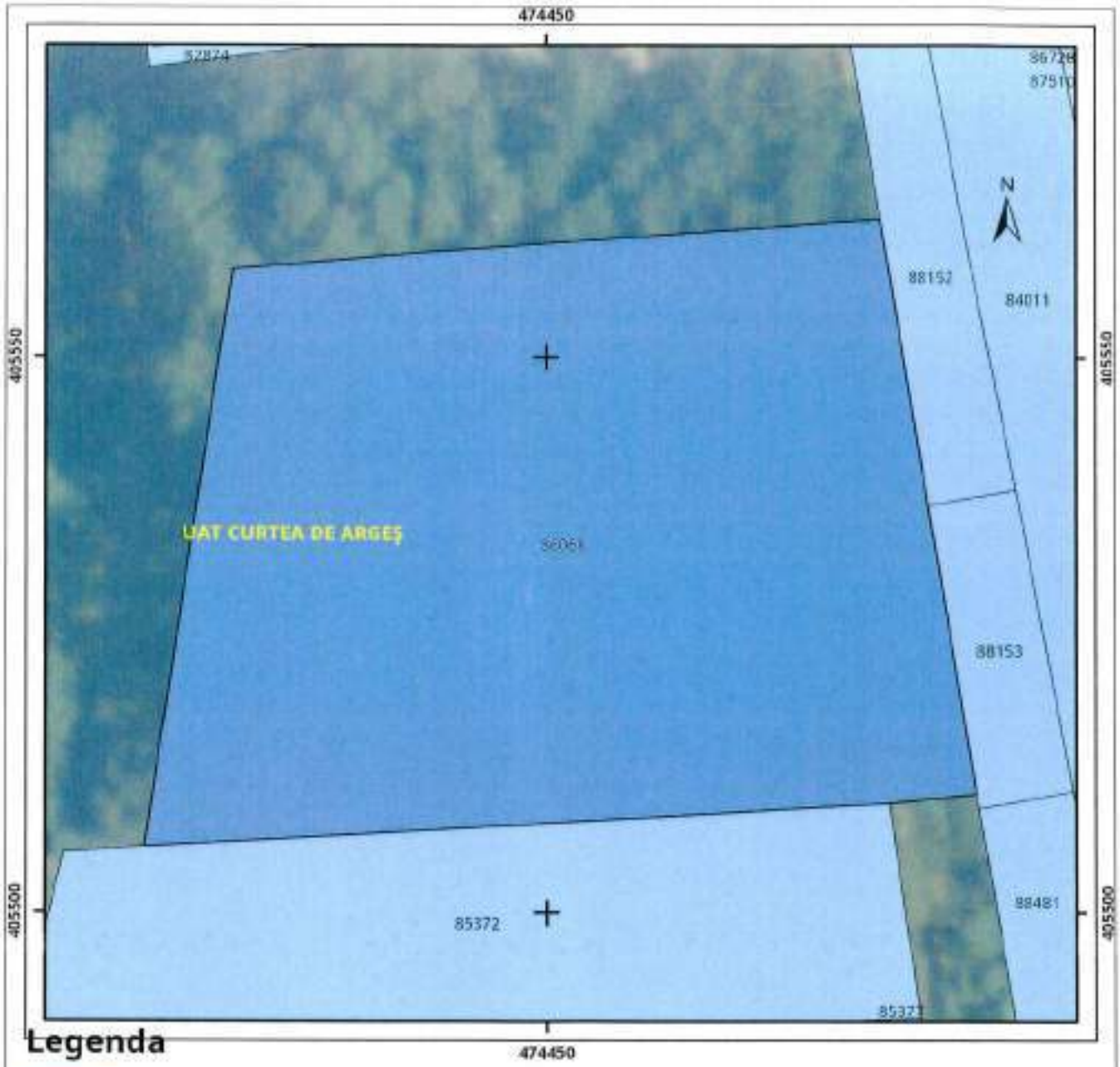
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **86068**, UAT Curtea de Argeş / ARGES, Loc. Curtea de Arges, Str. 1 Decembrie1918

Nr.cerere	30336
Ziua	18
Luna	12
Anul	2025

Teren: 3.442 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Padure 3442mp

Plan detaliu

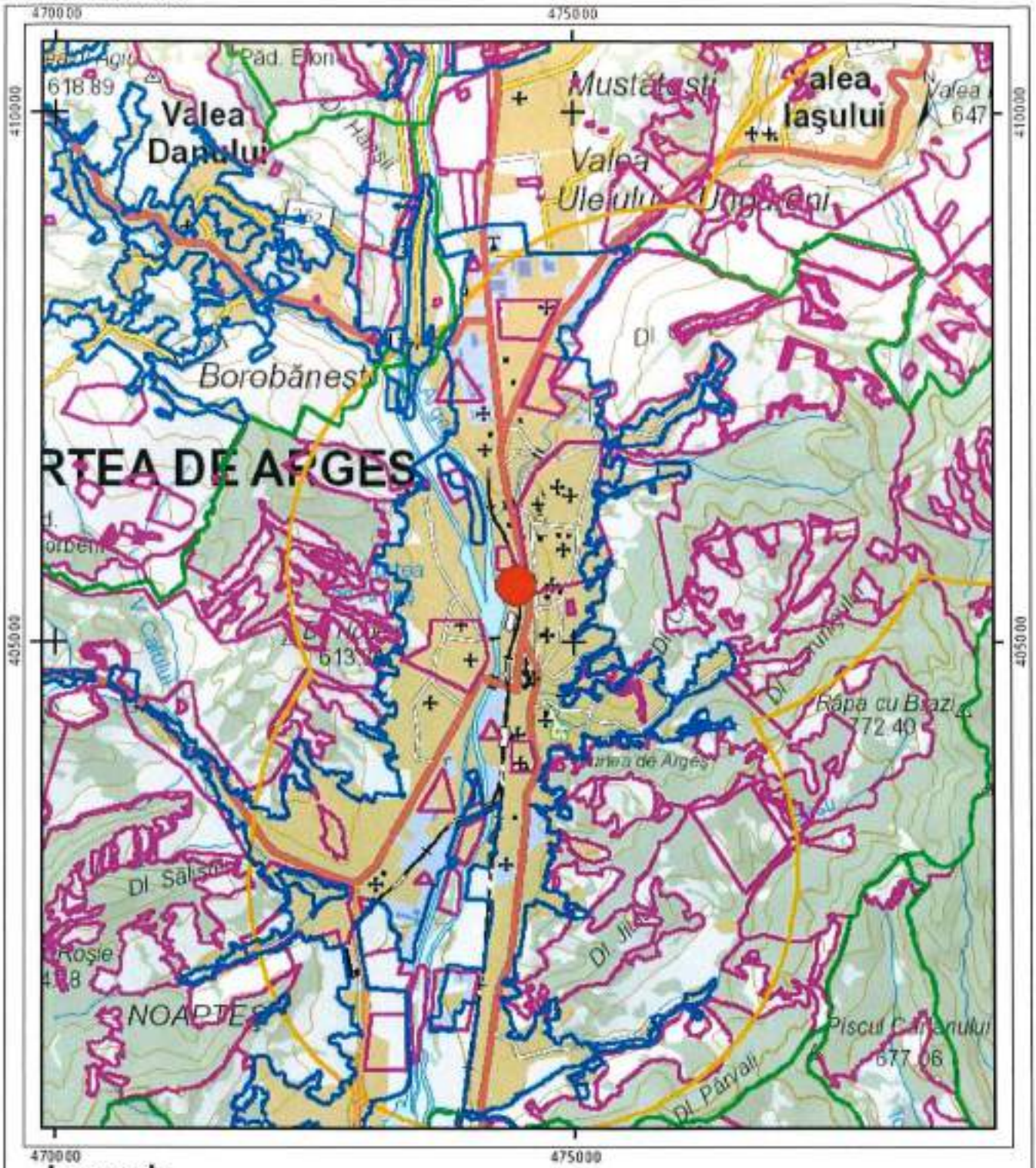


Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

0 625 1.250 2.500 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-10-2025
Data și ora generării: 18-12-2025 09:43

STUDIU DE OPORTUNITATE

SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE APARTHOTEL

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 27E

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

STUDIU DE OPORTUNITATE **SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE APARTHOTEL**

Faza proiectare:

STUDIU DE OPORTUNITATE

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. 1 DECEMBRIE 1918 , NR. 27E

Beneficiar:

SERBAN MIRCEA CONSTANTIN

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:

februarie 2026

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 locuire de tip urban si servicii , imprejmuire si utilitati, în condiţiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariţia unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentaţiei de urbanism **STUDIU DE OPORTUNITATE –** ***SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE APARTHOTEL*** aferent pentru o suprafaţă de teren **3442 mp** (din masuratori 3442,12mp), situată, în **intravilan si** o suprafaţă de teren **224mp curti constructii** . Destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.:5 – ZONA SPORT SI AGREMENT.

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 3442 mp (nr. Cad 86068) respectiv pentru parcela de 224mp(nr. Cad 88153) a amplsamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE APARTHOTEL** cu dotarile si amenajarile aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere :

- Terenul are acces din Strada 1 Decembrie 1918 prin parcela de 224mp(nr. Cad 88153).
- Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea corecta a zonei studiate.
- Folosinta actuala a terenului este de **padure**. Conform Certificatului de Urbanism nr. 337 din 19.12.2025 destinatia actuala a terenului este teren intravilan.
- **Beneficiarii au intreprins demersurile cu Regia Nationala a Padurilor Romsilva - Directia Silvica Arges - Ocolul Silvic Curtea De Arges, necesare defrisarii unei portiuni de teren, conform adeverintei nr. 5922/D.P./06.10.2023**

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOŢIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE IN PUG	SC. /
U02 – INCADRARE IN ZONA	SC. 1/2000
U03 – SUPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U04 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	SC. 1/500
U05 – PROPUNERI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA	SC. 1/500
U07 – ILUSTRARE DE ARHITECTURA	SC. /
U08 – ILUSTRARE DE ARHITECTURA	SC. /

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

- Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 26.11.2018 - anulat;
- 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;

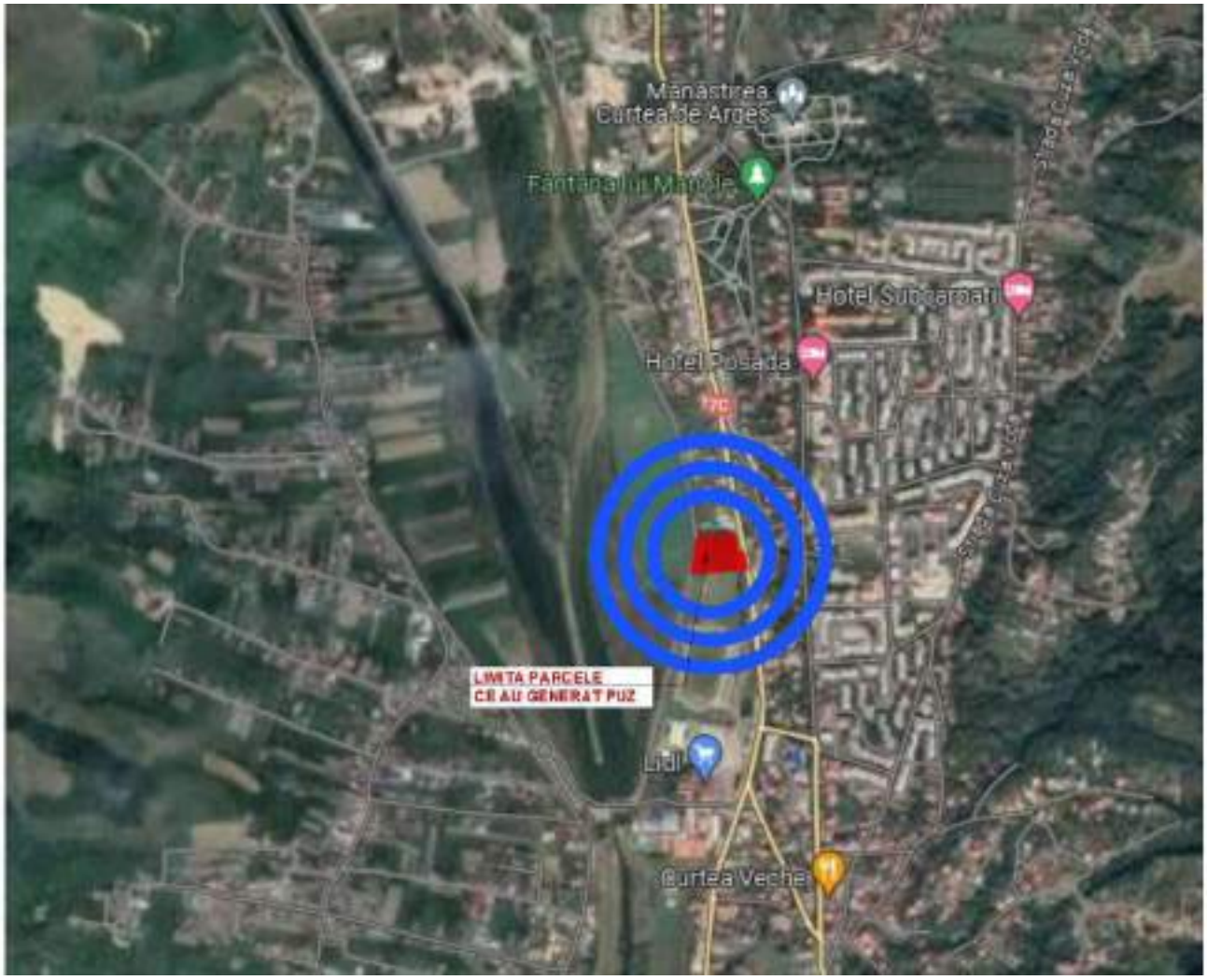
2. SITUATIA EXISTENTA

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.

2.1.1. Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul are acces din Strada 1 Decembrie 1918 prin parcela de 224mp (nr. Cad 88153).



Suprafata studiata prin PUZ este de 3442 mp (nr. Cad 86068) respectiv pentru parcela de 224mp(nr. Cad 88153), parcela ce deserveste accesului din strada 1 Decembrie 1918.

Amplasamentul studiat este proprietate privata a persoanei fizice **SERBAN MIRCEA CONSTANTIN**, imobilul nu este grevat de sarcini, si are **numere cadastrale: parcela de 3442 mp nr. Cad 86068 respectiv pentru parcela de 224mp -nr. Cad 88153**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara **nr: 86068 si 88153**.

2.2. CIRCULATIA

Amplasamentul viitorului ansamblu Aparthotel are acces din de Strada 1 Decembrie 1918 prin **parcela de 224mp** ce se afla in proprietatea beneficiarilor, teren cu nr cadastral: **88153** .

2.3. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 26.11.2018 - anulat, terenurile vizate de PUZ in suprafata de **3442 mp (nr. Cad 86068) respectiv pentru parcela de 224mp(nr. Cad 88153)** se afla in intravilanul orasului - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 5 – ZONA SPORT SI AGREMENT.

P.U.G. - HCL nr. 165/ 26.11.2018

P.U.G. - HCL nr. 18/ 27.12.2001

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. INTENTIA BENEFICIARULUI

Conform planselor anexate, beneficiarul doreste scoatere din fond forestier, modificare profil functional, reglementare teren pentru **construire APARTHOTEL.**

Pentru acestea se propune:

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

3.2. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918 in partea de est a amplasamentului prin **parcela de 224mp** ce se afla in proprietatea beneficiarilor, teren cu nr cadastral: **88153**. De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiile propuse. Capacitatea cumulata a parcajului va fi asigurata conform legilor in vigoare.

3.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat in intravilan in suprafata de **3442 mp** cu scopul **construirii Imobil aparthotel cu spatii comerciale,** zonificarea functionala propusa fiind mixta : ***MLS - Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii*** **, respectiv pentru parcela de 224mp (nr. Cad 88153), parcela va deservi accesului din strada 1 Decembrie 1918.**

Suprafata terenului **– 3442 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	1205	35
SUBZONA CONSTRUCTII	1032	30
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	1205	35
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	**3442**	**100**

3.3.1. Pentru zona MLS - Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii:

- Edificabil propus:
  - retras fata de aliniament la o distanta de **minimum 13,00ml ;**
  - retras fata de limita laterala nord – **minim 7,00ml ;**
  - retras fata de limita laterala sud – **minim 6,00ml ;**
  - retras fata de limita posterioara vest – **minim 6,00ml.**
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic fara a se defrisa pomii existenti.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

3.3.2. INDICI URBANISTICI PROPUSI

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

POTmaxim = 30% **CUT maxim = 1,50**

Hmaxim la cornisa = 20.00 ml **Rh = (S)P+4E+5Er**

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Cladirea nou propusa se va racorda la toate utilitatile existente in zona.

3.5. 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.

3.5.1. Poluarea aerului

3.5.1.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.

3.5.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.5.2. Poluarea sonora

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

3.5.3. 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.

3.5.4. Poluarea solului

3.5.4.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;

3.5.4.b. Faza de exploatare

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

3.5.5. Deseurile

3.5.5.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 .

3.5.5.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.

3.5.6. Afectarea biodiversitatii

3.5.6.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.

3.5.6.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.

3.5.7. Arii protejate

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

3.5.8. 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.

3.5.9. 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;

3.5.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune un procent de minim 35% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiileverzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate persoanelor private **SERBAN MIRCEA CONSTANTIN.**

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 **3442 mp**, aceasta suprafata fiind in ***MLS - Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii*** **,** respectiv pentru parcela de **224mp (nr. Cad 88153),** parcela va deservi **accesului din strada 1 Decembrie 1918.**

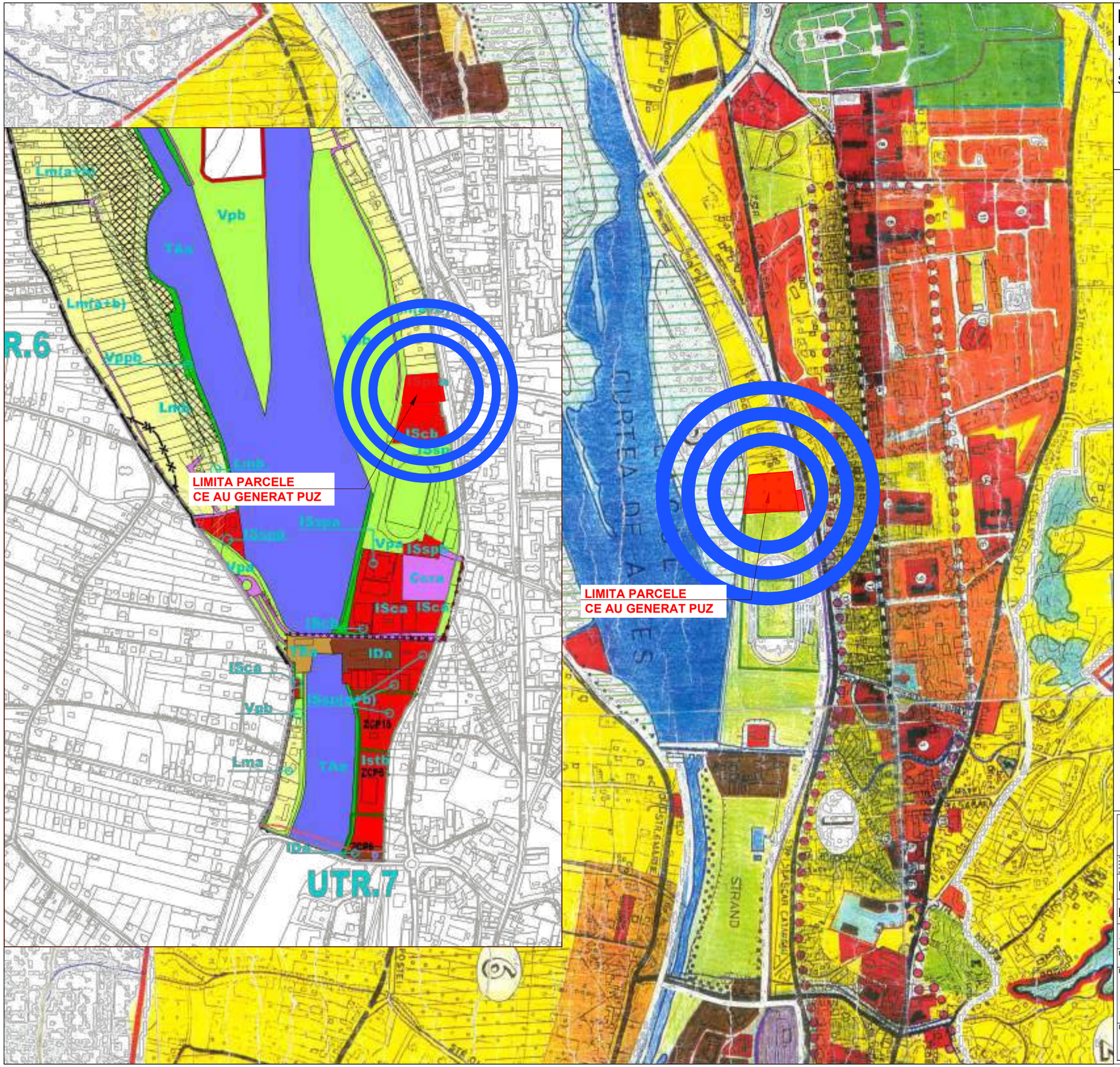
Intocmit:

arh. Mircea Savu

PUZ - scoatere din fond forestier, modificare profil functional, reglementare teren pentru **construire APARTHOTEL**

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges

U-01



LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

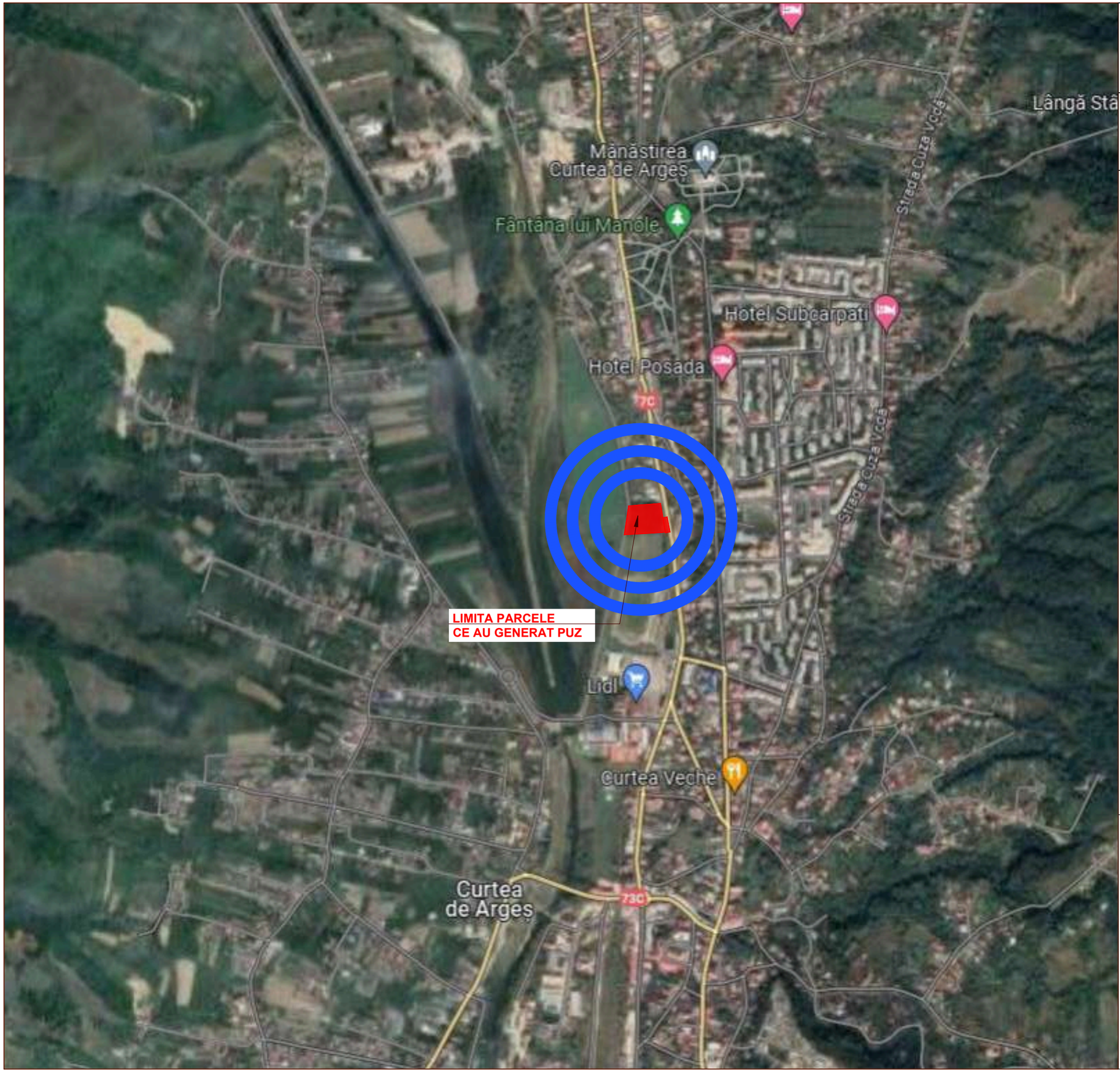
raum proiect

Str. Viisoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/3003
Cod fiscal Ro15127453

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si care a fost in mod specific executata, conform prevederilor contractului. Integrarea documentatiei sau a unor parti din ea, in alte lucrari, precum si orice folosire, reproducere, modificare sau publicare a acesteia, in tot sau in parte, este interzisa fara acordul scris al SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI. Detinatorul de drepturi de autor nu raspunde pentru daunele ce pot rezulta din folosirea necorespunzatoare a informatiei, folosirea pentru alte scopuri decat cele pentru care a fost data, folosirea de catre terti chiar daca acestora li se recunoaste calitatea de beneficiari ai acestei informatii, precum si pentru orice prejudiciu ce ar putea rezulta din folosirea informatiei pentru executarea unor lucrari. Ofa documentatia, an elaborare, instalarea dispozitiv neuzuncole si garantia prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar:	**SERBAN MIRCEA CONSTANTIN**	Cod:	CDA8R / 2026
Proiect:	SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU **CONSTRUIRE APARTHOTEL** Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges	Contract:	2/2022 AA8R/2026
		Faza:	OPORTUNITATE
		Data:	02. 2026
Plansa:	**INCADRARE IN PUG**	Scara:	/
		Plansa nr.	**U-01**



PUZ - scoatere din fond forestier, modificare profil functional, reglementare teren pentru **construire APARTHOTEL**

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges

U-02

N V E S

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

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

Aceasta documentatie (pese scrise si pese desenate) este proprietatea OC SOLIF PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si cele a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Intreaga documentatie se afla, potrivit legii nr. 8 din 14 martie 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau utilizarea ei de catre persoane care nu au calitatea de a o folosi in baza unui contract sau fara acordul prealabil al societatii OC SOLIF PROIECT SRL BUCURESTI este interzisa. Societatea OC SOLIF PROIECT SRL BUCURESTI se poate folosi de documentatie, ori de cate ori este necesar, pentru a-si apara drepturile si interesele legitime, in fata oricarei persoane care ar pretinde ca este titulara a unui drept. Prin documentatie, se elaborea, inclusiva drepturile neconcurate si garantate prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar:	**SERBAN MIRCEA CONSTANTIN**	Cod:	CDA8R / 2026
Proiect:	SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU **CONSTRUIRE APARTHOTEL** Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges	Contract:	2/2022 AA8R/2026
		Faza:	OPORTUNITATE
		Data:	02. 2026
Plansa:	**INCADRARE IN ZONA**	Scara:	/
		Plansa nr.	**U-02**

PUZ - scoatere din fond forestier, modificare profil functional, reglementare teren pentru **construire APARTHOTEL**

U-03

TEREN IE:86068

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	405510.645	474488.312	7.819
501	405509.854	474480.533	66.477
502	405505.904	474414.173	52.593
503	405557.912	474421.993	3.876
504	405558.230	474425.856	14.067
505	405559.499	474439.866	27.267
506	405561.499	474467.060	9.603
507	405562.205	474476.637	3.211
508	405562.408	474479.842	26.127
509	405536.621	474484.044	26.324
S(3)=3442.14mp P=237.366m			

TEREN IE:88153

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
509	405536.621	474484.044	7.776
510	405538.064	474491.685	27.643
511	405510.901	474496.813	8.432
512	405509.337	474488.527	1.326
500	405510.645	474488.312	26.324
S(4)=224.02mp P=71.501m			

Legenda:

- Limita proprietate
- 421.28 Cota teren
- Stalp beton
- Conducta supraterana

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

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in executarea pentru scopul si care a fost nr mod specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Integrarea documentatiei sau a ofa. potrivit legii nr. 8 din 14 martie 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau inlocuirea integrala si a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interdise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu conditia precizarii explicite a autor (autor, titu documentatie, an elaborare). Instalarea dispositivor recunoscute si pentru prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspundera civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

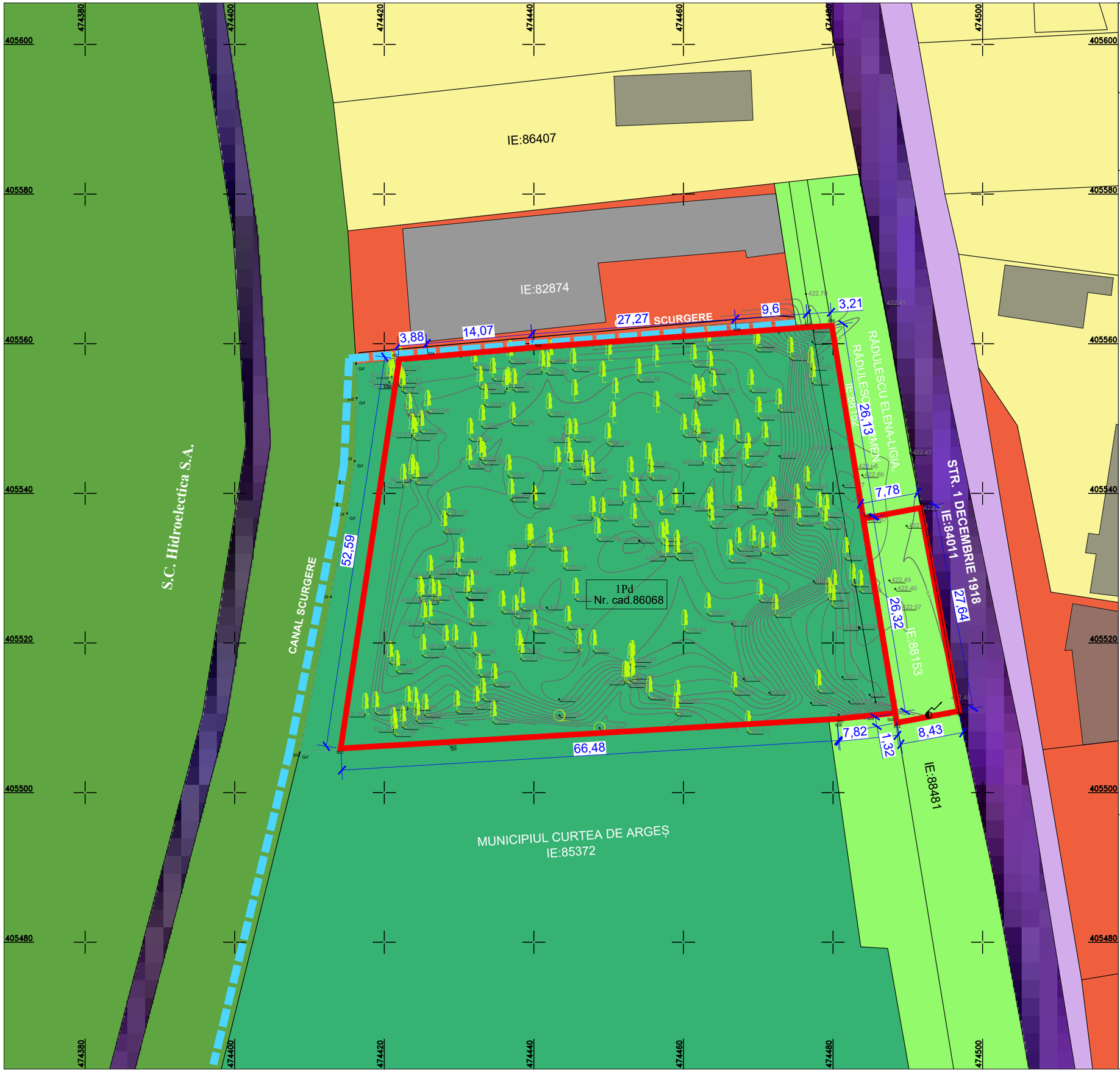
Desenat:	ing. G. Ionescu	
Proiectat:	arh. M. Savu	
Sef proiect:	arh. M. Savu	

Beneficiar:	**SERBAN MIRCEA CONSTANTIN**	Cod:	CDA8R / 2026
Proiect:	SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU **CONSTRUIRE APARTHOTEL** Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges	Contract:	2/2022 AA8R/2026
		Faza:	PUZ
		Data:	02. 2026
Plansa:	**SUPORT TOPOGRAFIC**	Scara:	1/500
		Plansa nr.	**U-03**

PUZ - scoatere din fond forestier, modificare profil functional, reglementare teren pentru **construire APARTHOTEL**

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges

U-04



TEREN IE:86068

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
500	405510.645	474488.312	7.819
501	405509.854	474480.533	66.477
502	405505.904	474414.173	52.593
503	405557.912	474421.993	3.876
504	405558.230	474425.856	14.067
505	405559.499	474439.866	27.267
506	405561.499	474467.060	9.603
507	405562.205	474476.637	3.211
508	405562.408	474479.842	26.127
509	405536.621	474484.044	26.324

S(3)=3442.14mp P=237.366m

TEREN IE:88153

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
509	405536.621	474484.044	7.776
510	405538.064	474491.685	27.643
511	405510.901	474496.813	8.432
512	405509.337	474488.527	1.326
500	405510.645	474488.312	26.324

S(4)=224.02mp P=71.501m

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

CIRCULATII SI ACCESE

CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)

CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)

PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)

ZONIFICARI FUNCTIONALE

ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)

ZONA SERVICII

CONSTRUCTII EXISTENTE

ZONA SPATII VERZI - SPORT SI AGREMENT

ZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE - ZONA INUNDABILA

RIDICARE TOPOGRAFICA

421.28 COTA TEREN

COPAC

STALP BETON

NUC

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

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuluiIntregul ansamblu al documentatiei nu poate fi copiat si/sau folosit de catre Beneficiar decat pentru obiectivul pentru care a fost elaborat, fara acordul scris al SC RAUM PROIECT SRL. Orice copiere, reproducere, imprumutare sau folosire a unei parti din documentatie, fara acordul scris al SC RAUM PROIECT SRL, va exclude Beneficiarul de orice consecinte, pretentii sau actiuni ce pot fi initiate de catre SC RAUM PROIECT SRL, pentru aceasta fapta ilicita. Beneficiarul va fi de asemenea obligat la plata unei penalitatiin valoare de 10% din valoarea contractului pentru fiecare abatere constatata, fara o alta formalitate sau notificare prealabila a proprietarului, acestuia fiind, in sarcina, si numai cu cheltile precizate explicite a acelor (autor, titlu documentatie, an elaborare), instalarea dreptului recunoscut de garantia prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

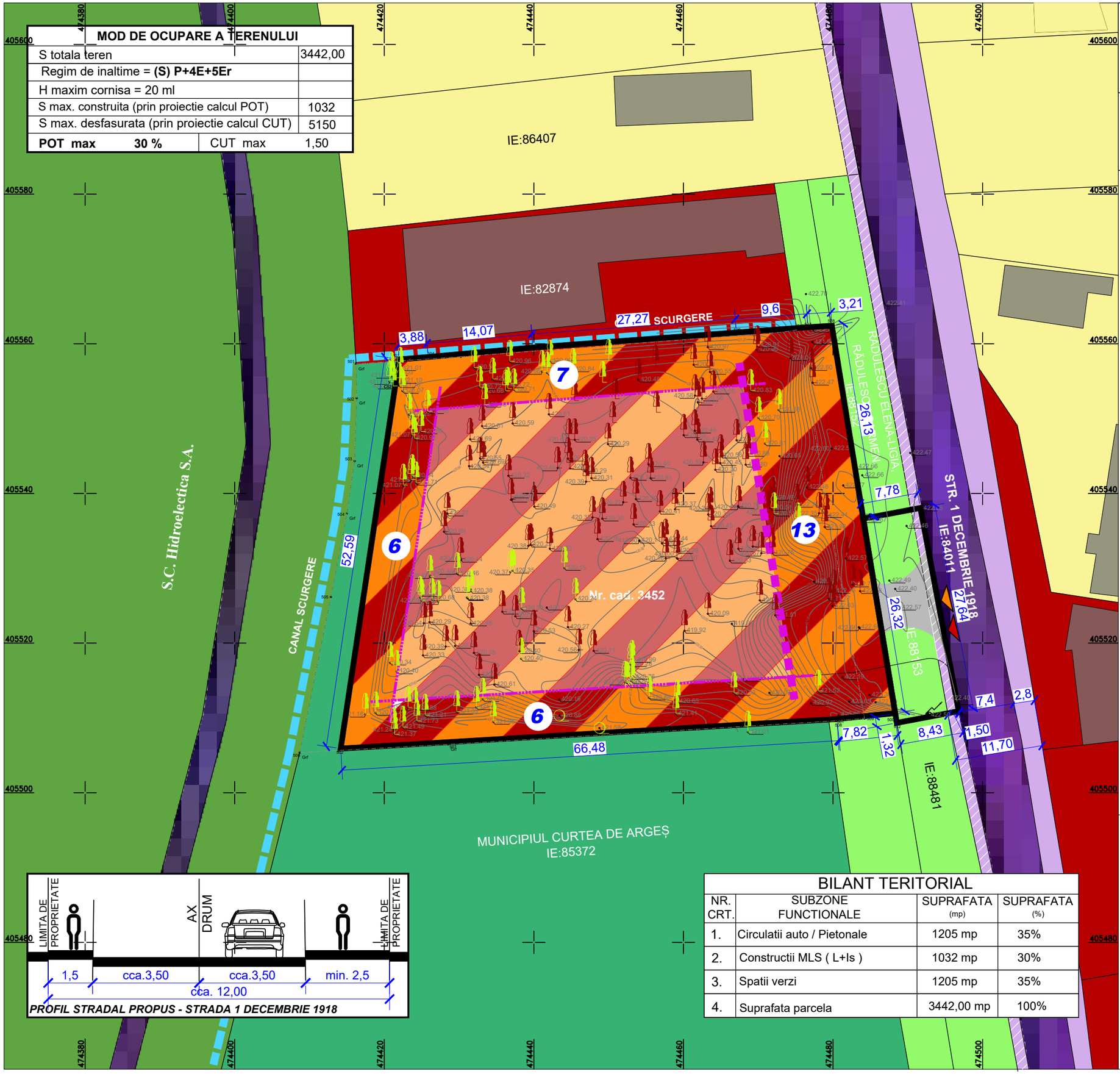
Beneficiar:	**SERBAN MIRCEA CONSTANTIN**	Cod:	CDA8R / 2026
Proiect:	SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU **CONSTRUIRE APARTHOTEL** Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges	Contract:	2/2022 AA8R/2026
		Faza:	PUZ
		Data:	02. 2026
Plansa:	**SITUATIE EXISTENTA ANALIZA FUNCTIONALA**	Scara:	1 / 500
		Plansa nr.	**U-04**

PUZ - scoatere din fond forestier, modificare profil functional, reglementare teren pentru **construire APARTHOTEL**

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges

U-05

MOD DE OCUPARE A TERENULUI			
S totala teren			3442,00
Regim de inaltime = **(S) P+4E+5Er**			
H maxim cornisa = 20 ml			
S max. construita (prin proiectie calcul POT)			1032
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)			5150
POT max	**30 %**	CUT max	1,50



PROFIL STRADAL PROPUS - STRADA 1 DECEMBRIE 1918

TEREN IE:86068

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
500	405510.645	474488.312	7.819
501	405509.854	474480.533	66.477
502	405505.904	474414.173	52.593
503	405557.912	474421.993	3.876
504	405558.230	474425.856	14.067
505	405559.499	474439.866	27.267
506	405561.499	474467.060	9.603
507	405562.205	474476.637	3.211
508	405562.408	474479.842	26.127
509	405536.621	474484.044	26.324
S(3)=3442.14mp P=237.366m			

TEREN IE:88153

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
509	405536.621	474484.044	7.776
510	405538.064	474491.685	27.643
511	405510.901	474496.813	8.432
512	405509.337	474488.527	1.326
500	405510.645	474488.312	26.324
S(4)=224.02mp P=71.501m			

LEGENDA: LIMITE

- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PARCELA PROPRIETARI: VLADU ION - MARIAN SI MELINTE ELENA - CRISTINA

CIRCULATII SI ACCESE

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

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- ZONA SERVICII
- ZONA MIXTA CU LOCUINTE DE TIP URBAN, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - MLS
- ZONA SPATII VERZI - SPORT SI AGREMENT
- ZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE - ZONA INUNDABILA
- CANAL SCURGERE

REGLEMENTARI

- ALINIERE MINIM IMPUSA
- RETRAGERE MINIM IMPUSA
- EDIFICABIL PROPUS CU FUNCTIUNE MIXTA LOCUIRE DE TIP URBAN SI SERVICII
- 6 RETRAGERI PROPUSE
- ZONA REZERVATA EXTINDERII PROFILULUI STRADAL
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- ARBORI DEFRISATI - 112 BUC.
- NUC - 2 BUC
- ARBORI PASTRATI - 76 BUC.

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulatii auto / Pietonale	1205 mp	35%
2.	Constructii MLS (L+Is)	1032 mp	30%
3.	Spatii verzi	1205 mp	35%
4.	Suprafata parcela	3442,00 mp	100%

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

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Folosirea documentatiei sau a/la, publica sau nu - E.de.M nr.eatte 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau introducerea integrala ori a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interdise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proiectantului, atestata legal. In sens, se numesc ca contitie precizeazi explicite a acesei (autor, fitu documentatiei, an elaborare). Incalcarea dreptuilor recunoscute in prezenta prin lege nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala. Dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

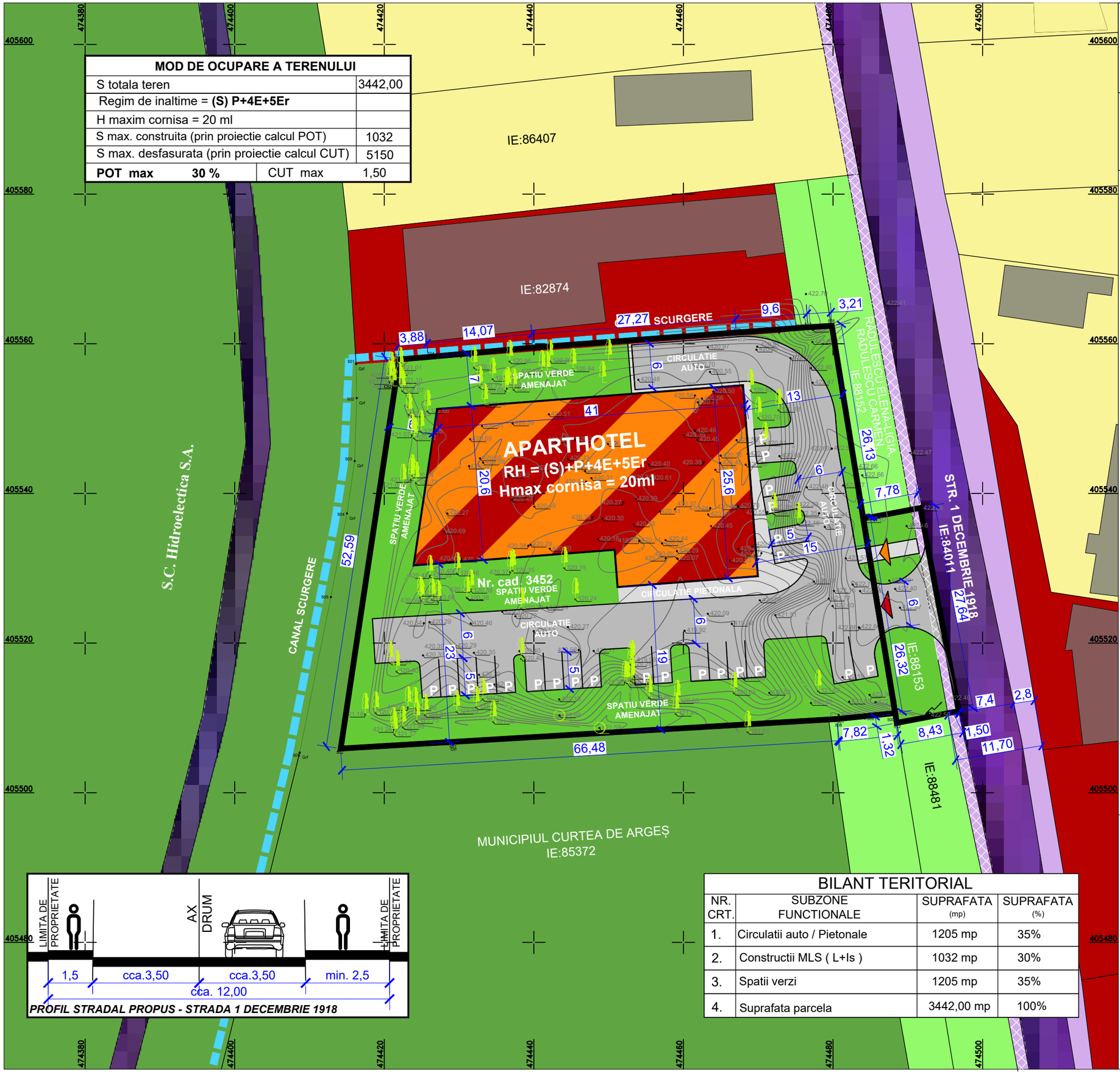
Beneficiar:	**SERBAN MIRCEA CONSTANTIN**	Cod:	CDA8R / 2026
Proiect:	SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU **CONSTRUIRE APARTHOTEL** Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges	Contract:	2/2022 AA8R/2026
		Faza:	PUZ
		Data:	02. 2026
Plansa:	**REGLEMENTARI URBANISTICE**	Scara:	1/500
		Plansa nr.	**U-05**

PUZ - scoatere din fond forestier, modificare profil functional, reglementare teren pentru **construire APARTHOTEL**

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges

U-06

MOD DE OCUPARE A TERENULUI			
S totala teren			3442,00
Regim de inaltime = **(S) P+4E+5Er**			
H maxim cornisa = 20 ml			
S max. construita (prin proiectie calcul POT)			1032
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)			5150
POT max	**30 %**	CUT max	1,50



PROFIL STRADAL PROPUS - STRADA 1 DECEMBRIE 1918

TEREN IE:86068

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
500	405510.645	474488.312	7.819
501	405509.854	474480.533	66.477
502	405505.904	474414.173	52.593
503	405557.912	474421.993	3.876
504	405558.230	474425.856	14.067
505	405559.499	474439.866	27.267
506	405561.499	474467.060	9.603
507	405562.205	474476.637	3.211
508	405562.408	474479.842	26.127
509	405536.621	474484.044	26.324
S(3)=3442.14mp P=237.366m			

TEREN IE:88153

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
509	405536.621	474484.044	7.776
510	405538.064	474491.685	27.643
511	405510.901	474496.813	8.432
512	405509.337	474488.527	1.326
500	405510.645	474488.312	26.324
S(4)=224.02mp P=71.501m			

LEGENDA: LIMITE

- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PARCELA PROPRIETARI: VLADU ION - MARIAN SI MELINTE ELENA - CRISTINA

CIRCULATII SI ACCESE

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

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- ZONA SERVICII
- ZONA MIXTA CU LOCUINTE DE TIP URBAN, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - MLS
- ZONA SPATII VERZI - SPORT SI AGREMENT
- ZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE - ZONA INUNDABILA
- CANAL SCURGERE

PROPUNERI URBANISTICE

- CONSTRUCTIE PROPUSA CU FUNCTIUNE MIXTA LOCUIRE DE TIP URBAN SI SERVICII
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ACCES AUTO PROPUS
- ACCES PIETONAL PROPUS
- ZONA REZERVATA EXTINDERII PROFILULUI STRADAL
- NUC - 2 BUC
- ARBORI PASTRATI - 76 BUC.

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulatii auto / Pietonale	1205 mp	35%
2.	Constructii MLS (L+Is)	1032 mp	30%
3.	Spatii verzi	1205 mp	35%
4.	Suprafata parcela	3442,00 mp	100%

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

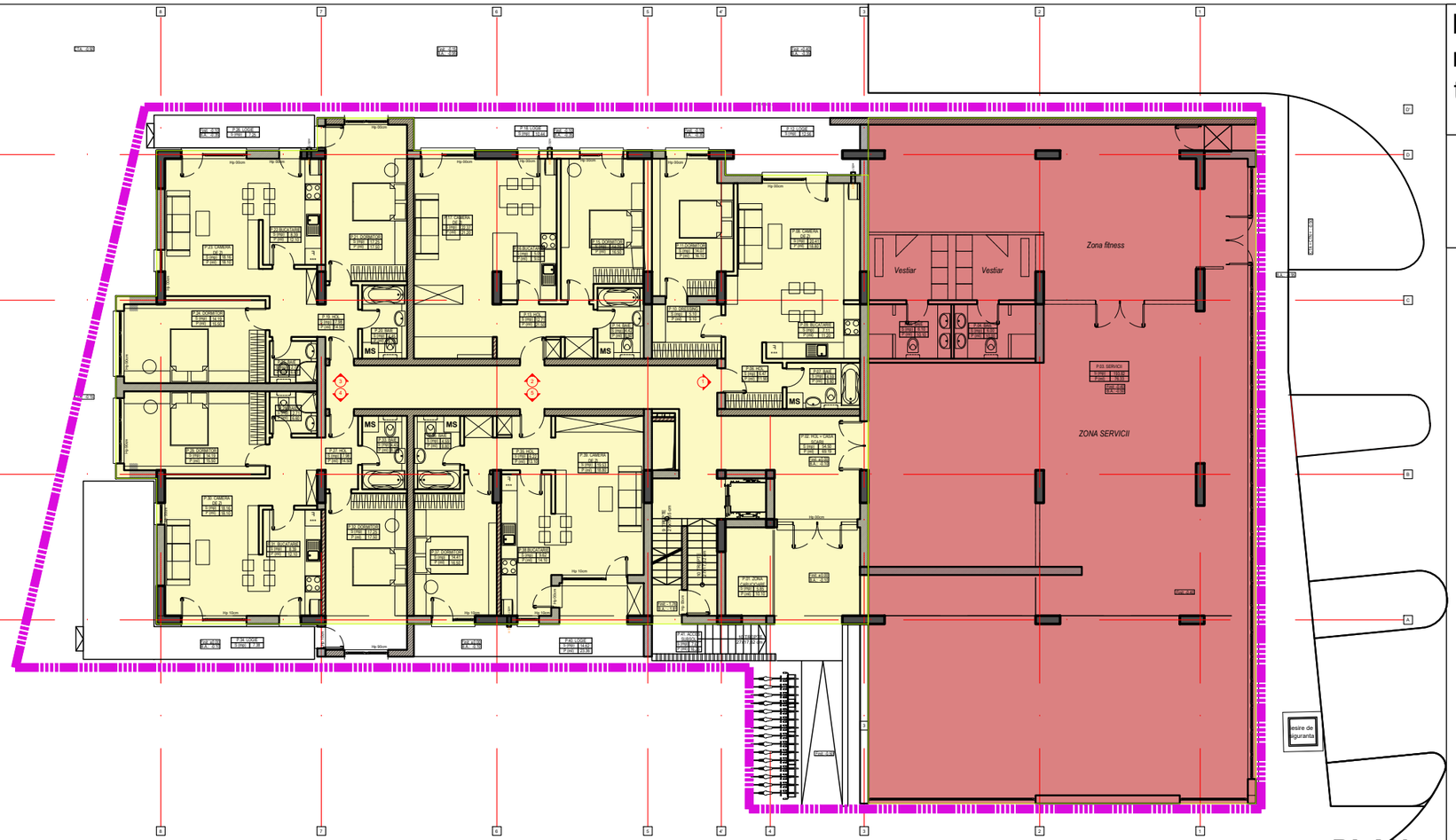
Acesta documentatie (inclusiv scrisa si pe desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si cele a fost in mod specific conceputa si nu poate fi folosita de catre terte persoane fizice sau juridice fara acordul prealabil al societatii RAUM PROIECT SRL BUCURESTI. Prezentele date si informatii nu pot fi reproduse integrale si a one parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu conditia precizarii explicite a sursei (autor, titlu documentatie, an elaborare). Incalcarea dispozitiilor reconsiderate si pedepsita prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, pstivit normelor juridice in vigoare.

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

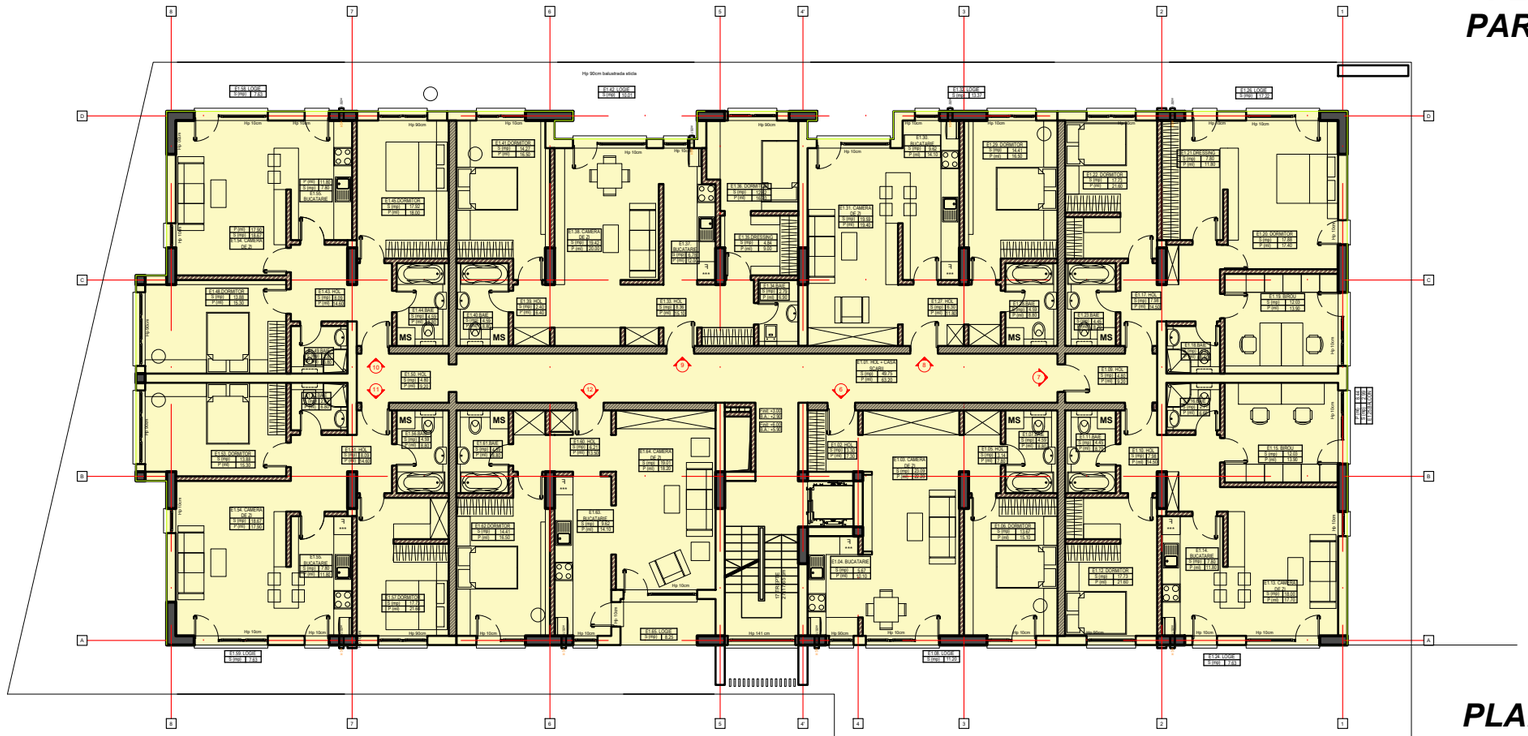
Beneficiar:	**SERBAN MIRCEA CONSTANTIN**	Cod:	CDA8R / 2026
Proiect:	SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU **CONSTRUIRE APARTHOTEL** Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges	Contract:	2/2022 AA8R/2026
		Faza:	PUZ
		Data:	02. 2026
Plansa:	**REGLEMENTARI URBANISTICE**	Scara:	1/500
		Plansa nr.	**U-06**

PUZ - scoatere din fond forestier, modificare profil functional, reglementare teren pentru **construire APARTHOTEL**

U-07



PLAN PARTER



PLAN ETAJ 1

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

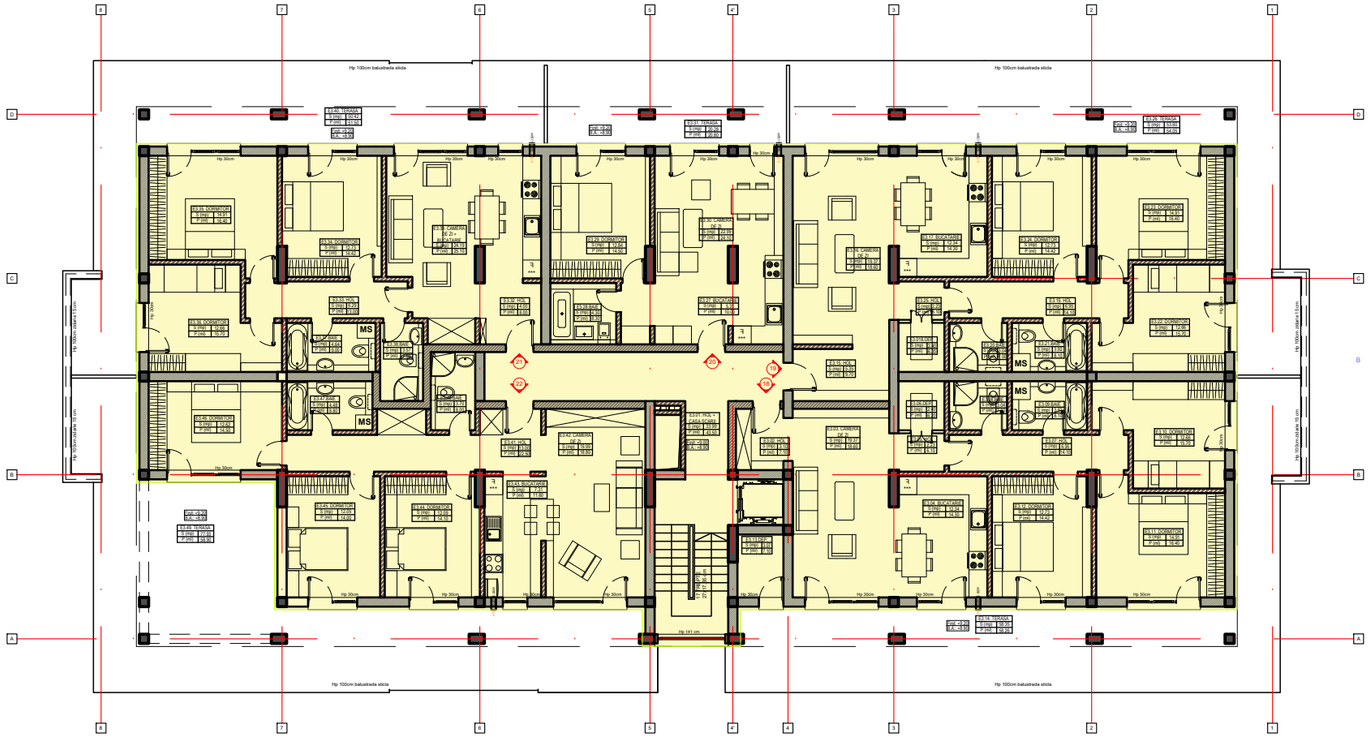
Anexele documentatiei (pese scrise si pese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Integrarea documentatiei sau a ofa, potrivit legii nr. 8 din 14 martie 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau introducerea integrala si a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu cererea precizarii explicite a scopului (autor, titlu documentatie, an elaborare). Incalcarea dispozitiilor reconsiderate si pedeapsita prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspundereа civila, contraventionala sau penala. Apoi cat, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

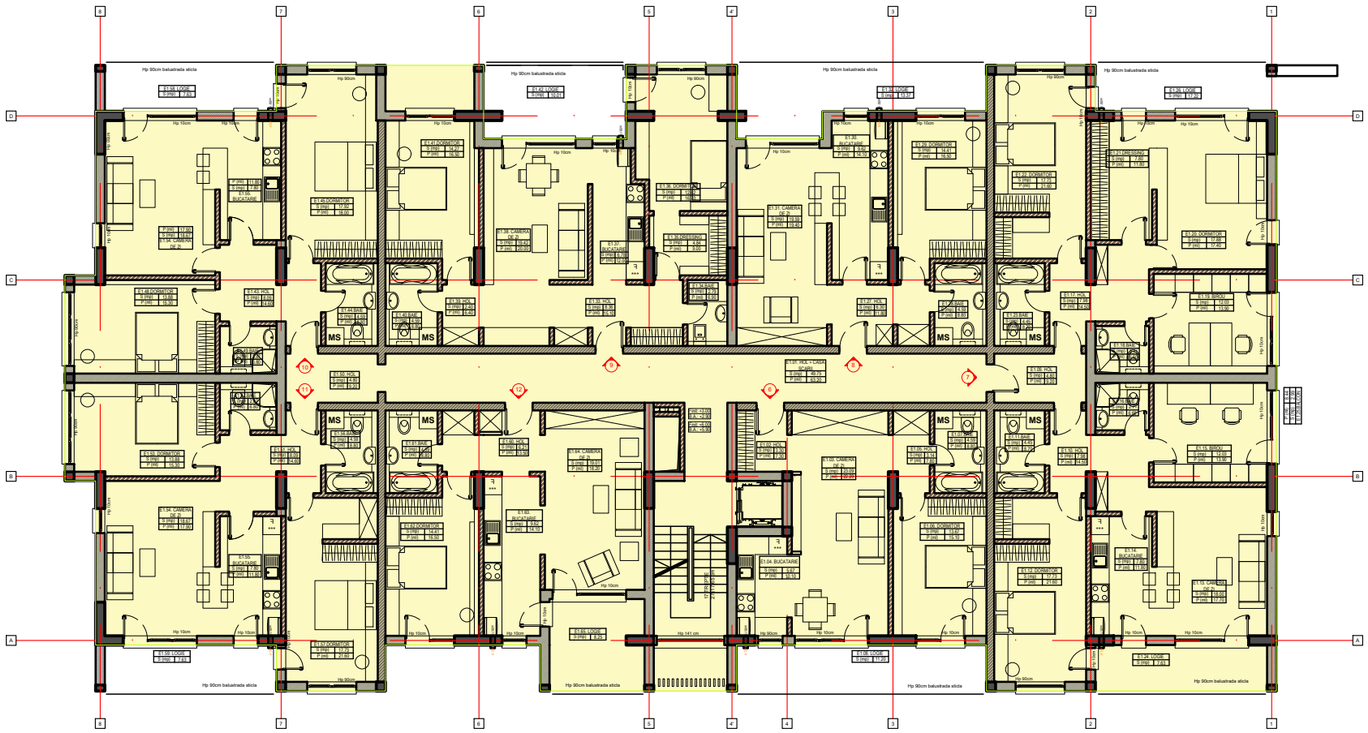
Beneficiar:	**SERBAN MIRCEA CONSTANTIN**	Cod:	CDA8R / 2026
Proiect:	SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU **CONSTRUIRE APARTHOTEL** Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges	Contract: 2/2022	AA8R/2026
		Faza:	PUZ
		Data:	02. 2026
Plansa:	**ILUSTRARE DE ARHITECTURA**	Scara:	1/200
		Plansa nr.	**U-07**

PUZ - scoatere din fond forestier, modificare profil functional, reglementare teren pentru **construire APARTHOTEL**

U-08



PLAN ETAJ RETRAS



PLAN ETAJ CURENT

TEREN IE:86068

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
500	405510.645	474488.312	7.819
501	405509.854	474480.533	66.477
502	405505.904	474414.173	52.593
503	405557.912	474421.993	3.876
504	405558.230	474425.856	14.067
505	405559.499	474439.866	27.267
506	405561.499	474467.060	9.603
507	405562.205	474476.637	3.211
508	405562.408	474479.842	26.127
509	405536.621	474484.044	26.324
S(3)=3442.14mp P=237.366m			

TEREN IE:88153

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
509	405536.621	474484.044	7.776
510	405538.064	474491.685	27.643
511	405510.901	474496.813	8.432
512	405509.337	474488.527	1.326
500	405510.645	474488.312	26.324
S(4)=224.02mp P=71.501m			

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

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Integrala documentatie sau alta, publica sau nu - Si din 14 martie 1995, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau infiintarea integrala sri a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care e fost elaborata, sunt interdise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu conditia precizarii explicite a sursei (autor, titu documentatie, an elaborare). Inaintarea dreptuilor recunoscute si garantate prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar:	**SERBAN MIRCEA CONSTANTIN**	Cod:	CDA8R / 2026
Proiect:	SCOATERE DIN FOND FORESTIER, MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL, REGLEMENTARE TEREN PENTRU **CONSTRUIRE APARTHOTEL** Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 27E, Curtea de Arges, Arges	Contract:	2/2022 AA8R/2026
		Faza:	PUZ
		Data:	02. 2026
Plansa:	**ILUSTRARE DE ARHITECTURA**	Scara:	1/200
		Plansa nr.	**U-08**

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Curtea de Arges

Nr. cerere	1468
Ziua	27
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199846258

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83167 Curtea de Argeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str 1mai, Nr. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	83167	156	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.4	83167-C4	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str 1mai, Nr. 7	S. construita la sol:126 mp; Rampa auto metalica

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8282 / 03/07/2012		
Act nr. 116/E;117/E,118/E, din 04/08/2004;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin ADJUDECARE, cota actuala 6089/10000	A1, A1.4
	1) **SC ALDANI BENZ SRL**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 82063/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 2974 din 28/02/2011; pozitie transcrisa din CF 82063/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 2974 din 28/02/2011;	
8284 / 03/07/2012		
Act Notarial nr. 1506, din 02/07/2012 emis de GRANCIU AUREL;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, bun comun soti, dobandit prin Conventie, cota actuala 3911/10000	A1, A1.4
	1) **COTEA DUMITRU** 2) **COTEA ELENA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

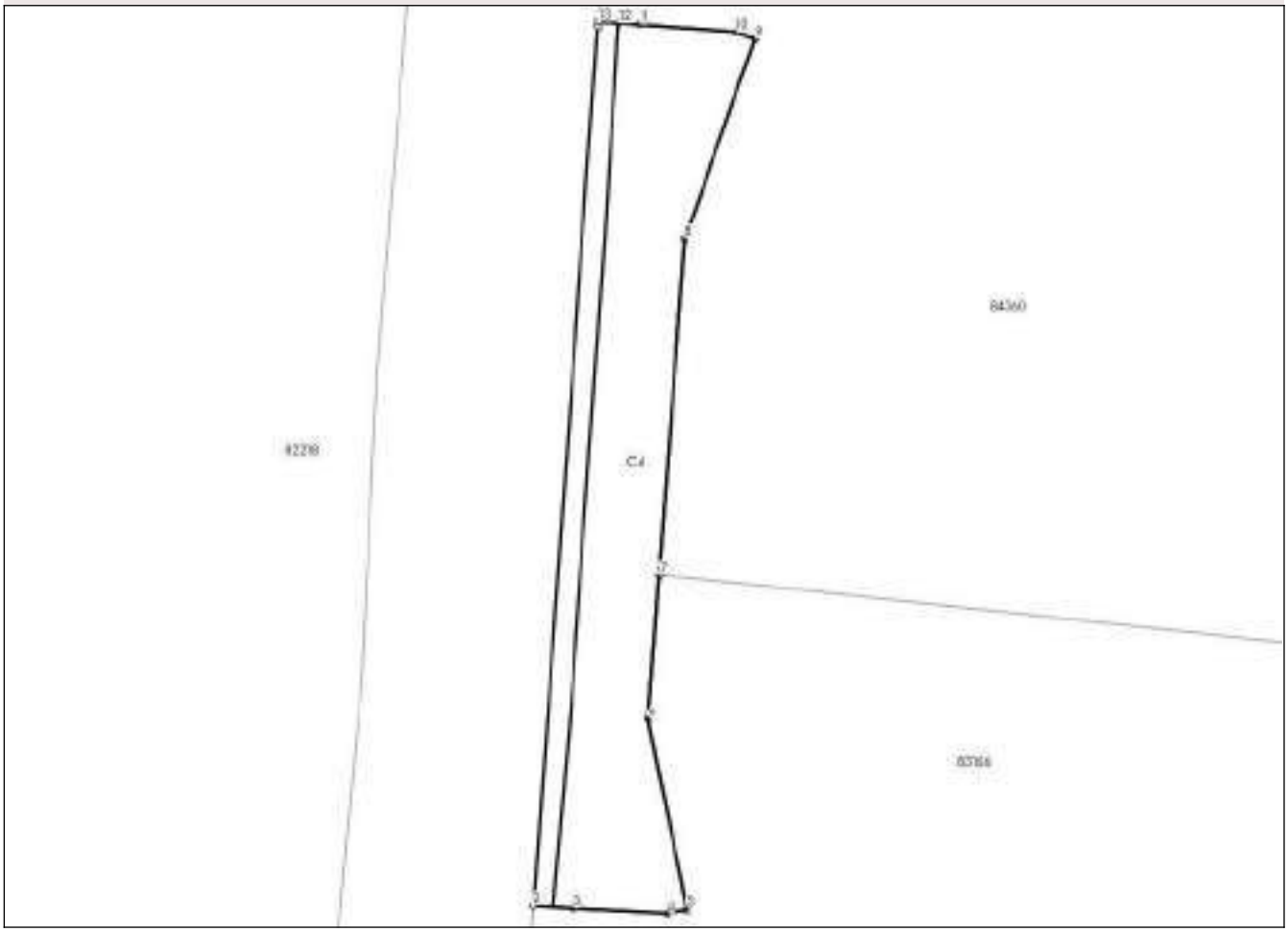
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
83167	156	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	156	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.4	83167-C4	constructii industriale si edilitare	126	Cu acte	S. construita la sol:126 mp; Rampa auto metalica

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	34.499
2	3	1.575
3	4	3.689

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	0.8
5	6	7.61
6	7	5.637
7	8	13.21
8	9	8.328
9	10	0.8
10	11	3.82
11	12	0.8
12	13	0.804
13	1	0.203

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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,
27/01/2026, 19:55

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Curtea de Arges

Nr. cerere	**1469**
Ziua	**27**
Luna	**01**
Anul	**2026**

Cod verificare
100199846260

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 84360 Curtea de Argeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str 1mai, Nr. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	84360	2.343	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	84360-C1	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str 1mai, Nr. 7	S. construita la sol:4 mp; Anexa
A1.2	84360-C2	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str 1mai, Nr. 7	S. construita la sol:18 mp; Anexa
A1.3	84360-C3	Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str 1mai, Nr. 7	S. construita la sol:4 mp; Anexa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2159 / 28/02/2014		
Act Notarial nr. 450, din 27/02/2014 emis de GRANCIU AUREL;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 84360 a imobilului cu numarul cadastral 84360/Curtea de Arges, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 83165 inscris in cartea funciara 83165;	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Act nr. 116/E;117/E,118/E, din 04/08/2004;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **SC ALDANI BENZ SRL**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83165/Curtea de Arges, inscrisa prin incheierea nr. 8282 din 03/07/2012;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

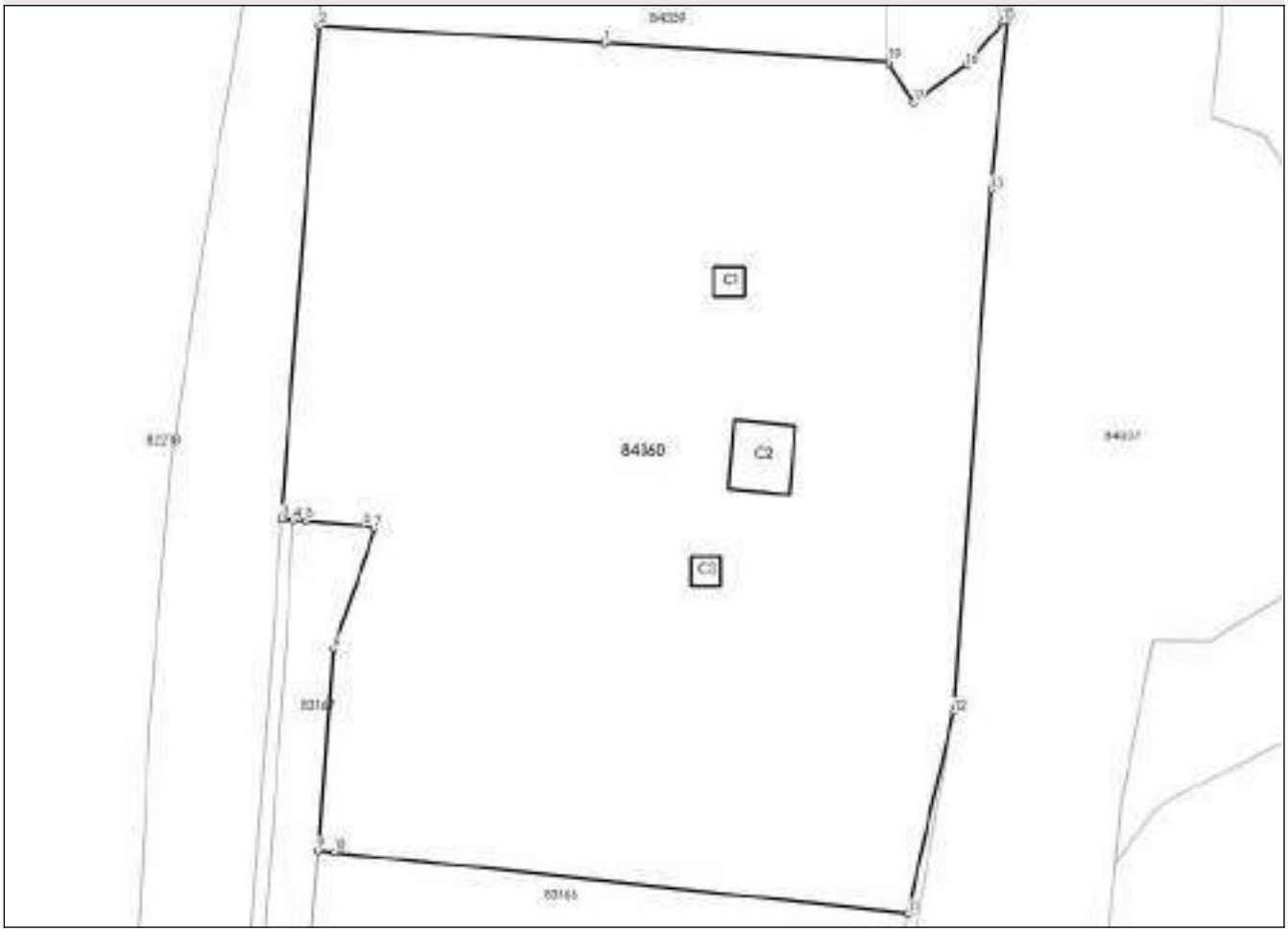
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
84360	2.343	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.343	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	84360-C1	constructii anexa	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; Anexa
A1.2	84360-C2	constructii anexa	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; Anexa
A1.3	84360-C3	constructii anexa	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp; Anexa

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.705
2	3	32.395

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	0.804
4	5	0.8
5	6	3.82
6	7	0.8
7	8	8.328
8	9	13.21
9	10	1.001
10	11	37.847
11	12	13.582
12	13	34.235
13	14	11.04
14	15	0.255
15	16	3.742
16	17	4.272
17	18	2.893
18	19	0.297
19	1	18.702

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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,
27/01/2026, 19:55

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Curtea de Arges

Nr. cerere	**1470**
Ziua	**27**
Luna	**01**
Anul	**2026**

Cod verificare
1001998465 01

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 83166 Curtea de Argeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str 1mai, Nr. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	83166	600	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8283 / 03/07/2012		
Act Notarial nr. 1506, din 02/07/2012 emis de GRANCIU AUREL;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, bun comun soti, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **COTEA DUMITRU** 2) **COTEA ELENA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

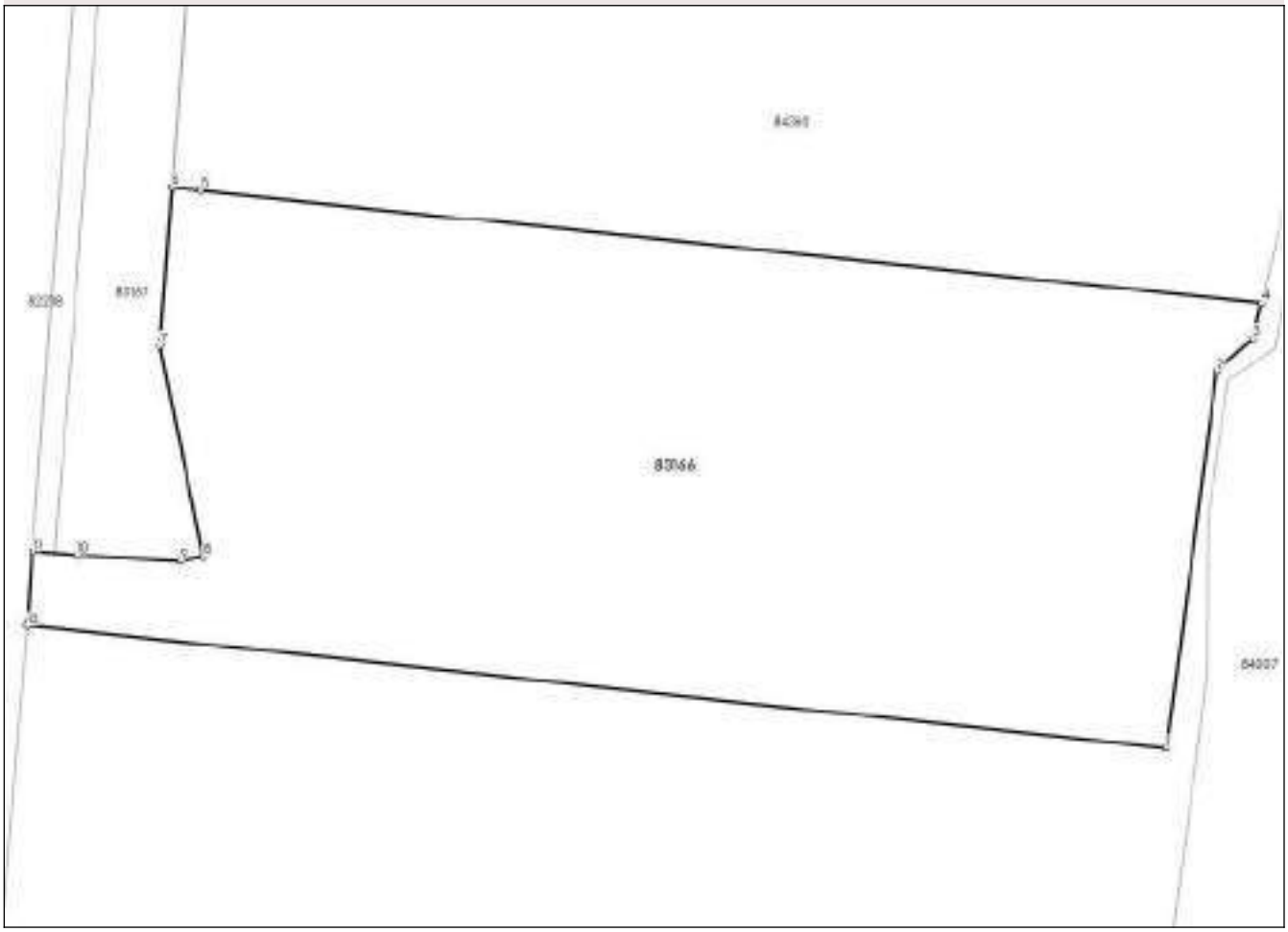
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
83166	600	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	600	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.491
2	3	1.73
3	4	1.268
4	5	37.847
5	6	1.001
6	7	5.637

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	7.61
8	9	0.8
9	10	3.689
10	11	1.575
11	12	2.62
12	1	40.641

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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,
27/01/2026, 19:55

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Curtea de Arges

Cod verificare
100199846571

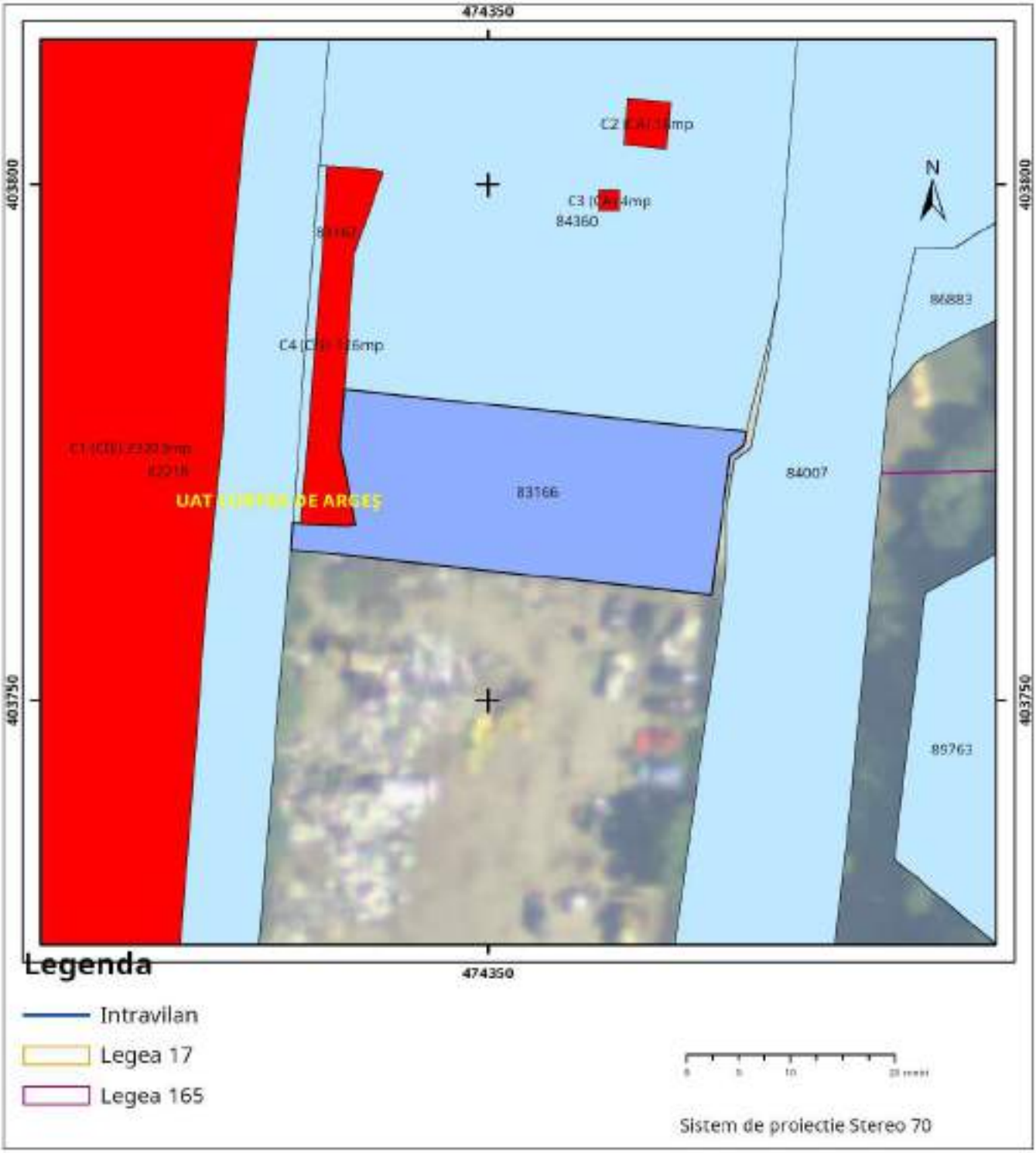
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **83166**, UAT Curtea de Argeș / ARGES, Loc. Curtea de Arges, Str. 1mai, Nr. 7

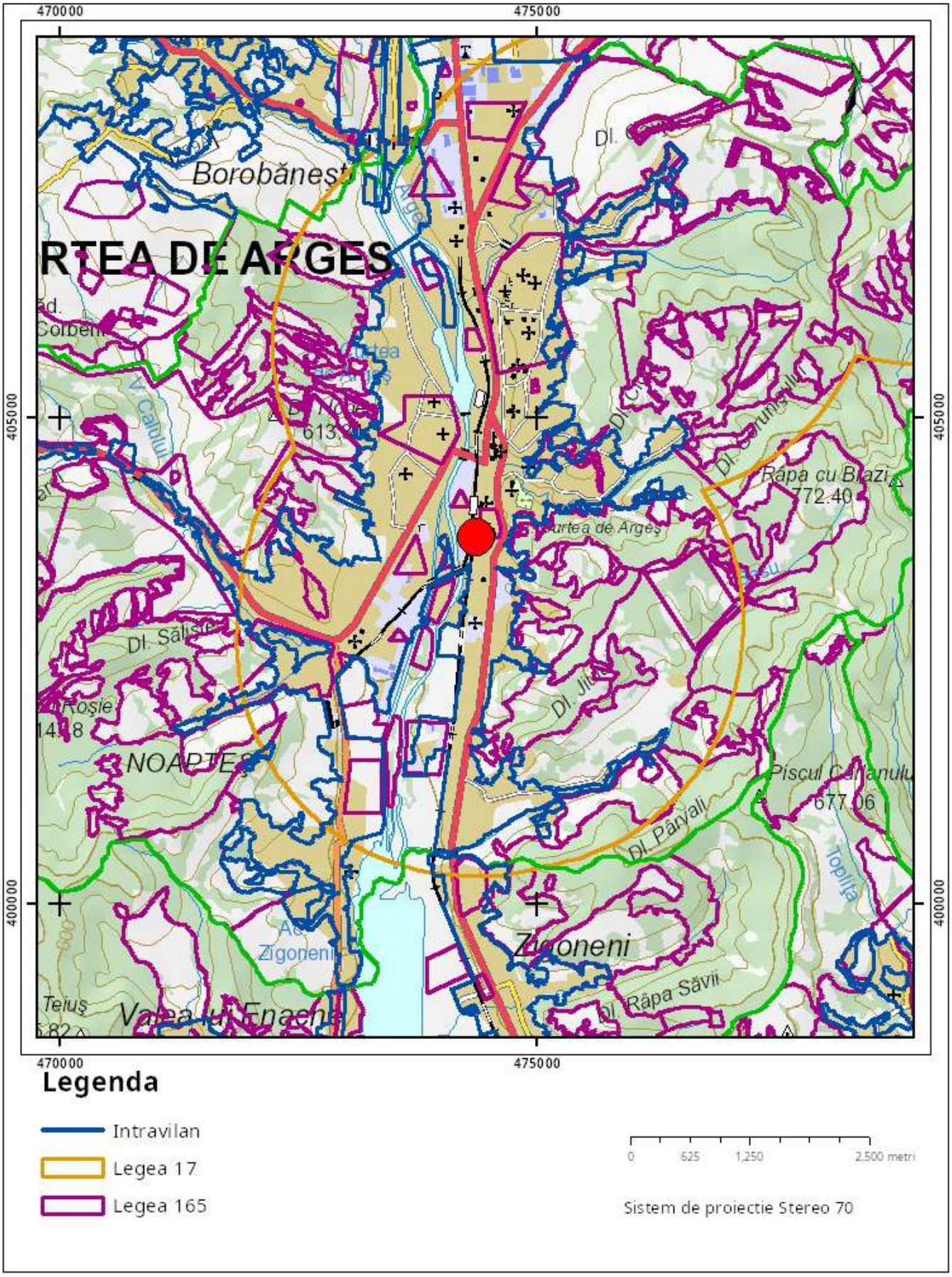
Nr.cerere	1474
Ziua	27
Luna	01
Anul	2026

Teren: 600 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 600mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-06-2012
Data și ora generării: 27-01-2026 20:13

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Curtea de Arges

Cod verificare
1001998463 40

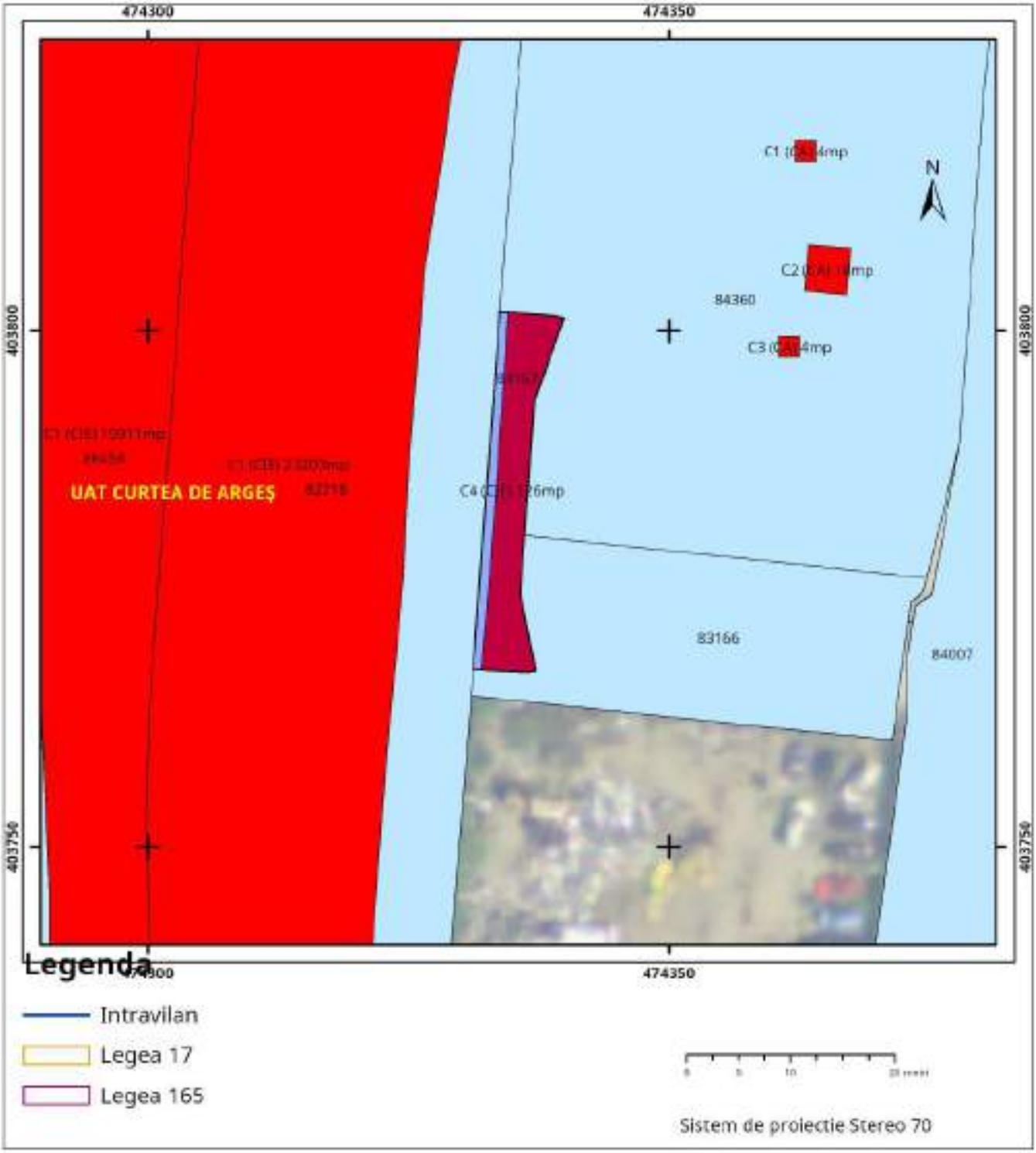
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **83167**, UAT Curtea de Argeș / ARGES, Loc. Curtea de Arges, Str. 1mai, Nr. 7

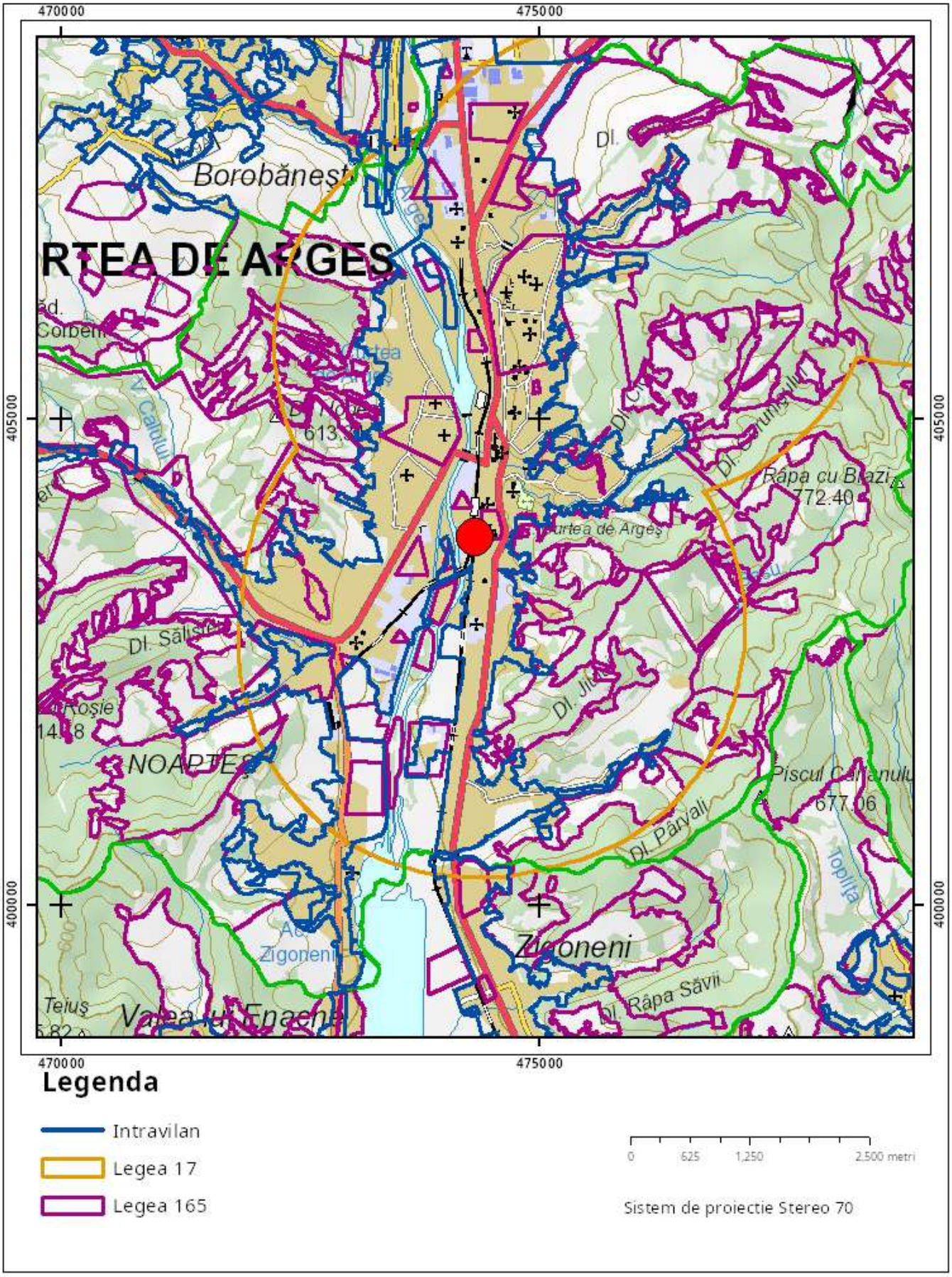
Nr.cerere	1475
Ziua	27
Luna	01
Anul	2026

Teren: 156 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 156mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-06-2012
Data și ora generării: 27-01-2026 20:13

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Curtea de Arges

Cod verificare
100199846568

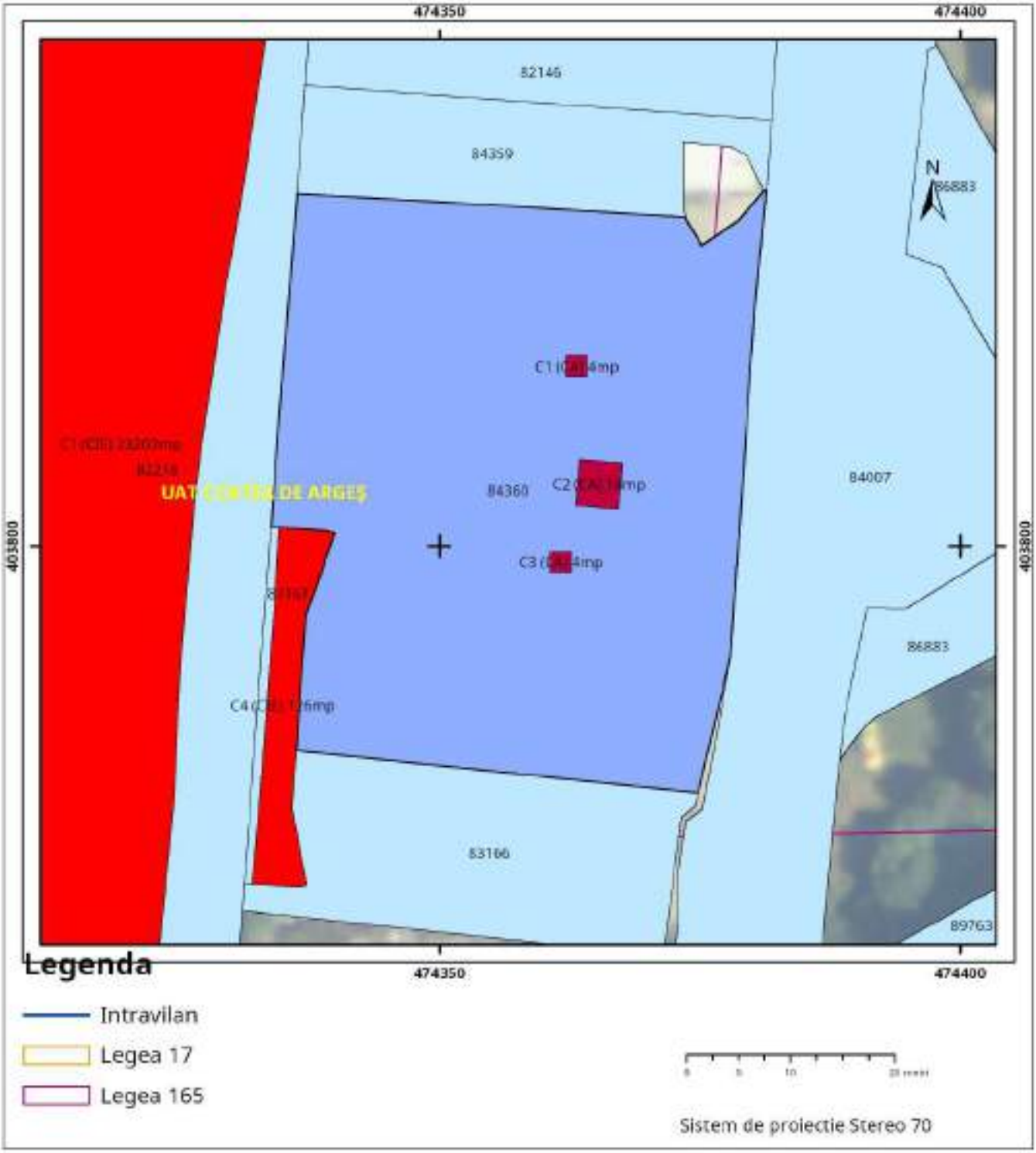
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **84360**, UAT Curtea de Argeș / ARGES, Loc. Curtea de Arges, Str. 1mai, Nr. 7

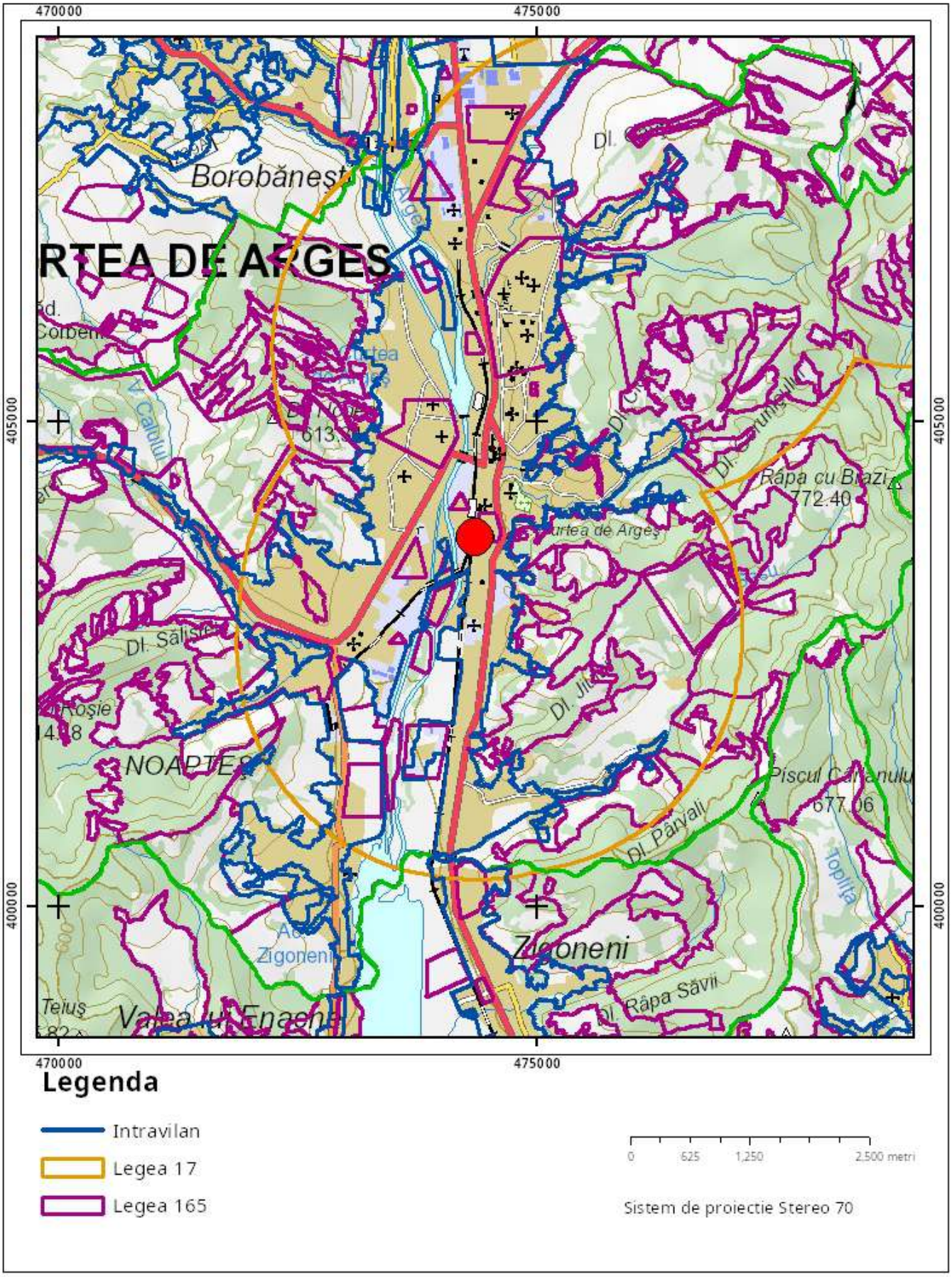
Nr.cerere	1476
Ziua	27
Luna	01
Anul	2026

Teren: 2.343 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2343mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-02-2014
Data și ora generării: 27-01-2026 20:13

MEMORIU JUSTIFICATIV

PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE

STRADA 1 MAI, NR 7, MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:
PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE

Faza proiectare:
STUDIU DE OPORTUNITATE

Amplasament:
STRADA 1 MAI, NR. 7, CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

Beneficiar:
COTEA DUMITRU , COTEA ELENA, SC ALDANI BENZ SRL

Proiectant general:
SC ATELIER FORMA 9 SRL
Str. Islaz, nr. 9, Sector 1, Bucuresti
arh. Mircea Savu

Data elaborării:
februarie 2026

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 hala depozitare, în condiţiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariţia unor acte normative noi) şi a lipsei unui Plan Urbanistic General aprobat in vigoare. Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentaţiei de urbanism **STUDIU DE OPORTUNITATE –PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE** aferent unei suprafeţe de teren de **3099 mp masurati**, care conform PUG al Municipiului Curtea de Arges, este **situata intravilan.**

Documentaţia va urmări identificarea şi diagnosticarea disfuncţionalităţilor şi formularea recomandărilor şi prescripţiilor în scopul valorificării potenţialului amplasamentului si al zonei.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune : **reglementare teren in vederea reglementarii terenurilor pentru construire** cu dotarile si amenajarile aferente acesteia.

Folosinta actuala a terenului : CF 83167 curti constructii 156mp, CF 84360 curti constructii 2343mp, CF 83166 curti constructii 600mp. Conform **Certificatului de Urbanism** destinatia actuala a terenului este teren **situat în UTR 7 – Zona industriala Sud.**

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOŢIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE IN PUG	SC. 1/10000
U02 – INCADRARE IN ZONA	SC. 1/5000
U03 – SUPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/1000
U04 – SITUATIE EXISTENTA	SC. 1/1000
U05 – PROPUNERI URBANISTICE	SC. 1/1000
U06 – PLAN MOBILARE URBANA	SC. 1/1000

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

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

1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

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

1.3.3. Baza topografica

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

1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

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

Proiectul are la baza :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr.50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea fondului funciar (nr.18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicatii imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind protectia mediului nr.137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea 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.

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 1 Mai, conform plansei de propuneri urbanistice.

Suprafata totala studiata prin PUZ este de 3099 mp.

Terenurile studiate sunt proprietate privata si apartin: COTEA DUMITRU , COTEA ELENA, SC ALDANI BENZ SRL dupa cum urmeaza:

- CF 83167 curti constructii 156mp – Cotea Dumitru si Cotea Elena
- CF 84360 curti constructii 2343mp - SC ALDANI BENZ SRL
- CF 83166 curti constructii 600m – Cotea Dumitru si Cotea Elena

2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul este delimitat catre est de Strada 1 Mai, terenul are acces din Strada 1 Mai.

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 3099 mp se afla in intravilanul orasului. **Terenurile sunt situate în UTR 7 – Zona industriala Sud**

Se propune introducerea in intravilan în subzona mixta pentru servicii si depozitare .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. GENERALITATI amplasamentului

Amplasamentul in suprafata de 3099 mp este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Criterii avute in vedere pentru **- PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE:**

- amplasamentul este situat in intravilan ;
- in prezent in zona exista atat infrastructura rutiera cat si de retele (retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telecomunicatii)

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.

Cu toate ca terenul este conventional plan, 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 este realizat din Strada 1 Mai..

In cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiilor propuse si a celor existente, capacitatea cumulata a parcajului propus va respecta normele in vigoare.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenurilor in suprafata totala de **3099mp** cu scopul **schimbarii functiunii din Id – industrie si depozite in subzona M - zona mixta pentru servicii si depozitare.**

Intreaga suprafata este destinata serviciilor si depozitarii 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 (%)
EDIFICABIL PROPUS CONSTRUCTII	775	25
SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE/ PARCAJE / PLATFORME AUTO	1704	55
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	620	20
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	**3099**	**100**

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

In cadrul functiunii propuse pentru amplasamentul studiat se identifica o singura unitate teritoriala de referinta **: M - zona mixta pentru servicii si depozitare**

Suprafata totala reglementata **3099 mp**.

In cadrul incintei se detaliaza urmatoarele subzone:, zona constructii propuse – benzinarie, spalatorie, magazin, circulatii pietonale/ carosabile, parcaje, platforme auto, spatii verzi.

Pentru zona M – SERVICII SI DEPOZITARE se propun urmatoarele :

- **retrase fata de aliniament Strada 1 Mai** la o distanta de **minimum 2,00m**.
- 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 precum si constructii anexa de mici dimensiuni (ex. cabina poarta).
- edificabilul propus se va **retrage fata de limita din partea de nord** parcelei dupa cum urmeaza :
  - **minim 1,00m** pentru parcaje acoperite ;
  - **minim 13,00m** pentru constructii ;
- edificabilul propus se va **retrage fata de limita din partea de sud** parcelei dupa cum urmeaza :

- **minim 1,50m** fata de parcela in proprietatea S.C. ELECTRO GHETAS S.R.L. ;

- edificabilul propus se va **retrage fata de limita din partea de vest** parcelei dupa cum urmeaza :
  - **minim 40 m fata de teren in proprietate ARGCOMS Soc. Coop. Mestesugareasca**
- edificabilul propus se va **retrage fata de limita din partea de est** parcelei dupa cum urmeaza :
  - **minim 1,50m** fata de nr cad. 82218 pentru parcaj acoperit si spalatorie auto ;
  - **minim 13m** fata de nr cad. 82218 pentru constructii benzinarie ;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

3.5.1. INDICI URBANISTICI PROPUSI

Zona M - zona mixta pentru servicii si depozitare

POT maxim = 25% **CUT maxim = 0,5** **H maxim cornisa = 6,00 ml**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru cladirile propusa, 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 menajere si industriale / apelor pluviale

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

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

3.6.3. 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.

3.6.4. 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 prin intermediul unui post de transformare a 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 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 construire

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 extindere si recompartimentare a cladirii

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 extindere si recompartimentare a cladirii

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

Impactul produs de lucrarile de extindere si recompartimentare a halei 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 cladirii noi concentrarile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate.

3.7.7. Arii protejate

In zona afectata de extinderea si recompartimentarea halei 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 20% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate.

Restul spatiilor verzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

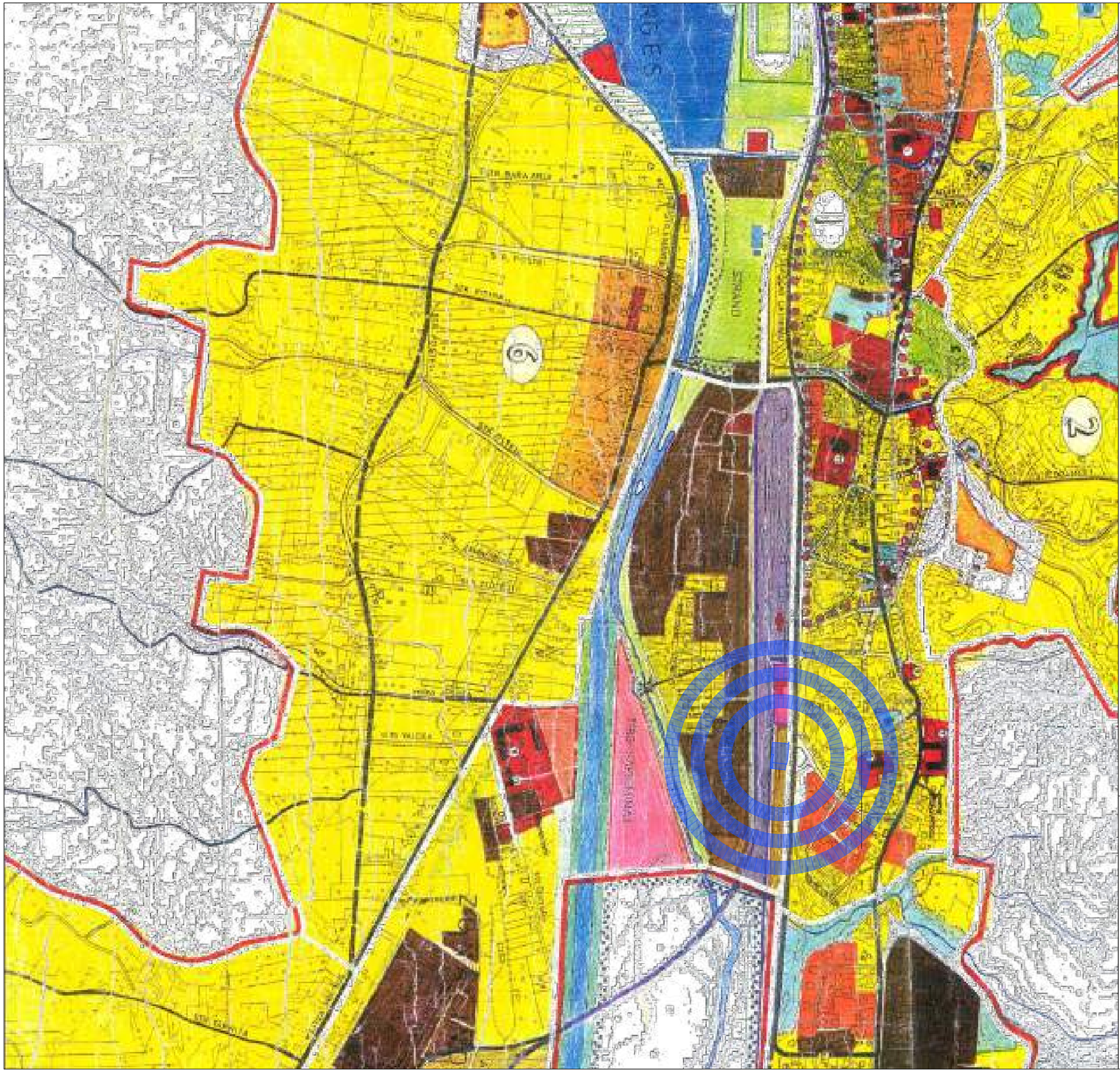
Amplasamentul se afla in proprietatea COTEA DUMITRU , COTEA ELENA, SC ALDANI BENZ SRL.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste incadrarea terenului in **Zona M - zona mixta pentru servicii si depozitare**. Ulterior aprobarii documentatiei sunt interzise documentatii neconforme cu prezentul PUZ.

Intocmit:

arh. Mircea Savu



STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE

Strada 1Mai, nr. 7, Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

U-01

N

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

SC ATELIER FORMA9 SRL
Str. ISLAZ, Nr.9, Bucuresti, Sector 1
mobil 0746 133 843, tel/fax 021 317 11 48
atelierforma9@gmail.com
Reg. Com. J2026000530002 2026; CUI 53212209

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

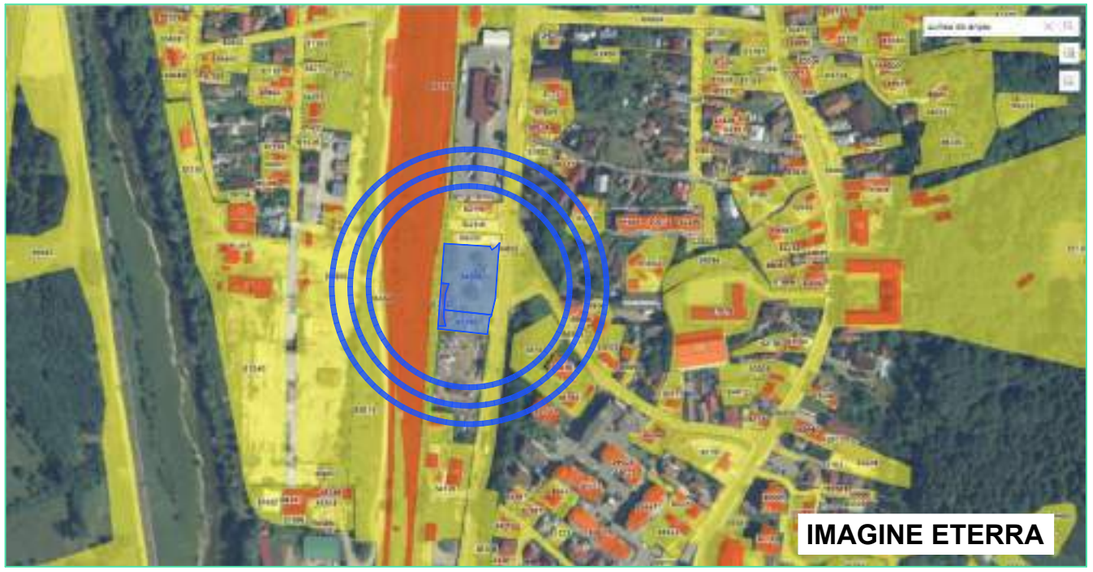
Beneficiar: COTEA DUMITRU , COTEA ELENA, SC ALDANI BENZ SRL	Cod:	U350/2026
	Contr:	658/2026
Titlul proiectului: ELABORARE PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE	Faza:	OPORTUNITATE
	Rev. :	0
Strada 1Mai, nr. 7, Curtea de Arges	Data:	02. 2026
Titlul plansei: INCADRARE IN PUG	Scara:	1 : 10000
	Plansa:	U_01

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE

Strada 1Mai, nr. 7, Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

U-02



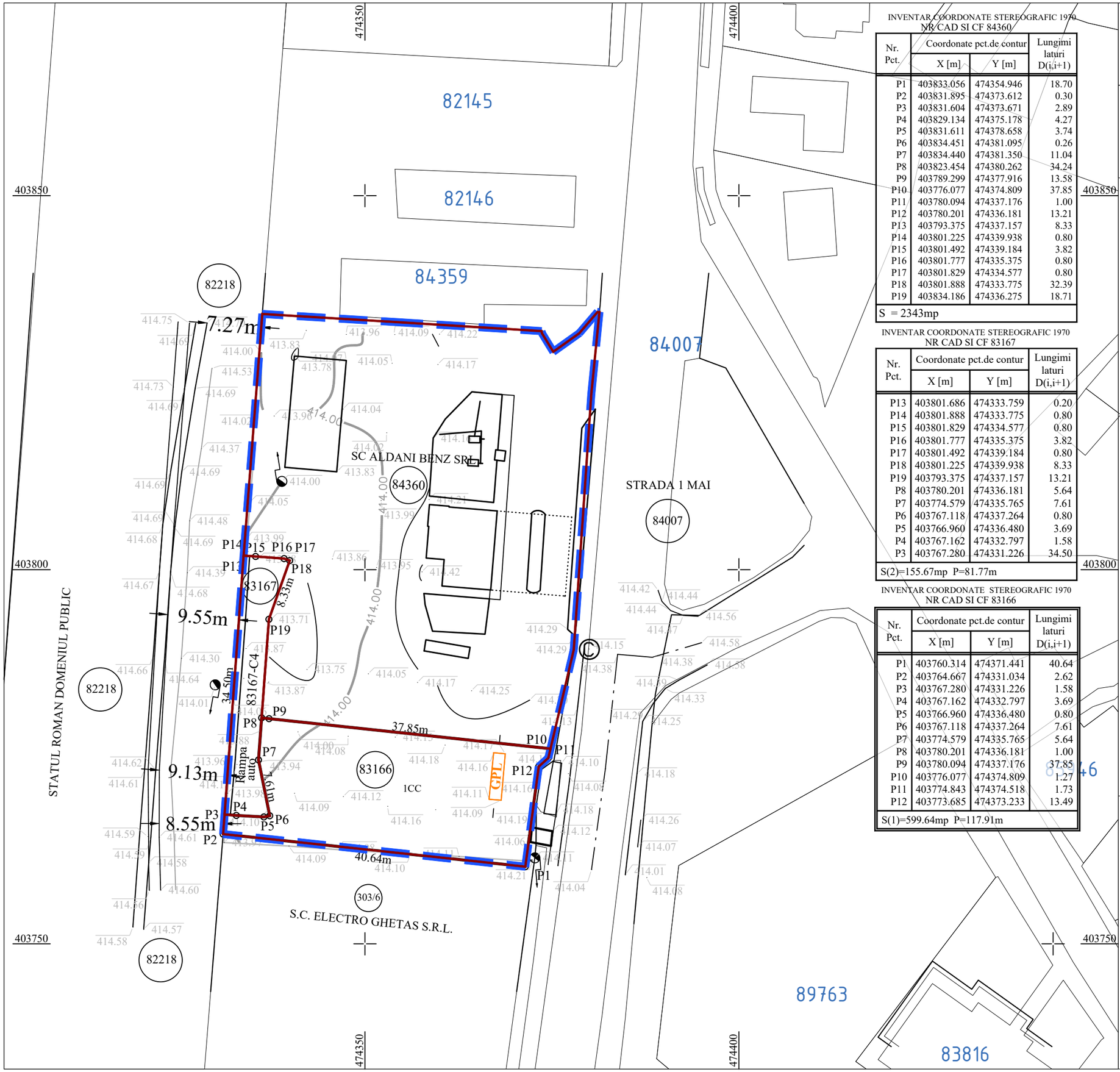
LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

SC ATELIER FORMA9 SRL
Str. ISLAZ, Nr.9, Bucuresti, Sector 1
mobil 0746 133 843, tel/fax 021 317 11 48
atelierforma9@gmail.com
Reg. Com. J2026000530002 2026; CUI 53212209

Desenat:	arh. M. Savu	
Proiectat:	arh. M. Savu	
Sef proiect:	arh. M. Savu	
Beneficiar:	COTEA DUMITRU , COTEA ELENA, SC ALDANI BENZ SRL	Cod: U350/2026
		Contr: 658/2026
Titlul proiectului:	ELABORARE PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE	Faza: OPORTUNITATE
		Rev. : 0
	Strada 1Mai, nr. 7, Curtea de Arges	Data: 02. 2026
Titlul plansei:	INCADRARE IN ZONA	Scara: 1 : 5000
		Plansa: U_02



INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 84360

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	403833.056	474354.946	18.70
P2	403831.895	474373.612	0.30
P3	403831.604	474373.671	2.89
P4	403829.134	474375.178	4.27
P5	403831.611	474378.658	3.74
P6	403834.451	474381.095	0.26
P7	403834.440	474381.350	11.04
P8	403823.454	474380.262	34.24
P9	403789.299	474377.916	13.58
P10	403776.077	474374.809	37.85
P11	403780.094	474337.176	1.00
P12	403780.201	474336.181	13.21
P13	403793.375	474337.157	8.33
P14	403801.225	474339.938	0.80
P15	403801.492	474339.184	3.82
P16	403801.777	474335.375	0.80
P17	403801.829	474334.577	0.80
P18	403801.888	474333.775	32.39
P19	403834.186	474336.275	18.71
S = 2343mp			

INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 83167

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P13	403801.686	474333.759	0.20
P14	403801.888	474333.775	0.80
P15	403801.829	474334.577	0.80
P16	403801.777	474335.375	3.82
P17	403801.492	474339.184	0.80
P18	403801.225	474339.938	8.33
P19	403793.375	474337.157	13.21
P8	403780.201	474336.181	5.64
P7	403774.579	474335.765	7.61
P6	403767.118	474337.264	0.80
P5	403766.960	474336.480	3.69
P4	403767.162	474332.797	1.58
P3	403767.280	474331.226	34.50
S(2)=155.67mp P=81.77m			

INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 83166

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	403760.314	474371.441	40.64
P2	403764.667	474331.034	2.62
P3	403767.280	474331.226	1.58
P4	403767.162	474332.797	3.69
P5	403766.960	474336.480	0.80
P6	403767.118	474337.264	7.61
P7	403774.579	474335.765	5.64
P8	403780.201	474336.181	1.00
P9	403780.094	474337.176	37.85
P10	403776.077	474374.809	1.27
P11	403774.843	474374.518	1.73
P12	403773.685	474373.233	13.49
S(1)=599.64mp P=117.91m			

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE

Strada 1Mai, nr. 7, Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

U-03

N

LEGENDA

SIMBOL	DESCRIERE
	Constructii
	Spatii verzi
	Taluz cale ferata
	Copertina
	Pompe carburanti
	Camin vane produse petroliere
	Platforma betonata
	Camin apa
	Aerisitor
	Cismea
	Camin menajer
	Suparafata Studiata
	Stalp electric din beton

SC ATELIER FORMA9 SRL
Str. ISLAZ, Nr.9, Bucuresti, Sector 1
mobil 0746 133 843, tel/fax 021 317 11 48
atelierforma9@gmail.com
Reg. Com. J2026000530002 2026; CUI 53212209

Desenat:	ing. G.Marian	
Proiectat:	arh. M. Savu	
Sef proiect:	arh. M. Savu	

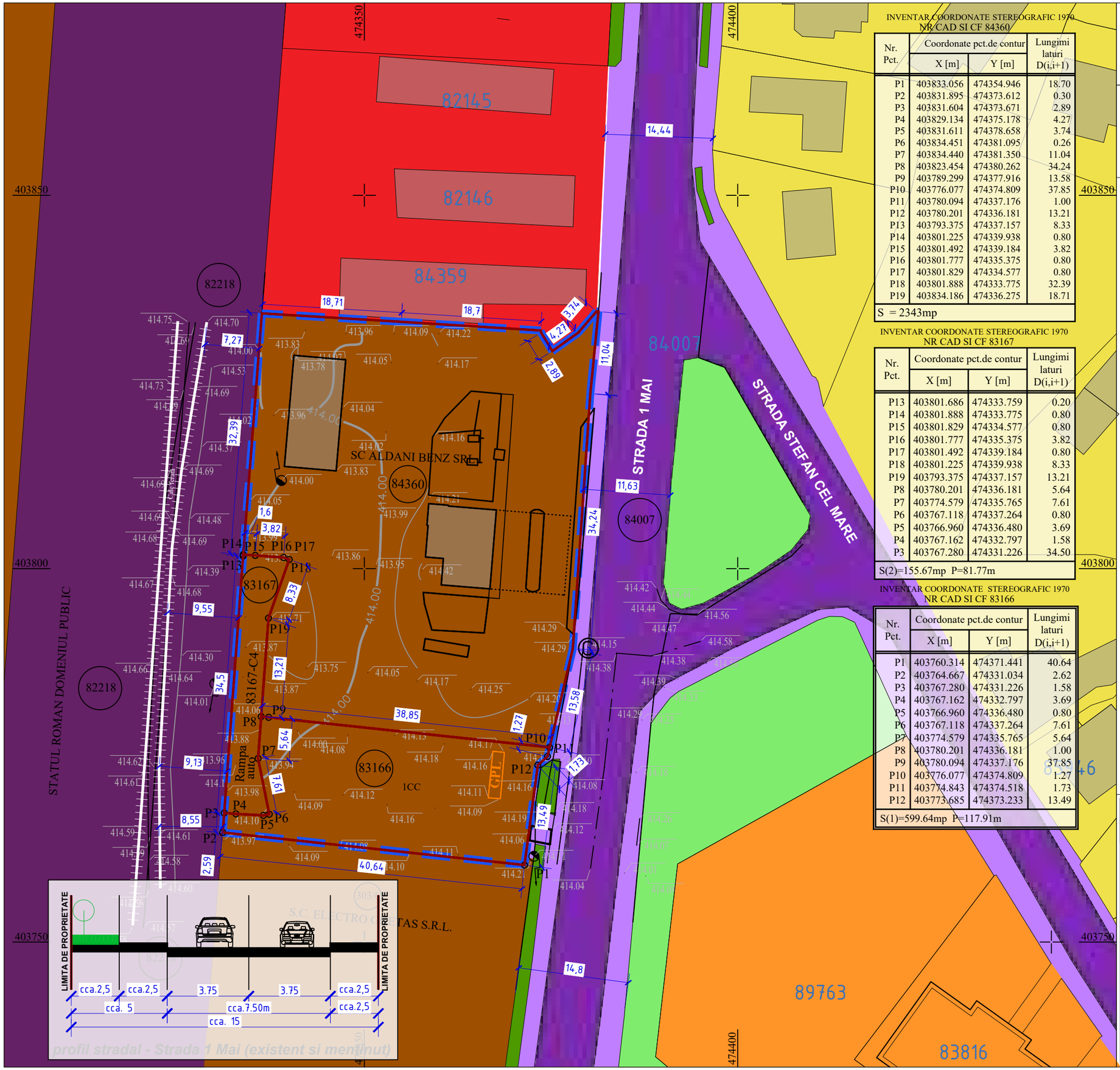
Beneficiar: COTEA DUMITRU , COTEA ELENA, SC ALDANI BENZ SRL	Cod:	U350/2026
	Contr:	658/2026
Titlul proiectului: ELABORARE PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE	Faza:	OPORTUNITATE
	Rev. :	0
Strada 1Mai, nr. 7, Curtea de Arges	Data:	02. 2026
Titlul plansei: SUPORT TOPOGRAFIC	Scara:	1 : 500
	Plansa:	U_03

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE

Strada 1Mai, nr. 7, Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

U-04



INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 84360

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
P1	403833.056	474354.946	18.70
P2	403831.895	474373.612	0.30
P3	403831.604	474373.671	2.89
P4	403829.134	474375.178	4.27
P5	403831.611	474378.658	3.74
P6	403834.451	474381.095	0.26
P7	403834.440	474381.350	11.04
P8	403823.454	474380.262	34.24
P9	403789.299	474377.916	13.58
P10	403776.077	474374.809	37.85
P11	403780.094	474337.176	1.00
P12	403780.201	474336.181	13.21
P13	403793.375	474337.157	8.33
P14	403801.225	474339.938	0.80
P15	403801.492	474339.184	3.82
P16	403801.777	474335.375	0.80
P17	403801.829	474334.577	0.80
P18	403801.888	474333.775	32.39
P19	403834.186	474336.275	18.71

S = 2343mp

INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 83167

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
P13	403801.686	474333.759	0.20
P14	403801.888	474333.775	0.80
P15	403801.829	474334.577	0.80
P16	403801.777	474335.375	3.82
P17	403801.492	474339.184	0.80
P18	403801.225	474339.938	8.33
P19	403793.375	474337.157	13.21
P8	403780.201	474336.181	5.64
P7	403774.579	474335.765	7.61
P6	403767.118	474337.264	0.80
P5	403766.960	474336.480	3.69
P4	403767.162	474332.797	1.58
P3	403767.280	474331.226	34.50

S(2)=155.67mp P=81.77m

INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 83166

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
P1	403760.314	474371.441	40.64
P2	403764.667	474331.034	2.62
P3	403767.280	474331.226	1.58
P4	403767.162	474332.797	3.69
P5	403766.960	474336.480	0.80
P6	403767.118	474337.264	7.61
P7	403774.579	474335.765	5.64
P8	403780.201	474336.181	1.00
P9	403780.094	474337.176	37.85
P10	403776.077	474374.809	1.27
P11	403774.843	474374.518	1.73
P12	403773.685	474373.233	13.49

S(1)=599.64mp P=117.91m

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA PARCELE CE AU GENERAT PUZ
- LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATIE FEROVIALA
- CALE FERATA
- CIRCULATIE PIETONALE / CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE FEROVIALA
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- CONSTRUCTII EXISTENTE ZONA SERVICII
- LOCUIRE COLECTIVA
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE COLECTIVA
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA VERDE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- CONSTRUCTII - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE

SC ATELIER FORMA9 SRL
Str. ISLAZ, Nr.9, Bucuresti, Sector 1
mobil 0746 133 843, tel/fax 021 317 11 48
atelierforma9@gmail.com
Reg. Com. J2026000530002 2026; CUI 53212209

Desenat:	ing. G.Marian	
Proiectat:	arh. M. Savu	
Sef proiect:	arh. M. Savu	

Beneficiar: COTEA DUMITRU , COTEA ELENA, SC ALDANI BENZ SRL	Cod:	U350/2026
	Contr:	658/2026
Titlul proiectului: ELABORARE PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE	Faza:	OPORTUNITATE
	Rev. :	0
Strada 1Mai, nr. 7, Curtea de Arges	Data:	02. 2026
Titlul plansei: ANALIZA FUNCTIONALA - EXISTENT	Scara:	1 : 500
	Plansa:	U_04

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE

Strada 1Mai, nr. 7, Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

U-05

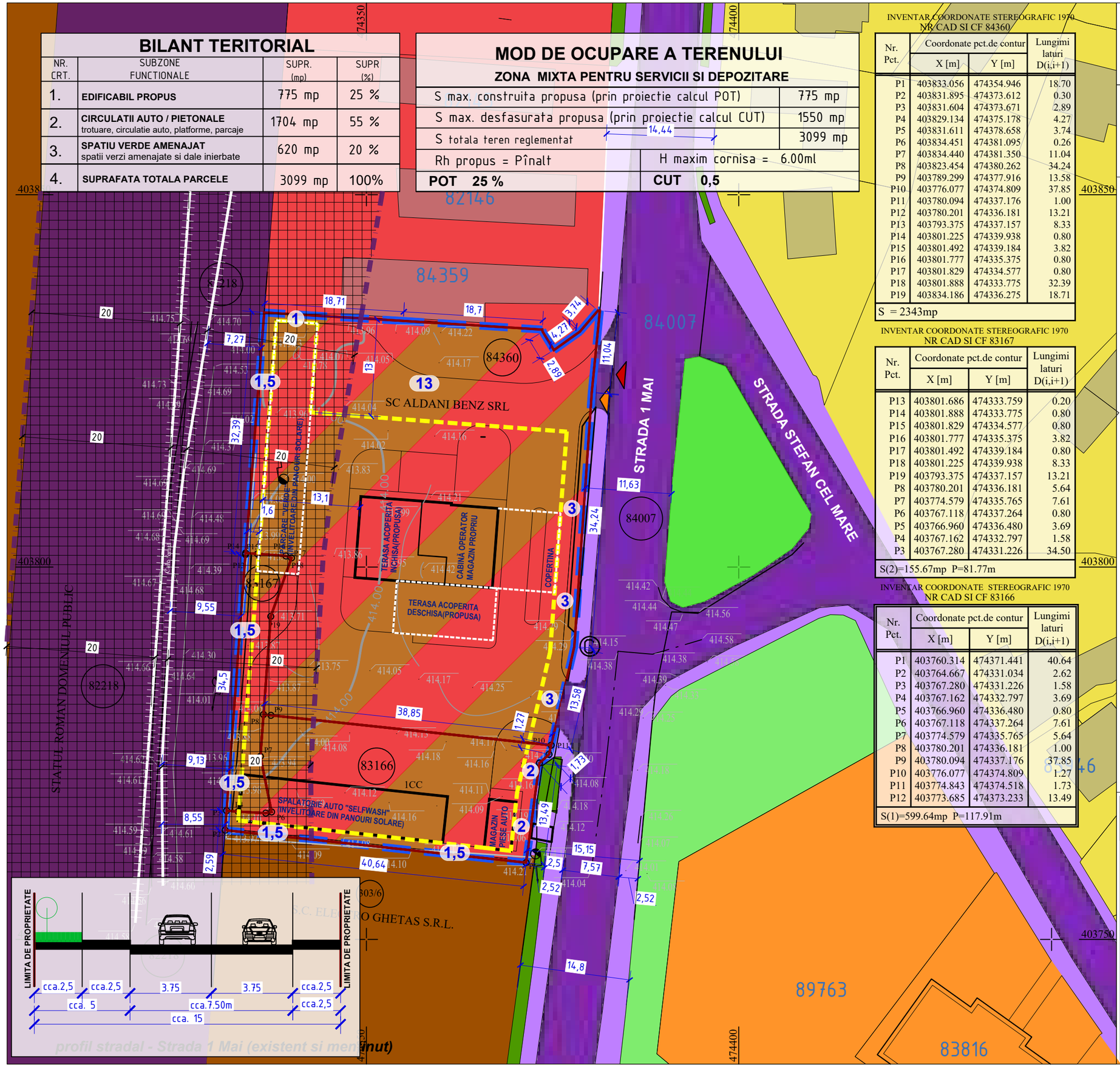
BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	**EDIFICABIL PROPUS**	775 mp	25 %
2.	**CIRCULATII AUTO / PIETONALE** trotuare, circulatie auto, platforme, parcaje	1704 mp	55 %
3.	**SPATIU VERDE AMENAJAT** spatii verzi amenajate si dale inierbate	620 mp	20 %
4.	**SUPRAFATA TOTALA PARCELE**	3099 mp	100%

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

ZONA MIXTA PENTRU SERVICII SI DEPOZITARE

S max. construita propusa (prin proiectie calcul POT)	775 mp
S max. desfasurata propusa (prin proiectie calcul CUT)	1550 mp
S totala teren reglementat	3099 mp
Rh propus = Pînalt	H maxim cornisa = 6.00ml
POT 25 %	**CUT 0,5**



INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 84360

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
P1	403833.056	474354.946	18.70
P2	403831.895	474373.612	0.30
P3	403831.604	474373.671	2.89
P4	403829.134	474375.178	4.27
P5	403831.611	474378.658	3.74
P6	403834.451	474381.095	0.26
P7	403834.440	474381.350	11.04
P8	403823.454	474380.262	34.24
P9	403789.299	474377.916	13.58
P10	403776.077	474374.809	37.85
P11	403780.094	474337.176	1.00
P12	403780.201	474336.181	13.21
P13	403793.375	474337.157	8.33
P14	403801.225	474339.938	0.80
P15	403801.492	474339.184	3.82
P16	403801.777	474335.375	0.80
P17	403801.829	474334.577	0.80
P18	403801.888	474333.775	32.39
P19	403834.186	474336.275	18.71

S = 2343mp

INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 83167

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
P13	403801.686	474333.759	0.20
P14	403801.888	474333.775	0.80
P15	403801.829	474334.577	0.80
P16	403801.777	474335.375	3.82
P17	403801.492	474339.184	0.80
P18	403801.225	474339.938	8.33
P19	403793.375	474337.157	13.21
P8	403780.201	474336.181	5.64
P7	403774.579	474335.765	7.61
P6	403767.118	474337.264	0.80
P5	403766.960	474336.480	3.69
P4	403767.162	474332.797	1.58
P3	403767.280	474331.226	34.50

S(2)=155.67mp P=81.77m

INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 83166

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
P1	403760.314	474371.441	40.64
P2	403764.667	474331.034	2.62
P3	403767.280	474331.226	1.58
P4	403767.162	474332.797	3.69
P5	403766.960	474336.480	0.80
P6	403767.118	474337.264	7.61
P7	403774.579	474335.765	5.64
P8	403780.201	474336.181	1.00
P9	403780.094	474337.176	37.85
P10	403776.077	474374.809	1.27
P11	403774.843	474374.518	1.73
P12	403773.685	474373.233	13.49

S(1)=599.64mp P=117.91m

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA PARCELE CE AU GENERAT PUZ
- LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA ZONA PROTECTIE CALE FERATA

CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATIE FEROVIALA
- CALE FERATA
- CIRCULATIE PIETONALE / CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE FEROVIALA
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- CONSTRUCTII EXISTENTE ZONA SERVICII
- LOCUIRE COLECTIVA
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE COLECTIVA
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA VERDE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- CONSTRUCTII - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE

PROPUNERI URBANISTICE

- ZONA PROTECTIE CALE FERATA - 20m
- ZONA MIXTA PENTRU SERVICII SI DEPOZITARE
- EDIFICABIL PROPUS
- CONTUR CONSTRUCTII PROPUSE
- 5 RETRAGERI MINIME PROPUSE
- ACCES AUTO / PIETONAL
- IESIRE AUTO / PIETONALA

SC ATELIER FORMA9 SRL
Str. ISLAZ, Nr.9, Bucuresti, Sector 1
mobil 0746 133 843, tel/fax 021 317 11 48
atelierforma9@gmail.com
Reg. Com. J2026000530002 2026; CUI 53212209

Desenat:	ing. G.Marian	
Proiectat:	arh. M. Savu	
Sef proiect:	arh. M. Savu	

Beneficiar: COTEA DUMITRU , COTEA ELENA, SC ALDANI BENZ SRL	Cod:	U350/2026
	Contr:	658/2026
Titlul proiectului: ELABORARE PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE	Faza:	OPORTUNITATE
	Rev. :	0
Strada 1Mai, nr. 7, Curtea de Arges	Data:	02. 2026
Titlul plansei: PROPUNERI URBANISTICE	Scara:	1 : 500
	Plansa:	U_05

STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE

Strada 1Mai, nr. 7, Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

U-06

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	**EDIFICABIL PROPUS**	775 mp	25 %
2.	**CIRCULATII AUTO / PIETONALE** trotuare, circulatie auto, platforme, parcaje	1704 mp	55 %
3.	**SPATIU VERDE AMENAJAT** spatii verzi amenajate si dale inierbate	620 mp	20 %
4.	**SUPRAFATA TOTALA PARCELE**	3099 mp	100%

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

ZONA MIXTA PENTRU SERVICII SI DEPOZITARE

S max. construita propusa (prin proiectie calcul POT)	775 mp
S max. desfasurata propusa (prin proiectie calcul CUT)	1550 mp
S totala teren reglementat	3099 mp
Rh propus = Pînalt	H maxim cornisa = 6.00ml
POT 25 %	**CUT 0,5**

INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 84360

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
P1	403833.056	474354.946	18.70
P2	403831.895	474373.612	0.30
P3	403831.604	474373.671	2.89
P4	403829.134	474375.178	4.27
P5	403831.611	474378.658	3.74
P6	403834.451	474381.095	0.26
P7	403834.440	474381.350	11.04
P8	403823.454	474380.262	34.24
P9	403789.299	474377.916	13.58
P10	403776.077	474374.809	37.85
P11	403780.094	474337.176	1.00
P12	403780.201	474336.181	13.21
P13	403793.375	474337.157	8.33
P14	403801.225	474339.938	0.80
P15	403801.492	474339.184	3.82
P16	403801.777	474335.375	0.80
P17	403801.829	474334.577	0.80
P18	403801.888	474333.775	32.39
P19	403834.186	474336.275	18.71

S = 2343mp

INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 83167

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
P13	403801.686	474333.759	0.20
P14	403801.888	474333.775	0.80
P15	403801.829	474334.577	0.80
P16	403801.777	474335.375	3.82
P17	403801.492	474339.184	0.80
P18	403801.225	474339.938	8.33
P19	403793.375	474337.157	13.21
P8	403780.201	474336.181	5.64
P7	403774.579	474335.765	7.61
P6	403767.118	474337.264	0.80
P5	403766.960	474336.480	3.69
P4	403767.162	474332.797	1.58
P3	403767.280	474331.226	34.50

S(2)=155.67mp P=81.77m

INVENTAR COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
NR CAD SI CF 83166

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
P1	403760.314	474371.441	40.64
P2	403764.667	474331.034	2.62
P3	403767.280	474331.226	1.58
P4	403767.162	474332.797	3.69
P5	403766.960	474336.480	0.80
P6	403767.118	474337.264	7.61
P7	403774.579	474335.765	5.64
P8	403780.201	474336.181	1.00
P9	403780.094	474337.176	37.85
P10	403776.077	474374.809	1.27
P11	403774.843	474374.518	1.73
P12	403773.685	474373.233	13.49

S(1)=599.64mp P=117.91m

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA PARCELE CE AU GENERAT PUZ
- LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA ZONA PROTECTIE CALE FERATA

CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATIE FEROVIALA
- CALE FERATA
- CIRCULATIE PIETONALE / CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE FEROVIALA
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- CONSTRUCTII EXISTENTE ZONA SERVICII
- LOCUIRE COLECTIVA
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE COLECTIVA
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA VERDE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- CONSTRUCTII - ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE

PROPUNERI URBANISTICE

- ZONA PROTECTIE CALE FERATA - 20m
- CONSTRUCTII PROPUSE
- COPERTINE / PARCAJE / TERASE ACOPERITE PROPUSE
- ZONA VERDE AMENAJATA IN CADRUL PARCELEI
- ACCES AUTO / PIETONAL
- IESIRE AUTO / PIETONALA

SC ATELIER FORMA9 SRL
Str. ISLAZ, Nr.9, Bucuresti, Sector 1
mobil 0746 133 843, tel/fax 021 317 11 48
atelierforma9@gmail.com
Reg. Com. J2026000530002 2026; CUI 53212209

Desenat:	ing. G.Marian	
Proiectat:	arh. M. Savu	
Sef proiect:	arh. M. Savu	

Beneficiar: COTEA DUMITRU , COTEA ELENA, SC ALDANI BENZ SRL	Cod:	U350/2026
	Contr:	658/2026
Titlul proiectului: ELABORARE PUZ IN VEDEREA REGLEMENTARII TERENURILOR PENTRU CONSTRUIRE	Faza:	OPORTUNITATE
	Rev. :	0
Strada 1Mai, nr. 7, Curtea de Arges	Data:	02. 2026
Titlul plansei: PLAN MOBILARE URBANISTICA	Scara:	1 : 500
	Plansa:	U_06

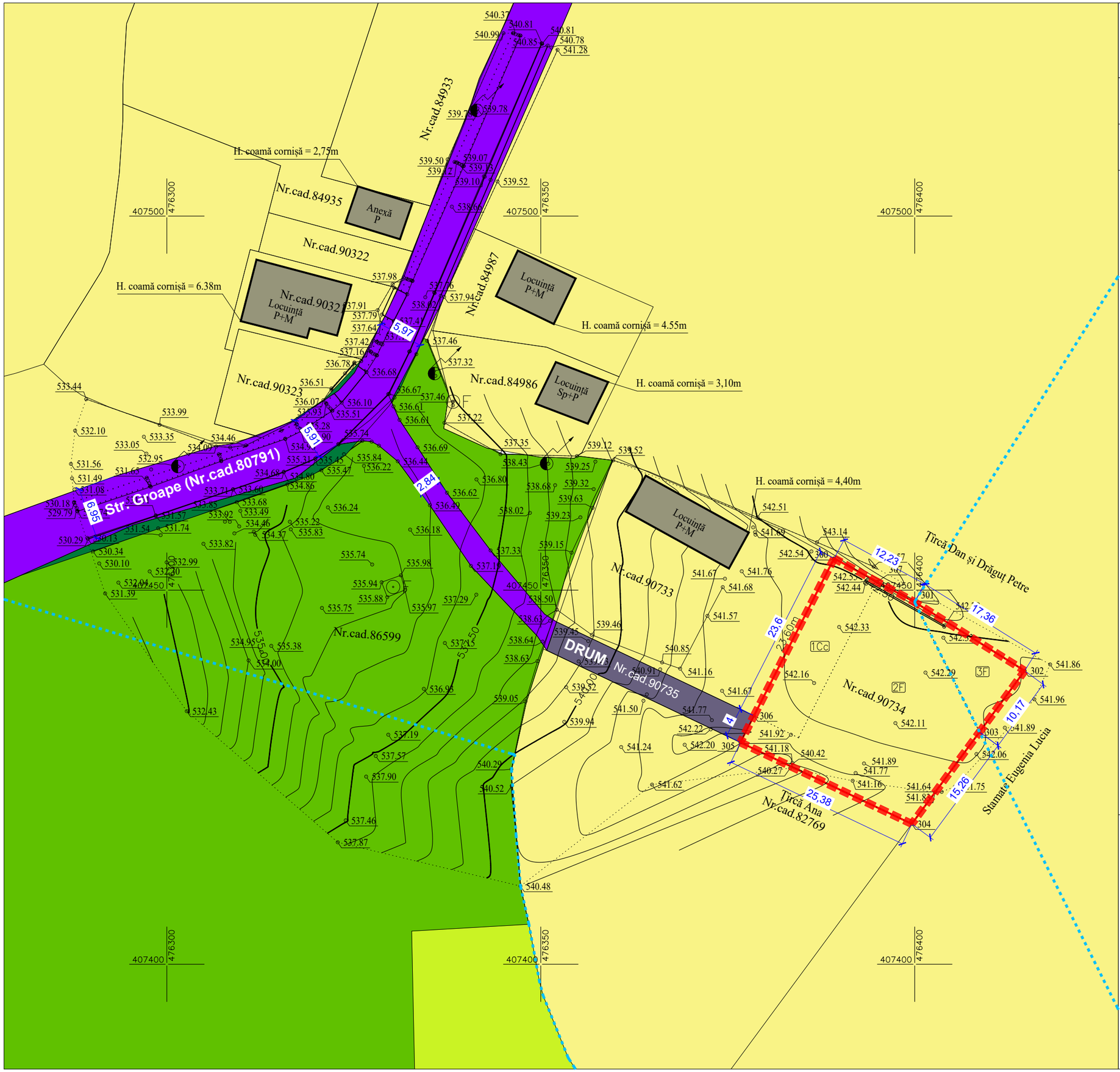
STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN

Str. Groape, Nr.78A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges

U-04

Rev.1



LIMITE

LIMITA INTRAVILAN

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONIFICARI FUNCTIONALE

CIRCULATIE AUTO / PIETONALA

DRUM ACCES - PROPRIETATE PRIVATA

ZONA LOCUINTE

CONSTRUCTII EXISTENTE

PASUNE

TEREN ARABIL

raum proiect

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

Aceasta documentatie (pese scrise si pese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuluiIntreaga documentatie sta sub protectia legii nr. 8 din 14 martie 1996, sub incidenta Dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau transmiterea ei catre alte persoane fizice sau juridice, publicarea ei partiala sau totala, precum si folosirea ei de catre persoane fizice sau juridice care nu au obtinut in prealabil permisiunea prealabila a proprietarului, acestuia legal, in scris, si numai cu scopurile precizate explicite a acelei (autor, titu documentatia, an elaborare), instalarea drepturilor recunoscute si garantate prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar:
ECATERINA IULIANA

Cod:	U373 / 2025
Contract:	653/ 2025
Faza:	Aviz oportunitate
Data:	11. 2025
Scara:	1 / 500
Plansa nr.	U-04

Proiect:
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Groape, Nr.78A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges

Plansa:
ANALIZA FUNCTIONALA
SITUATIE EXISTENTA

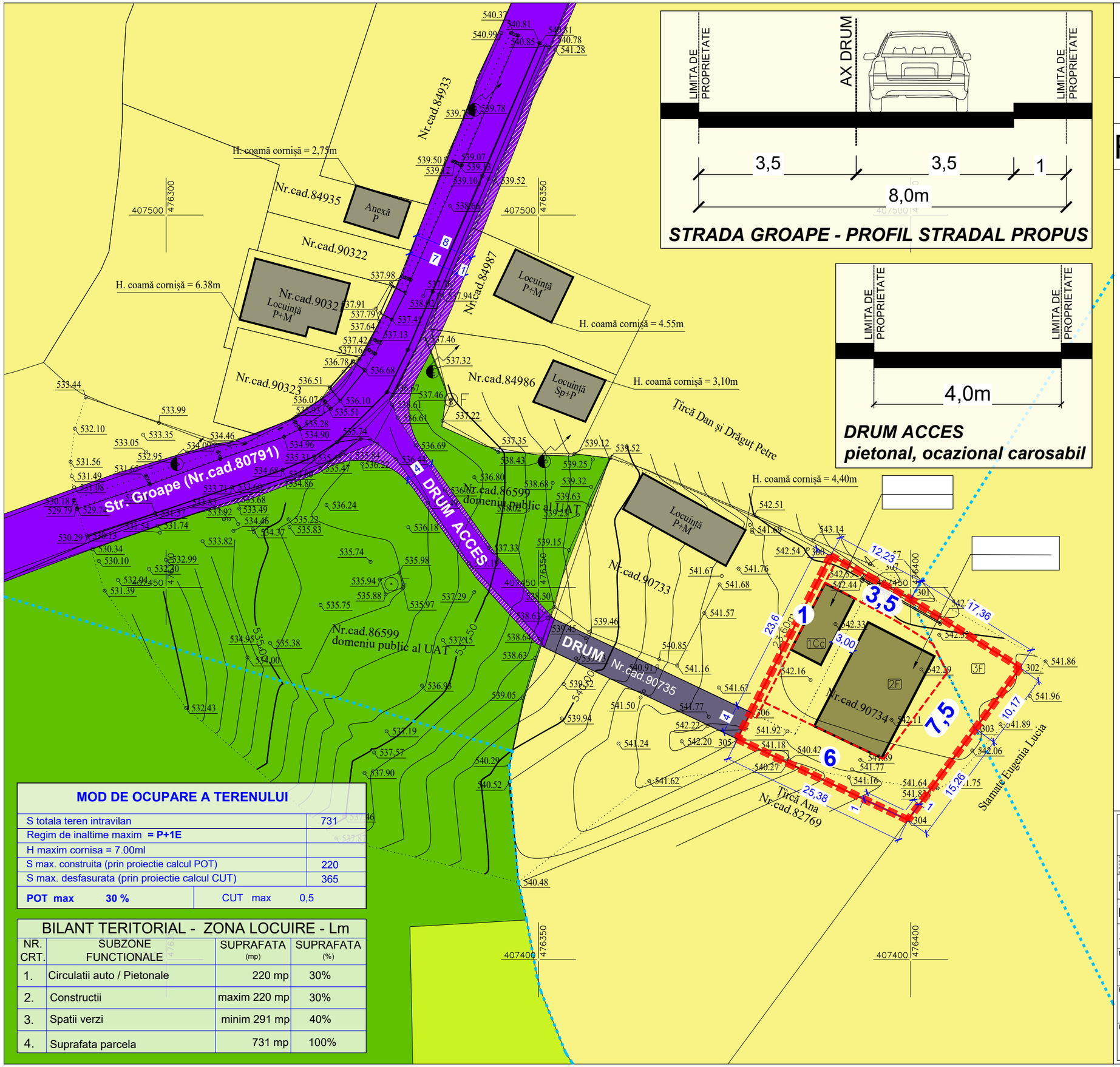
STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN

Str. Groape, Nr.78A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges

U-05

Rev.1



STRADA GROAPE - PROFIL STRADAL PROPUS

DRUM ACCES
pietonal, ocazional carosabil

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren intravilan		731
Regim de inaltime maxim **= P+1E**		
H maxim cornisa = 7.00ml		
S max. construita (prin proiectie calcul POT)		220
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)		365
POT max 30 %	CUT max 0,5	

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUIRE - Lm

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulatii auto / Pietonale	220 mp	30%
2.	Constructii	maxim 220 mp	30%
3.	Spatii verzi	minim 291 mp	40%
4.	Suprafata parcela	731 mp	100%

LIMITE

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

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- CIRCULATIE AUTO / PIETONALA
- DRUM ACCES - PROPRIETATE PRIVATA
- ZONA LOCUINTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PASUNE
- TEREN ARABIL

RESTRICTII

- ALINIERE MINIM IMPUSA
- RETRAGERE MINIM IMPUSA
- EDIFICABIL PROPUS
- 6 RETRAGERE EDIFICABIL
- TEREN PROPUS SA TREACA CU TITLU GRATUIT IN DOMENIUL PUBLIC

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

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuluiIntregul ansamblu al documentatiei este protejat legal cu Legea privind dreptul de autor, copierea, reproducerea, imprumutarea sau transmiterea ei catre alte persoane fizice sau juridice fara acordul scris al SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI este interzisa. Orice folosire a documentatiei fara acest acord sau fara permisiunea prealabila a proprietarului, atrentaie legal, in sens, si numai cu consilfa precizat explicite a autor (autor, fifu documentatia, an elaborare), instalarea disploritor recunoscute si garantata prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspundere civila, contraventionala sau penala, dupa cac, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar: ECATERINA IULIANA

Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Groape, Nr.78A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges

Plansa: PROPUNERI URBANISTICE

Cod:	U373 / 2025
Contract:	653/ 2025
Faza:	Aviz oportunitate
Data:	11. 2025
Scara:	1 / 500
Plansa nr.	U-05

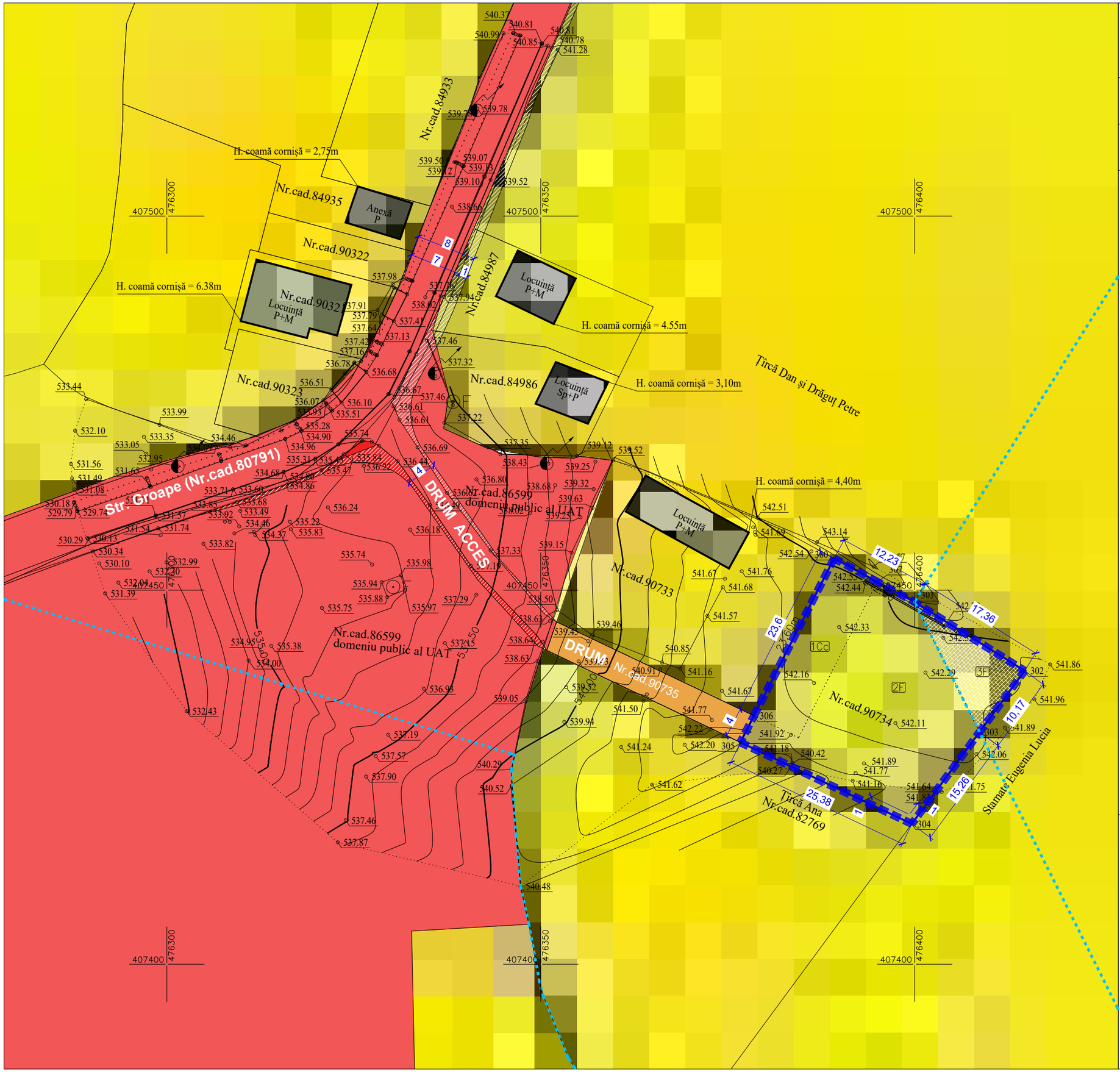
STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN

Str. Groape, Nr.78A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges

U-06

Rev.1



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA INTRAVILAN CONFORM PUG

REGIM JURIDIC

- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- PROPRIETATE PRIVATA IN INDIVIZIUNE
- PROPRIETATE PRIVATA
- PROPRIETATE PRIVATA EXTRAVILAN TEREN STUDIAT

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

Acesta documentatie (piese scrise si parte desenata) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si cele a fost in mod specific conceputa si contractata. Este interzisa copierea, multiplicarea, modificarea, publicarea, transmiterea sau distribuirea catre terte persoane fizice sau juridice a prezentei documentatii, in tot sau in parte, fara obtinerea in prealabil a unei parti din documentatie, in all scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu conditia precizarii explicite a sursei (autor, titlu documentatie, an elaborare). Incalcarea dispozitiilor reconsiderate si garantata prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, pe linie de material juridica in vigoare.

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

Beneficiar:
ECATERINA IULIANA

Proiect:
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Groape, Nr.78A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges

Plansa:
REGIM JURIDIC

Cod:	U373 / 2025
Contract:	653/ 2025
Faza:	Aviz oportunitate
Data:	11. 2025
Scara:	1 / 500
Plansa nr.	U-06

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Curtea de Arges

Nr. cerere	**2668**
Ziua	**06**
Luna	**02**
Anul	**2026**

Cod verificare
100200262527

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 91026 Curtea de Argeș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str GHIOCEILOR, Nr. 19, Punctul "Acasa"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	91026	681	partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
17963 / 30/07/2025		
Act Notarial nr. 1288, din 29/07/2025 emis de Granciu Aurel;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 91026 a imobilului cu numarul cadastral 91026 / UAT Curtea de Argeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 88991 inscris in cartea funciara 88991;	A1
17964 / 30/07/2025		
Act Notarial nr. 1289, din 29/07/2025 emis de Granciu Aurel;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **PÎRVU SERGIU-MIHAI**, necăsătorit	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

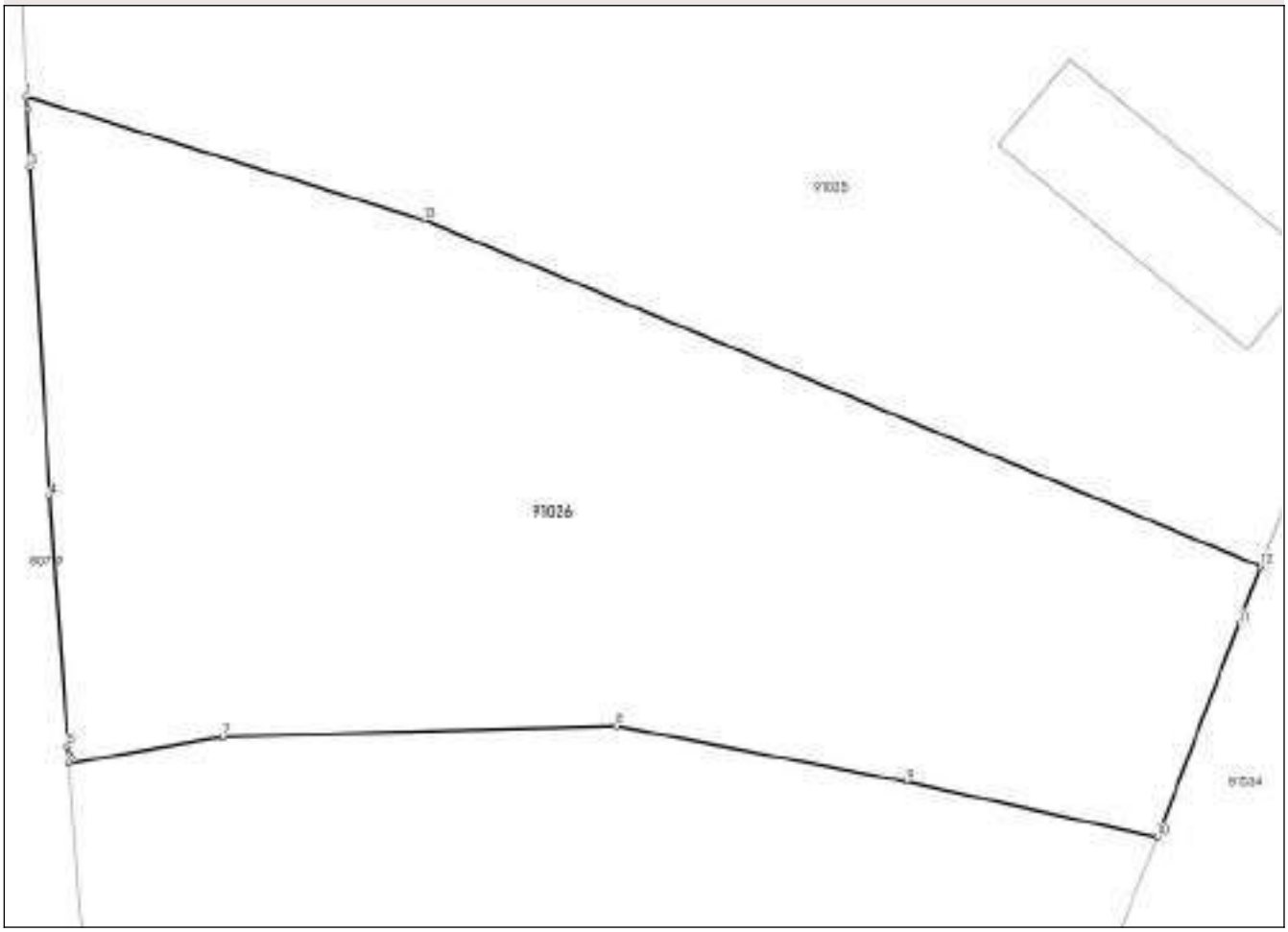
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
91026	681	partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	fânețe (F) - fânețe cu pomi	DA	681	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.411
2	3	2.096
3	4	11.875
4	5	9.056
5	6	0.612

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
6	7	5.637
7	8	14.182
8	9	10.673
9	10	9.258
10	11	8.238
11	12	2.202
12	13	32.662
13	1	15.007

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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,
06/02/2026, 18:47

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Curtea de Arges

Cod verificare
100196325546

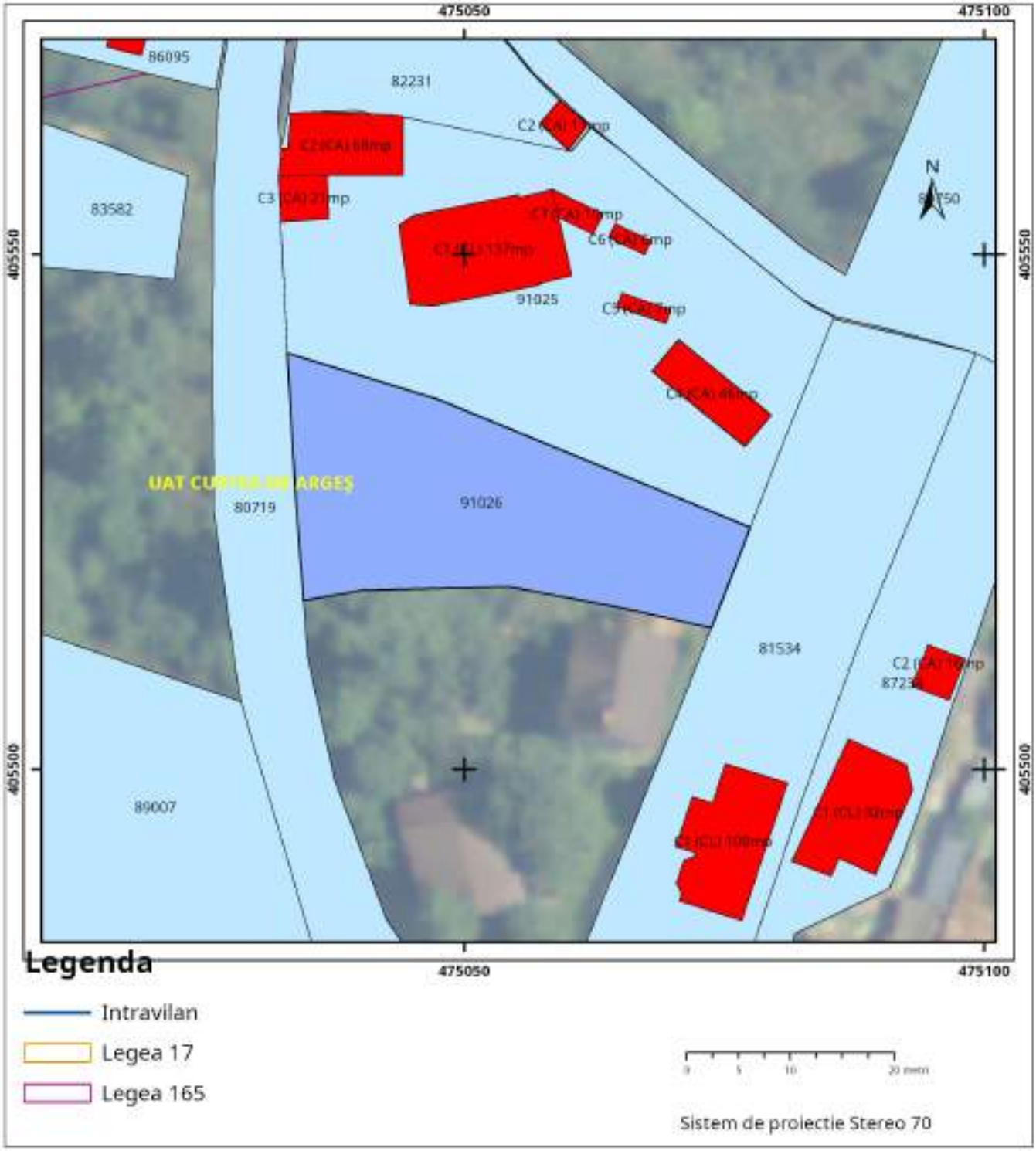
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **91026**, UAT Curtea de Argeș / ARGES, Loc. Curtea de Arges, Str. Ghioceilor, Nr. 19

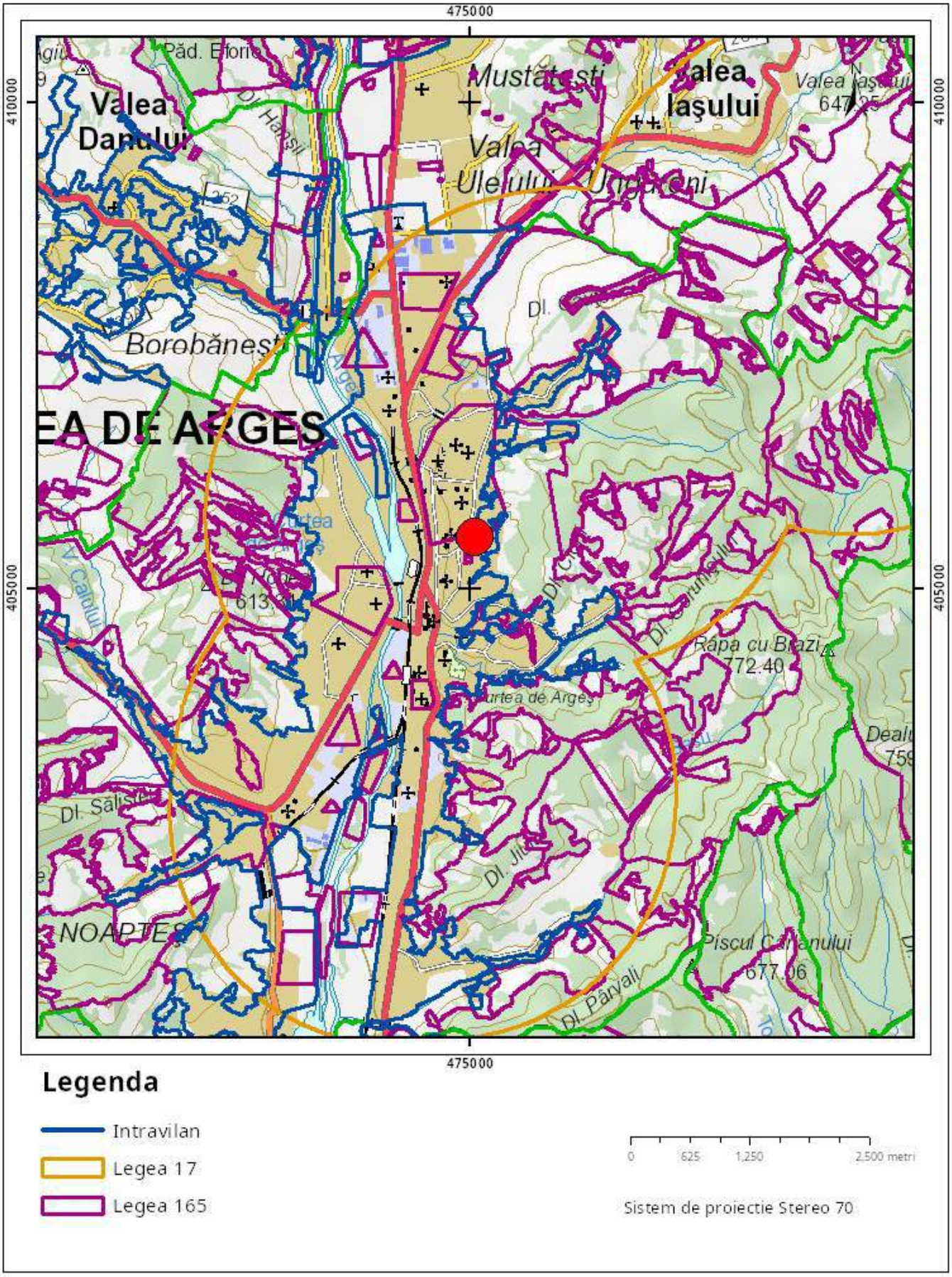
Nr.cerere	25190
Ziua	27
Luna	10
Anul	2025

Teren: 681 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Fânețe (F) - Fânețe Cu Pomi 681mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 24-06-2025
Data și ora generării: 27-10-2025 13:06

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1.DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:
Construire imobil locuinta multifamiliala D+P+2^E,imprejmuire,sistematizare si utilitati

Amplasament:
Punct " Acasa ",strada Ghioceilor nr.19, Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

Beneficiar: Parvu Sergiu Mihai
Curtea de Arges, județul Argeș

Proiectant: Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza,Pitesti

1. OBIECTUL LUCRARII

Prezentul studiu de oportunitate s-a intocmit in vederea stabilirii reglementarilor pentru terenul in suprafata de 681,00 mp. amplasat in intravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Curtea de Arges, in zona estica a acestuia-UTR 2.
Prin Certificat de urbanism nr. 291/07-11-2025,emis de Primaria Curtea de Arges,s-a solicitat intocmirea unei documentatii PUZ,terenul fiind nereglementat.

-stabilirea destinatiei corespunzatoare a terenului proprietate privata se va face conform Lg. 350/2001 reactualizata prin care se mentioneaza ca "Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise."

Pe acest teren beneficiarul,persoana fizica, Parvu Sergiu Mihai doreste amplasarea unui imobil de locuinte in sistem multifamilial -6 apartamente,cu regim mic de inaltime D+P+2 E.

Terenul in suprafata totala de 681,00mp. se compune dintr-un lot,ce are categoria de folosinta teren faneata avand c.f. cu nr. cadastral 91026.

1.2. AMPLASAMENT,incadrare P.U.G.

Terenul se afla amplasat in intravilanul municipiului Curtea de Arges, in zona estica a acestuia in UTR 2-Zona de locuinte Plopis.-subzona Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime(de la parter cele existente la P+1E,P+2E maxim pentru cele propuse.

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

Accesul la teren se face din strada Ghioceilor. Aceasta se leaga de zona centrala prin strada Cuza Voda.

Conform Planul Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges**,**terenul este amplasat in **UTR 2-zona de locuinte Plopis** cu interdictie temporara de construire,pana la aprobare PUZ,conform art.65 alin(1) din Lg.350/2001,republicata si cu modificarile ulterioare,privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Zonele invecinate sunt ocupate preponderant de locuinte.

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N – IE 91025
- S - proprietar Tita Vasilica
- E - IE 81534
- V-strada Ghioceilor

Conform RLU aferent PUG aprobat in 2019:

Sunt admise

-locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu, in toate subzonele din cadrul zonei de locuit.

-modernizari si reparatii la cladiri existente.

Functiuni complementare admise:retele tehnico edilitare si constructii aferente,amenajare spatii verzi-paduri,accese pietonalesi extinderea de noi retele de strazi.

Art.15. – Amplasarea in interiorul parcelei

Conform art.24 – RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si –distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu,). Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

-In raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:

-in regim de cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale).

-in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, constructii cu riscuri tehnologice, unitati de alimentatie publica, etc).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

Art.16. – Accese carosabile

Pentru constructiile de locuinte in afara accesului specific se vor asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (latime minima 3,5 m, inaltime libera minima 3,5 m). Fundaturile nu vor avea mai mult de 100 m., iar latimea va fi de minim 6 m cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

Art.17. – Accese pietonale
Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau , dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Art.20. – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare
Retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.
Art.22- Inaltimea constructiilor
Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei , fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate (cladirile amplasate de aceeasi parte a strazii)
Art.18 – Aspectul exterior al constructiilor
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se interzic: ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.
Art.19. – Procentul de ocupare a terenului
POT = 40% CUT =conform art.31 din RGU

1.3. CIRCULATIA EXISTENTA

In zona studiata exista acces carosabil si pietonal din:

- strada Ghioceilor gabarit de 7,15m. din care carosabil de 4,90m. latime cu spatiu liber neamenajat pe ambele parti si rigola deschisa pe o latura.

Accesul carosabil si pietonal se propun a se mentine din strada Ghioceilor. Parcajele necesare functionarii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul parcelei,fara a ocupa partea carosabila-se vor asigura 1 loc de parcare auto pentru fiecare apartament.

1.4. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Alimentare cu apa

Pe strada Ghioceilor exista retea alimentare cu apa potabila.

Evacuarea apelor menajere

Strazile adiacente zonei studiate sunt echipate cu retea canalizare pentru evacuarea apelor uzate.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturala a terenului catre zona nordica si vor fi preluate si deversate in retea de ape pluviale.

Alimentarea cu energie electrica

Pe strada exista retea de alimentare cu energie electrica si retea iluminat public de 0,4kv.

Alimentare cu gaze naturale

Pe strada Ghioceilor exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Retele telefonie

In zona exista retea de telecomunicatii.

Gospodaria comunala

Evacuarea deseurilor de tip menajer, se va face la nivel de gospodarie prin amenajarea unei platforme de gunoi individuala,dotata cu europubele.Preluarea deseurilor se va face de firma de salubritate si transportate la groapa de gunoi,sau reciclate.

2. OPERATIUNI PROPUSE

Tema solicitata de beneficiar pe acest teren este realizarea unui imobil locuinte multifamiliale -6 apartamente,cu regim inaltime D+P+2 E,racordarea la utilitati si imprejmuirea terenului.

Datorita pantei mari a terenului se propune sistematizarea lui prin crearea unei alveole carosabile de acces din strada si a unui zid de sprijin catre latura sud a proprietatii.

Operatiuni propuse:

-mentinerea zonei functionale Lm- locuinte cu regim mic de inaltime.

-mentinerea cailor de comunicatie existente Ccr nu vor suferi modificari.

Se propune reglementarea terenului in suprafata de 681,00mp.

Noile constructii trebuie sa adopte elemente arhitecturale adecvate, să optimizeze densitatea spatiilor construite, concomitent cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, în conformitate cu planurile de urbanism și amenajarea teritoriului.

Se propun urmatorii parametrii urbanistici:

Subzona locuinte **Lm**

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSI/lot:

POT = 40%

C.U.T. = 1,20 ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis :D+P+2E (H= 12,00 m la cornisa)

Spatii verzi minim 35%.

Bilant teritorial

Nr crt	Zonificare Functionala	Suprafata (mp)	Procent %
1.	Unitati locuire Arie construita	**272,40**	**40,00**
2.	Cai de comunicatie Carosabil si parcaje pietonal,trotuare	**128,00** 80,00 48,00	**18,80**
3.	Spatii verzi	**280,60**	**41,20**
4.	TOTAL	681,00	100,00

2.1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Din punct de vedere al circulatiilor gabaritul strazii Ghioceilor se va mentine la 7,15m. din care carosabil de 4,90m. latime cu spatiu liber neamenajat pe o parte a strazii si rigola carosabila in zona acces.

Pentru realizarea accesului carosabil se va amenaja o alveola carosabila de 15,30 m.-latime , cu o adancime de 9,55m. a strazii in aceasta zona.

Accesul pietonal se va realiza catre latura sudica printr-o alee de 1,50m. latime ce va prelua diferenta de nivel intre strada si curtea interioara.

Se propune realizarea accesui carosabil pentru autoturisme la nivel demisol direct din strada Ghioceilor.Demisolul va fi deschis pe doua laturi.Aici se vor amenaja 8 locuri parcare partial acoperite.Este interzisa deversarea apelor pluviale in strada.

Incinta va fi imprejmuita cu gard pe doua laturi cu inaltimea de maxim 2,00m. Catre strada nu se va realiza gard opac.

Cladirile propuse(edificabilul) se vor amplasa la :

- N – 2,00m. fata de I.E. 91025
- S - minim 2,00m. fata de proprietar Tita Vasilica
- E – 19,25m. fata de IE 91534
- V- 3,00m. fata de limita la strada Ghioceilor

Restul terenului se va amenaja pentru a prelua diferenta de nivel si se va agrementa cu plante si arbusti.

2.2.Echipare edilitara propusa

Alimentare cu apa

Se va realiza prin racord la retea alimentare municipala.

Canalizare

Se va realiza prin racord la retea alimentare municipala.

Apele pluviale – de pe acoperisuri si terase si apele din spatiile verzi vor fi deversate si preluate de catre canalizare pluviala. Este interzisa deversarea apelor pluviale in rigola stradala.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al constructiilor conform solutie furnizor energie.Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre firme autorizate de CEZ Distributie S.A.

Alimentare cu gaze naturale

Se va realiza prin racord la retea alimentare stradala.

Alimentarea cu caldura

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul unor radiatoare cu agent termic Alimentarea cu energie termica a obiectivului se va realiza din surse proprii.

Telecomunicatii

In functie de necesitatea beneficiarului se va asigura racordul la reteaua de telefonie fixa si instalatiile speciale (cablu,internet,etc) in retea de fibra optica.

Gospodaria comunala

Deseurile menajere rezultate vor fi amplasate pe o platforma betonata special amenajata catre strada. Ele vor fi containerizate si redistribuite in vederea reciclarii de catre diversi furnizori de servicii pe baza de contracte. Este interzisa depozitarea in spatii neamenajate corespunzator.

3.**MOD DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA**

Paleta de functiuni existente in vecinatatea zonei studiate include preponderent locuinte individuale cu regim mic de inaltime.

Fondul construit din vecinatate este ocupat de constructii noi de locuinte cu regim mic de inaltime,fie de institutii servicii-spatiu ITP.

Stabilirea unor reglementari privind zonificarea si retragerile fata de limitele parcelei, regimul de inaltime,alinierea constructiilor propuse,crearea de accese carosabile pentru fluidizarea traficului vor contribui la integrarea noii investitii in zona.

4. **PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL Unitatii Teritoriale de Referinta**

Prin implementarea pe terenul sus amintit a zonei de LM locuinte se va contura si mobila un front de cladiri noi catre strada Ghioceilor.

5**. CATEGORII DE COSTURI ce vor fi suportate de INVESTITORII PRIVATI si CATEGORII DE COSTURI ce vor cadea in sarcina AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

Costurile pentru dezvoltarea infrastructurii -retele utilitare,accese carosabile si pietonale vor fi suportate integral de investitorul privat.
Autoritatea publica locala nu va avea de suportat nici un fel de cost.

6. **CONCLUZII**

Terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Curtea de Arges **UTR 2-zona de locuinte Plopis** cu interdictie temporara de construire,pana la aprobare PUZ,conform art.65 alin(1) din Lg.350/2001,republicata si cu modificarile ulterioare,privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
Se propune reglementarea suprafetei de 681,00mp.teren faneata.
Categoriile principale de interventie:

-ridicarea interdictiei de construire

-mentinerea functiunii terenului in suprafata de 681,00mp. **Lm-** locuinte cu regim mic de inaltime

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

-organizarea circulatiei ,a accesului din strada Ghioceilor

-echiparea cu utilitati a zonei

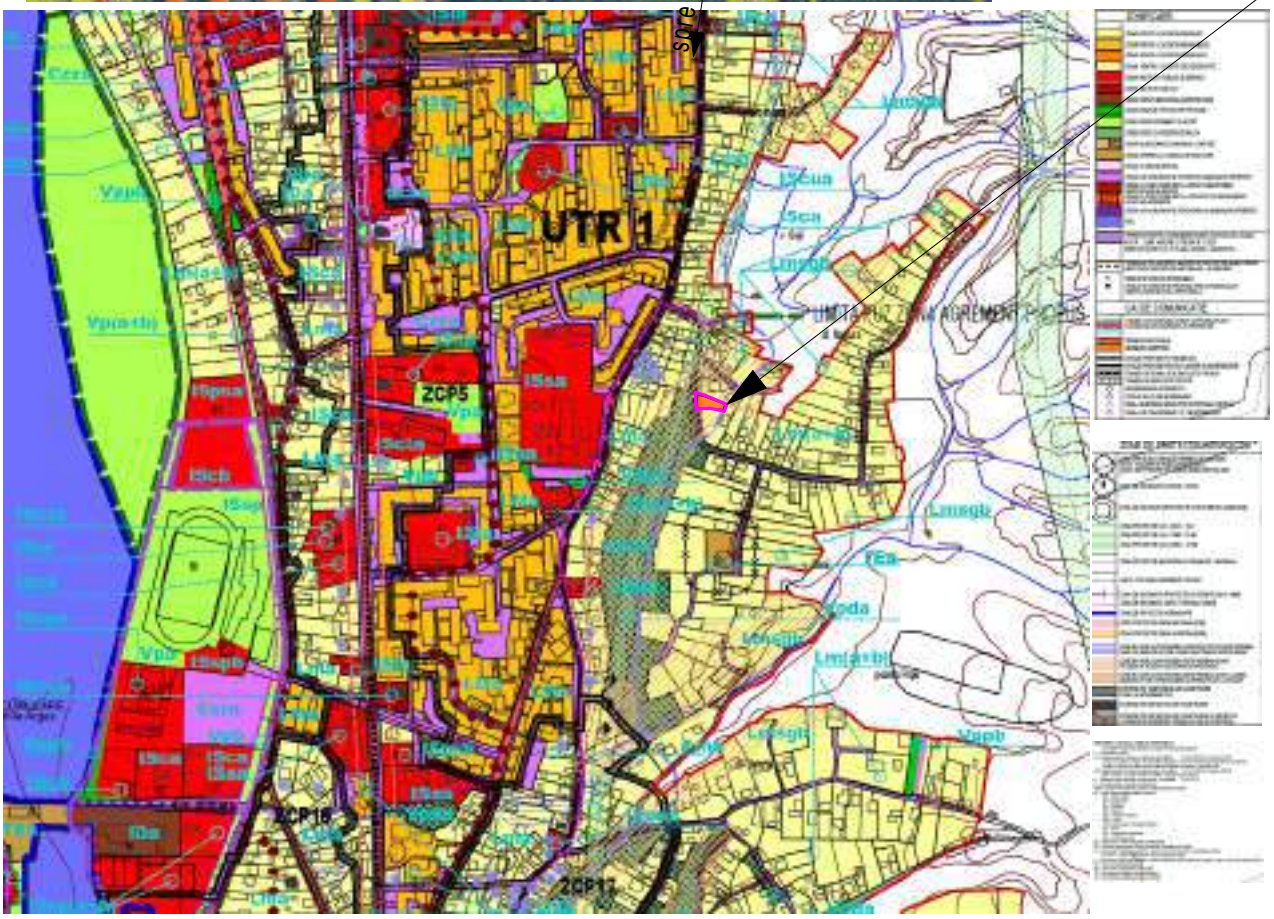
Aceste categorii de interventie sustin modernizarea programului de dezvoltare urbanistica si sociala a zonei. Dupa avizarea de catre autoritatile din cadrul Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului si urbanism din cadrul Primariei Municipiului Curtea de Arges, se va trece la urmatoarea etapa de obtinere a avizelor solicitate de catre Primariei Municipiului Curtea de Arges.

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza

PLAN INCADRARE IN ZONA

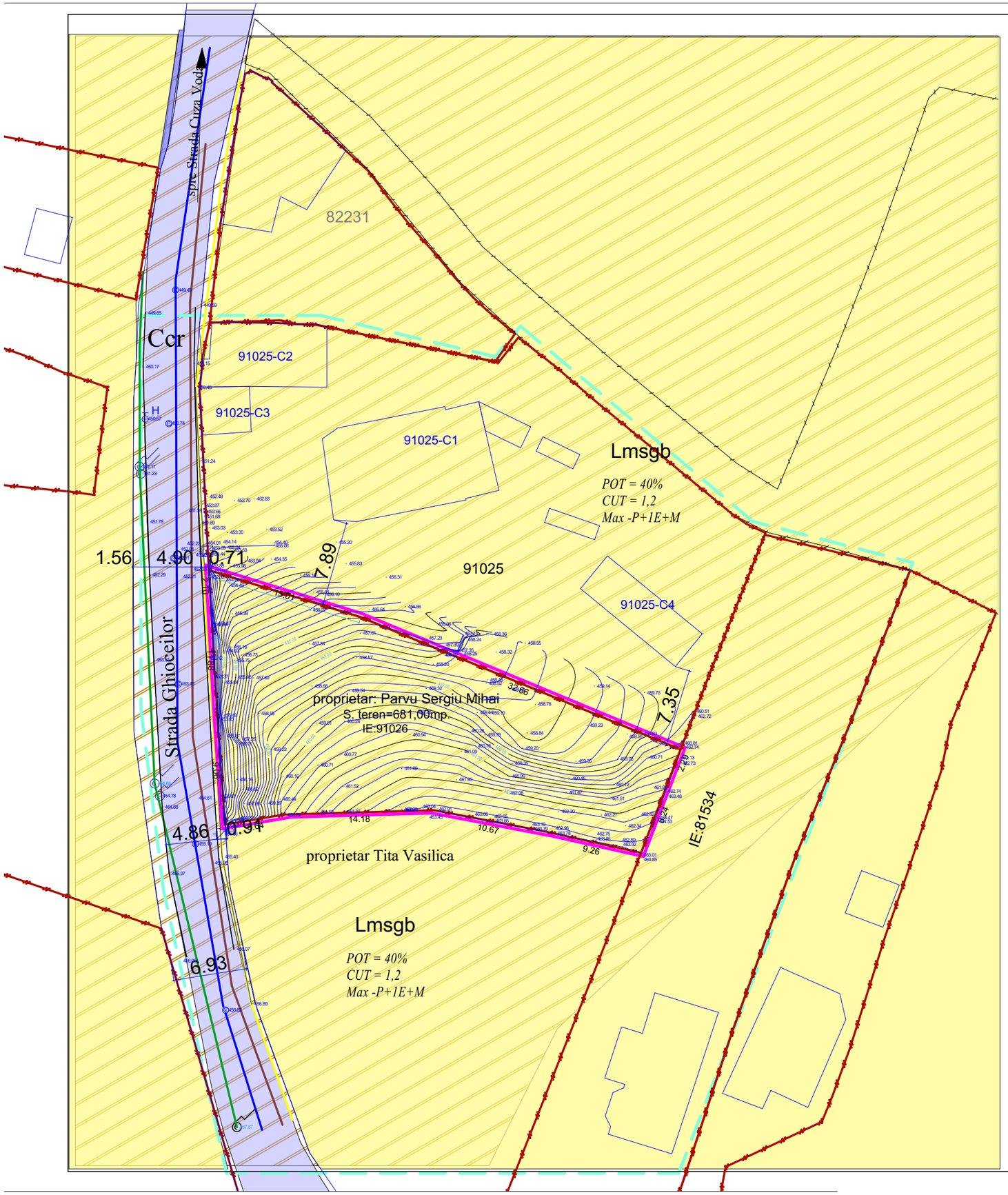
N
V E
S

AMPLASAMENT STUDIAT



PLAN INCADRARE IN P.U.G.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA GABRIELA EUGENIA ASSENZA PITESTI : Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15 Tel: 0726784008				BENEFICIAR: PARVU SERGIU MIHAI ADRESA: punct "Acasa",str. Ghioceilor nr.19 Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges	PR. nr.2
				DENUMIRE PROIECT: Construire imobil locuinta multifamiliala D+P+2E,imprejmuire ,sistematizare si utilitati	Faza S.O.
PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA		SCARA 1/5000		
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA		DATA 02/2026	DENUMIRE PLANSA: PLAN INCADRARE IN ZONA	Pl. nr. U1



SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

N
V E
S

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE

FUNCTIUNI,ZONE

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

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- LEA 0,4kv RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZ NATURAL

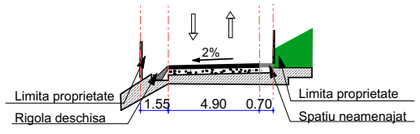
EXECUTANT,
IONESCU Georgian-Alin
Aut. Seria RO-AG-F Nr.0142,
Categoria B

Semnatura si stampila:
Data:30.10.2025

LEGENDA -TOPO

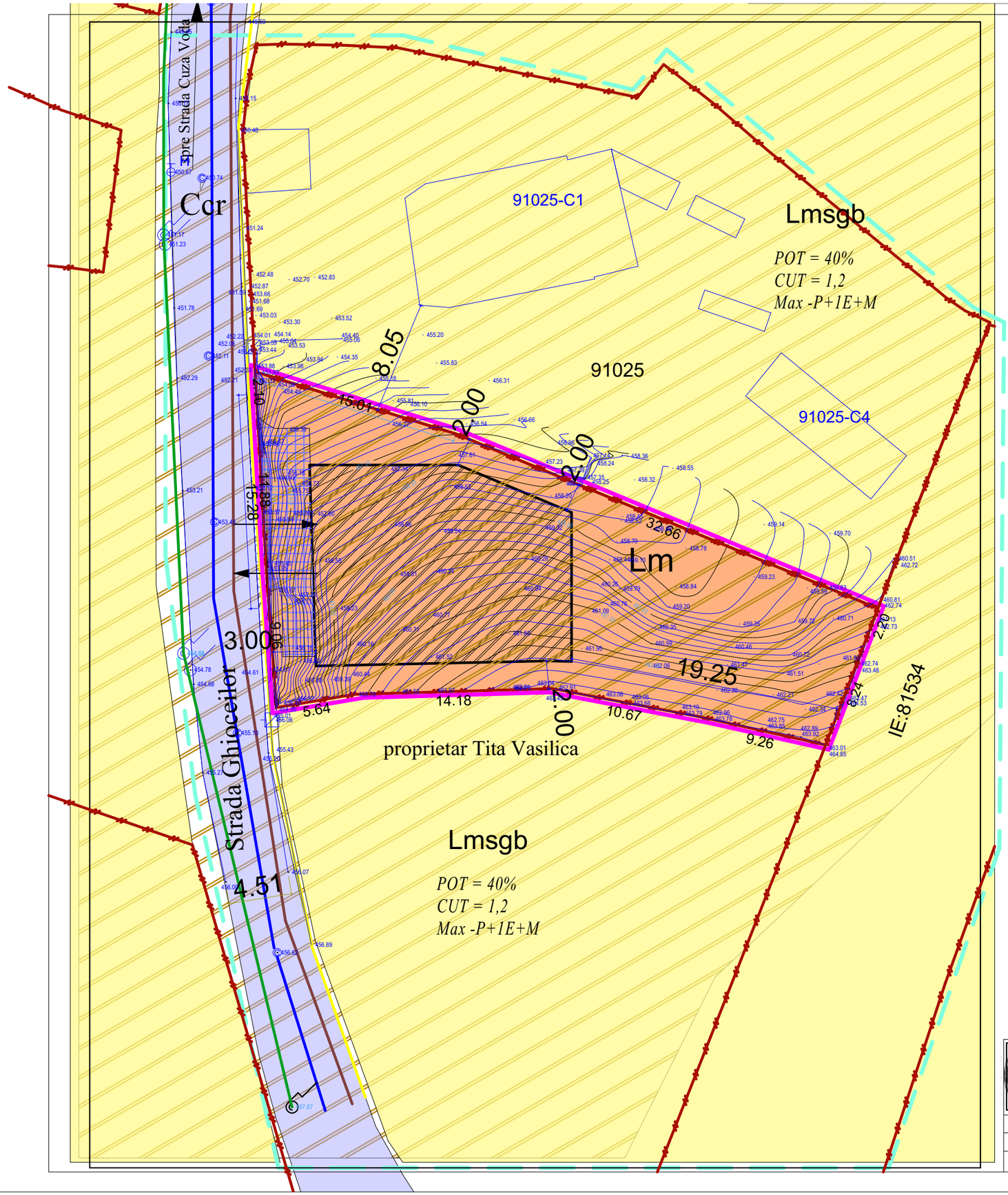
- Limita proprietate
- 461.52 Linie elctrica aeriana / Cota teren
- Drum
- Stalp beton
- Conducta gaz supraterana
- Canal
- Contor gaz
- Zid beton

Suprafata act =681mp
Suprafata studiata=1315mp



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghioceilor (categ.IV)

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA GABRIELA EUGENIA ASSENZA PITESTI : Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15 Tel: 0726784008			BENEFICIAR: PARVU SERGIU MIHAI ADRESA: punct "Acasa",str. Ghioceilor nr.19 Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges	PR. nr.2
		SCARA 1/500	DENUMIRE PROIECT: Construire imobil locuinta multifamiliala D+P+2E,imprejmuire ,sistematizare si utilitati	FAZA S.O.
PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA	DATA 02/2026	DENUMIRE PLANSA: PLAN SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI	Pl. nr. U2
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA			



REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

N
V E
S

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE

FUNCTIUNI,ZONE

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

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- ACCES CAROSABIL PROPUS

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- LEA 0,4kv — RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZ NATURAL

BILANT TERITORIAL PROPUS			
NR. CRT.	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
1	UNITATI LOCUIRE	272,40	40,00%
2	CAI DE COMUNICATIE Carosabil si parcaje Pietonal	128,00 80,00 48,00	18,80%
3	SPATII VERZI	280,60	41,20%
4	TOTAL	681,00	100,00%

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

P.O.T. maxim 40,00%

C.U.T. maxim 1,20

Regim maxim inaltime=D+P+2E

Inaltime la cornisa 12,00m.

ZONE FUNCTIONALE

Lm Locuinte cu regim mic de inaltime

ASSENZA GABRIELA EUGENIA

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

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA	SCARA 1/200	
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA	DATA 02/2026	

BENEFICIAR: PARVU SERGIU MIHAI
ADRESA: punct "Acasa",str. Ghioceilor nr.19
Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges

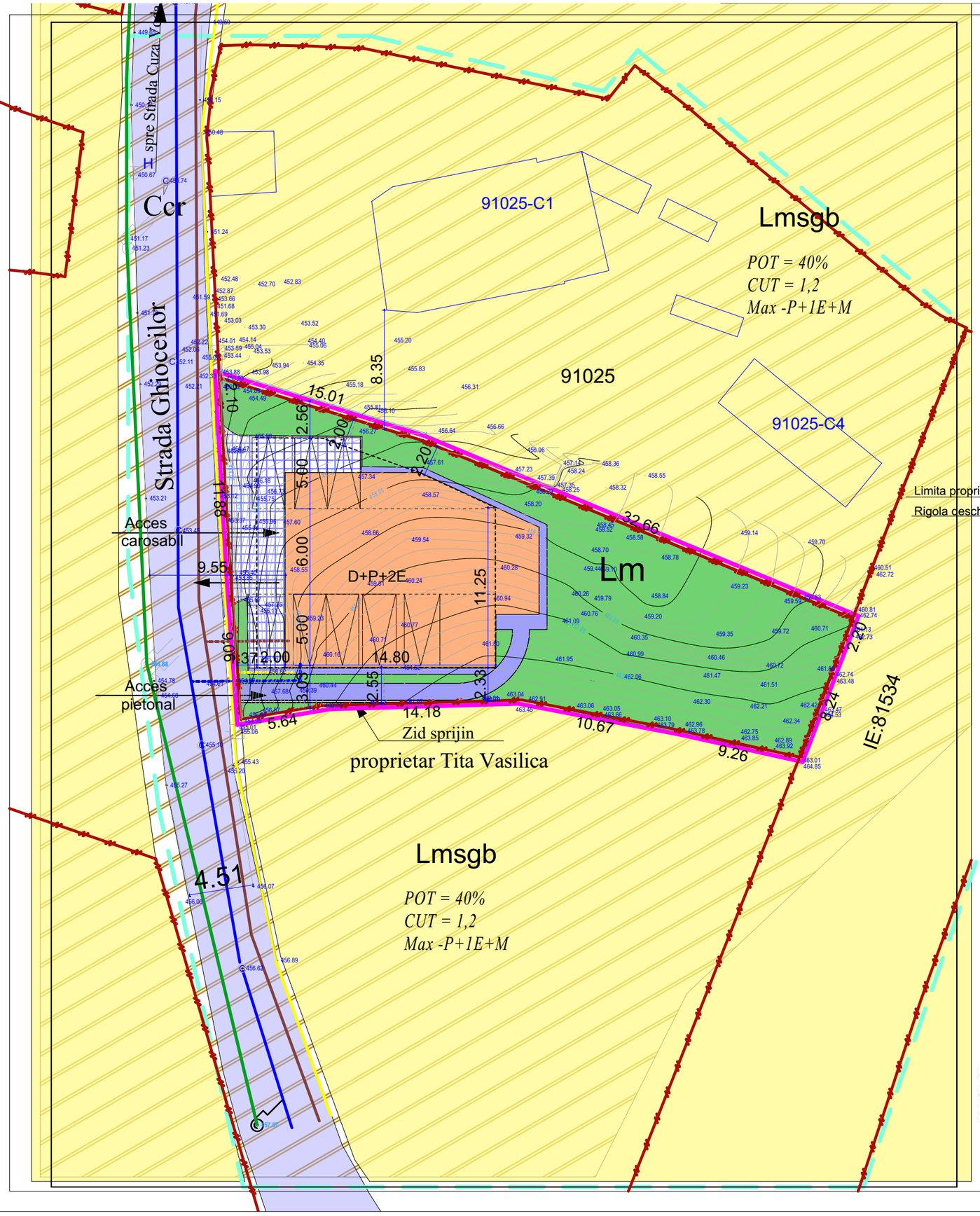
PR. nr.2

DENUMIRE PROIECT:
Construire imobil locuinta multifamiliala D+P+2E,imprejmuire ,sistematizare si utilitati

FAZA S.O.

DENUMIRE PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE

Pl. nr. U3



CONCEPT PROPUS

N V E S

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE

FUNCTIUNI,ZONE

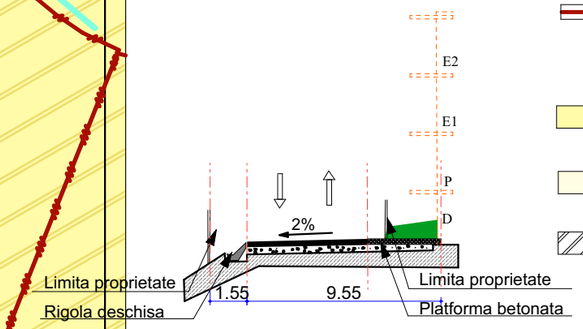
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime ce necesita studiu geo aprofundat
- EDIFICABIL PROPUS

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- ACCES CAROSABIL PROPUS
- ALEE PIETONALA PROPUSA
- SPATII VERZI PROPUSE

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA (LEA 0,4kv)
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZ NATURAL



PROFIL CAROSABIL PROPUS
Strada Ghioceilor (categ.IV)

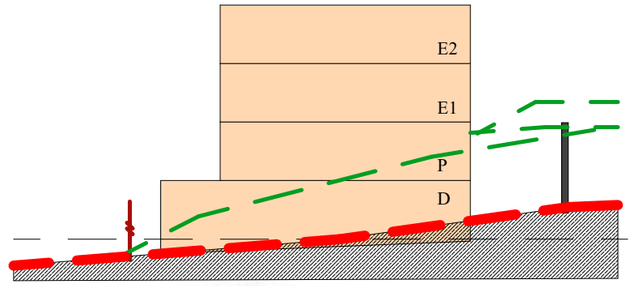
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

P.O.T. maxim	40,00%
C.U.T. maxim	1,20

Regim maxim inaltime=D+P+2E
Inaltime la cornisa 12,00m.

ZONE FUNCTIONALE

Lm Locuinte cu regim mic de inaltime



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA GABRIELA EUGENIA ASSENZA PITESTI : Str. Sfanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15 Tel: 0726784008			BENEFICIAR: PARVU SERGIU MIHAI ADRESA: punct "Acasa",str. Ghioceilor nr.19 Municipiul Curtea de Arges,Judet Arges	PR. nr.2
		SCARA 1/200	DENUMIRE PROIECT: Construire imobil locuinta multifamiliala D+P+2E,imprejmuire ,sistematizare si utilitati	FAZA S.O.
PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA	DATA 02/2026	DENUMIRE PLANSA: CONCEPT PROPUS	Pl. nr. U4
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA			