



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 14666 / 11.05.2023
Data publicarii: 15.05.2023

ANUNT

În temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, și al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborearea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Primăria Municipiului Curtea de Argeș supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal elaborat în scopul realizării investiției "EXTINDERE ȘI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARĂ HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ"** generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, Str. Albești Nr. 14 str. Nordului Nr. 11-13-15, Punct "IPEE-Electro", T2, teren intravilan, în suprafața totală 93459,00mp, având initiator S.C. CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

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

Persoanele interesate, asociațiile de afaceri, alte entități pot trimite în scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-menționat, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Biroul Registratura sau în format electronic pe adresa de e-mail a instituției primariacurteadearges@yahoo.com până la data 30.05.2022, ora 10,00.

Primar

Inq. PANTURESCU CONSTANTIN



HOTĂRÂRE nr. _____ / 2023
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare
destinație (parțial) și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "EXTINDERE ȘI
RECOMPARTIMENTARE INTERIOARĂ HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI ȘI
AMENAJARE EXTERIOARĂ" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș,
Nr. Cad./Nr. CF 89163, suprafață imobil 93.459,00 mp
-proiect-

Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș, județul Argeș.
Având în vedere:
-Referatul de aprobare nr. 14661/11.05.2023;
-Raportul de specialitate nr. 14663/11.05.2023;
-Punctul de vedere tehnic al Direcției Arhitect Șef nr. 13098/28.04.2023;
-Raportul informării și consultării publicului nr. 37470/08.12.2022;
-Prevederilor art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
-Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
-Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
-Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
-Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;
În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. 3 lit. e și art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planului Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru schimbare destinație (parțial) și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "EXTINDERE ȘI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARĂ HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Nr. Cad./Nr. CF 89163, suprafață imobil 93.459,00 mp, conform proiectului prezentat în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Inițiator

Primar

Constantin Băntușescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 14661 / 11.05.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare destinație (parțial) și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "EXTINDERE ȘI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE ȘI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI ȘI AMENAJARE EXTERIOARA" situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Albesti Nr. 14 str. Nordului Nr. 11-13-15, Punct "IPEE-Electro", T2, Nr. Cad./Nr. CF 89163, suprafața imobil 93.459,00mp

Având în vedere cererea adresată de **BICAN ION în calitate de reprezentant al S.C. CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.** având număr 1291/28.04.2023, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 13079 din 28.04.2023, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

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

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizată și ulterior a fost întocmit Raportul de informare și consultare a publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 37470/08.12.2022.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementează, în vederea omogenizării profilului funcțional al întregii parcele cadastrale în prezent formată din trei subzone distincte: majoritar ID-industrie și depozite, parțial Lm-Zona de locuințe de mică înălțime și parțial Llb-subzona pentru locuințe cu regim mare de înălțime P+5, P+10, și a încadrării acestora în întregime în funcțiunea de Industrie și depozite, suprafața de 93.459,00mp teren proprietate privată a S.C. CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L. CIF ..., inclusiv cu zona de acces, funcțiune dominantă a zonei din UTR3-Zona Industrială Nord, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 165/2018, documentație ale cărei prevederi și reglementări își mențin valabilitatea pentru zona studiată, conform art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, dar și definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 89163, având categoria de folosință curți construcții și arabil. Imobilul studiat este în situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona de nord a municipiului, cu următoarele vecinătăți: Nord: Proprietate Privată Nr. Cad./nr. CF 81297; Proprietate privată, nr. Cad. /nr. CF 85443; Proprietate privată, nr. Cad. /nr. CF 84769; Proprietate privată, nr. Cad. /nr. CF -; Str. Nordului din care se realizează în prezent accesul și imobile Nr. Cad./nr. CF 87388 și 85102; Nord, Est și Vest: Proprietate privată nr. Cad./nr. CF 82312; Est: Proprietate privată nr. Cad./nr. CF 88996; Sud: drum acces necadastrat către Str. Primăverii cu acces secundar, Str. Nordului și Str. Orhideelor; Proprietate privată nr. Cad 80249/nr. CF;

Sud si Vest: Proprietate privata nr. Cad/nr. CF 81273, 87943, 81268, 87943; Vest: Str. Albesti DN7C din care se realizeaza in prezent accesul.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru schimbare destinație (partial) si stabilire reglementari urbanistice în vederea realizarii investitiei " EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA" Str. Albesti Nr. 14 str. Nordului Nr. 11-13-15, Punct "IPEE-Electro", T2, Curtea de Arges, judetul Arges, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 13098 / 28.04.2023 al Directiei Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.03/ 2433/ 05.04.2023 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

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

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

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN DANTIUBESCU





PRIMARIA MUNICIPIULUI

CURTEA DE ARGES

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

NR. 14663 / 11.05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare destinație(partial) și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZTARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA" situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Str. Albesti Nr. 14 str. Nordului Nr. 11-13-15, Punct "IPEE-Electro", T2, Nr. Cad./Nr. CF 89163, suprafața imobil 93.459,00mp

Având în vedere cererea adresată de **BICAN ION în calitate de reprezentant al S.C. CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.** având număr 1291/28.04.2023, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 13079 din 28.04.2023, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției "EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZTARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA" Str. Albesti Nr. 14 str. Nordului Nr. 11-13-15, Punct "IPEE-Electro", T2, teren intravilan, situat în Curtea de Argeș, județul Argeș, a fost făcută conform Documentului de planificare a informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 20075/19.07.2022.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementează, în vederea omogenizării profilului funcțional al întregii parcele cadastrale în prezent formată din trei subzone distincte: majoritar ID-industrie și depozite, parțial Lm-Zone de locuințe de mică înălțime și parțial Llb-subzona pentru locuințe cu regim mare de înălțime P+5, P+10, și a încadrării acestora în întregime în funcțiunea de Industrie și depozite, suprafața de 93.459,00mp teren proprietate privată a S.C. CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L. CIF inclusiv cu zona de acces, funcțiune dominantă a zonei din UTR3-Zona Industrială Nord, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018, documentație ale cărei prevederi și reglementări își mențin valabilitatea pentru zona studiată, conform art. 56 alin. (5) din Legea nr.350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, dar și definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 89163, având categoria de folosință curți construcții și arabil. Imobilul studiat este în situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona de nord a municipiului, cu următoarele vecinătăți: Nord: Proprietate Privată Nr. Cad./nr. CF 81297; Proprietate privată, nr. Cad. /nr. CF 85443; Proprietate privată, nr. Cad. /nr. CF 84769; Proprietate privată, nr. Cad. /nr. CF -; Str. Nordului din care se realizează în prezent accesul și imobile Nr. Cad./nr. CF 87388 și 85102; Nord, Est și Vest: Proprietate privată nr. Cad./nr. CF 82312; Est: Proprietate privată nr. Cad./nr. CF 88996; Sud: drum acces necadastrat către Str. Primăverii cu acces secundar, Str. Nordului și Str. Orhideelor; Proprietate privată nr. Cad 80249/nr. CF;

Sud si Vest: Proprietate privata nr. Cad/nr. CF 81273, 87943, 81268, 87943; Vest: Str. Albesti DN7C din care se realizeaza in prezent accesul.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru schimbare destinatie (partial) si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZTARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA" Str. Albesti Nr. 14 str. Nordului Nr. 11-13-15, Punct "IPEE-Electro", T2, Curtea de Arges, judetul Arges, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului 37470/08.12.2022 este însoțit de Punctul de vedere nr. 13098 / 28.04.2023 al Directiei Arhitect-Sef.

In conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 19.07.2022 – 27.11.2022, conform Document Planificare 20075/19.07.2022.

Au fost înregistrate sesizări, obiecțiuni si observatii cu privire la propunerea documentației de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent propus, la care s-au transmis raspunsurile si/sau punctul de vedere al proiectantului, conform fiecărei adrese inregistrate in parte.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.03/ 2433/ 05.04.2023 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local, după care s-a întocmit Raport de specialitate al Arhitectului Șef nr. 13552 / 03.05.2023.

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

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

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRU

Directia Arhitect Sef
NR. 13098 / 28.04.2023

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru schimbarea partiala a destinatiei in vederea omogenizarii profilului functional pe o parcela si stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea realizarii investitiei **"EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZTARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA"** generata de terenul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Albesti Nr. 14 str. Nordului Nr. 11-13-15, Punct "IPEE-Electro", T2, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numarul de Carte Funciara/numarul Cadastral 89163, teren intravilan, în scopul reglementarii zonei studiate in vederea schimbarii partiale a destinatiei functionale, din subzona Lm-Zone de locuinte de mica inaltime si Llb-subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5,P+10 (zonificare rezultata ca urmare a unei documentatii de urbanism anterioare care nu a produs efecte, dar care a fost preluata in documentatiile de urbanism subsecvente), in subzona Ida-Industrie si depozite care defineste majoritar modul destinatia si utilizarea terenului in cauza, precum si a parcelelor cu care se invecineaza in mod direct,

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta in baza DOCUMENT DE PLANIFICARE a procesului de informare și consultare a publicului 20075/19.07.2022 prin instiintarea vecinilor directi atat in etapa preliminara a intentiei de elaborare, cat si in etapa a doua a propunerilor preliminare, prin intermediul trimiterilor postale cu confirmare de primire. In urma informarilor antementionate pentru a doua etapa de informare a fost suplimentata lista trimiterilor cu o pozitie, atribuita unei persoane fizice care a transmis observatii in etapa preliminara a intentiei de elaborare, fiind astfel notificat de desfasurarea celei de-a doua etape de informare. Au fost de asemenea afisate panourile de informare a documentatiei si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a anuntului in cotidian de circulatie locala. A fost organizata dezbaterea publica aferenta procedurilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 in data de 10.11.2022, la care au participat 4 persoane interesate, respectiv persoane fizice cu domiciliul pe Str. Crizantemei si Str. Primaverii.

Atat in etapa I de informare cat si in ce-a de a doua au fost inregistrate adrese cu observatii sau obiectiuni. In etapa I, doua adrese au fost transmise din partea a doua persoane juridice, proprietari ai parcelelor invecinate, cu functiuni similare aceleia reglementata pe imobilul in cauza. Adresele din partea persoanelor fizice inregistrate, persoane fizice cu domiciliul pe Str. Crizantemei si Str. Primaverii au avut ca obiect dimensiunile drumurilor domeniu public catre accesul pe latura sudica a imobilului reglementat, pentru care au fost furnizate explicatiile necesare, si au fost propuse reglementari de circulatie in vederea solutionarii problemelor, in acord cu legislatia aplicabila in vigoare. In vederea stabilirii unui raport de comunicare, colaborare si transparenta, au fost invitati reprezentatii locuitorilor strazilor antementionate sa participe la sedinta Comisiei T.A.T.U., ce avea ca obiect emiterea Avizului de oportunitate pentru documentatia de urbanism in cauza, in vederea culegerii informatiilor oportun a fi incluse in acest document. In etapa II de informare au fost inregistrate atat adrese care sa confirme lipsa obiectiunilor cu privire la propunerile preliminare puse la dispozitie in vederea informarii, cat si adrese care exprimau obiectiuni ori observatii. Urmare a adresei din partea proprietarului unui imobil invecinat, imobil cu aceeasi

destinație cu cea reglementată prin documentația de urbanism, a fost prelungită perioada de informare până la cele maximum 25 de zile prevăzute în metodologie. Adresa din partea locuitorilor Str. Primaverii a continut obiecțiuni referitoare la aglomerarea căilor de acces-domeniu public ca urmare a utilizării acestora de către personalul fabricii (cu mențiunea că s-a specificat în fiecare moment al dialogului că tonajul va fi restricționat, vor circula mașini de aceeași capacitate a locuitorilor zonei), la poluarea posibilă generată de activitatea desfășurată, aceeași activitate cu cea desfășurată și în prezent.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost întocmit Raportul consultării și informării publicului 37470/08.12.2022.

Procedura de informare referitoare la propunerea finală care include toate observațiile avizatorilor, în vederea aprobării documentației, se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (r1) și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Funcțiunea solicitată este cea de industrie și depozitare, funcțiune tradițională a unității teritoriale de referință, denumită Zona Industrială Nord. În același timp, având în vedere că nu este oportună alăturarea unor parcele cu funcțiuni conflictuale, este cu atât mai justificată reglementarea în mod unitar a parcelei de industrie, în ceea ce privește disfuncționalitatea generată atât de existența pe același teren/imobil a trei unități de referință funcționale diferite, cât și alturarea lor, ținând de asemenea cont de faptul că reglementările se instituie la nivel de parcelă cadastrală. Terenul este separat de zona de locuire prin intermediul căii de acces existente, realizându-se astfel asigurarea separării funcțiunilor, separare și protejare susținută și de reglementarea zonei verzi-perdea de protecție pe latura sudică, și de corectarea profilului stradal propusă.

Arhitect - Șef,

Arh. Al



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 2433 / 05.04.2023

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.**,

înregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 2433 din 25.01.2023, completata prin adresa 5191 din 16.02.2023 si adresa nr.8318 din 14.03.2023;

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

AVIZ Nr. 03 din 05.04.2023

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

“EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZTARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA”

generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Albesti Nr. 14, str. Nordului Nr. 11-13-15, Punct “IPEE-Electro”, T2, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numarul de Carte Funciara/numarul cadastral 89163, teren intravilan, S=93456,00mp;

Beneficiar/Initiator: CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L

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

Specialist cu drept de semnatura R.U.R.: Arh.

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: imobilul este situat in intravilan, in partea de Nord a municipiului, facand parte din UTR 3 Zona Industriala Nord. Imobilul are acces din Str. Albesti si din Str. Nordului, , parte a fostei platforme pentru industria usoara(confectii), în **suprafată totală de 93459 mp**, pe care se afla in prezent constructiile C1-trei niveluri, Corp tehnic administrativ P+2E Sc=1363mp, C2-doua niveluri Hala fabricatie P,P+E,Sc=15872mp, C3-un nivel corp deserviri auxiliare Parter, Sc=4685mp, C4-doua niveluri, Cladire industriala Parter si P+E, Sc=17825mp, C5-doua niveluri anexa tehnica P+E, Sc=225mp, C6-doua niveluri Cladire administrativa P+E Sc=1735mp, C7-un nivel cladire poarta, parter, Sc=74mp, C8-un nivel rezervor inmagazinare apa, ingropat, Sc=270mp.

Imobilul este delimitat dupa cum urmeaza:

-Nord: Proprietate Privata Nr. Cad/nr. CF 81297; Proprietate privata, nr. Cad. /nr. CF 85443; Proprietate privata, nr. Cad. /nr. CF 84769; Proprietate privata, nr. Cad. /nr. CF -, Str. Nordului din care se realizeaza in prezent accesul si imobile Nr. Cad/nr. CF 87388 si 85102;

Proprietate privata nr. Cad/nr. CF 83279;

-Nord, Est si Vest: Proprietate privata nr. Cad/nr. CF 82312;

- Est: Proprietate privata nr. Cad/nr. CF 88996;
- Sud: drum acces catre Str. Primaverii, Str. Nordului si Str. Orhideelor; Proprietate privata nr. Cad 80249/nr. CF;
- Sud si Vest: Proprietate privata nr. Cad/nr. CF 81273, 87943, 81268, 87943;
- Vest: Str. Albesti DN7C din care se realizeaza in prezent accesul.

Se reglementeaza zona studiata in vederea schimbarii de în scopul schimbare de destinatie partial din Lm-Zone de locuinte de mica inaltime si Llb-subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5,P+10 (zonificare rezultata ca urmare a unei documentatii de urbanism anterioare care nu a produs efecte, dar care a fost preluata in documentatiile de urbanism subsecvente) in ID-zona pentru unitati industriale si depozitare si stabilirea reglementărilor urbanistice, imobilul fiind incadrat majoritar in zonificarea functionala solicitata, fiind propusa astfel **omogenizarea profilului functional**, tinand cont de caracterul zonei, predominant si traditional industrial. **Suprafata reglementata este de 93459,00 mp.**

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018, documentatie ale carei prevederi si reglementari isi mentin valabilitatea pentru zona studiata, conform art. 56 alin. (5) din Legea nr.350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, coroborata cu art.2 alin.(2¹) din Legea 50/1991, procedura de autorizare fiind demarata prin solicitarea si eliberarea Certificatului de Urbanism nr.71/14.03.2022, teren intravilan incadrat in subzonele : ID-a si b – subzone de Industrie si depozitare existente si propuse (majoritar),partial Lm-Zone de locuinte de mica inaltime si Llb-subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5,P+10.

-UTR-3 ZONA INDUSTRIALA NORD

-regim construire-discontinuu, izolat.

-functiuni predominante: **Funcțiunea dominantă a zonei este data industrie, depozite si locuinte.** Zona este compusa din terenuri pentru unitati industriale si depozite existente si propuse si terenuri pentru locuinte existente si propuse. Tipurile de subzone, functionale care se intalnesc in cadrul acestui UTR: ID (a+b) - subzone de industrie si depozite (existente – propuse) GCa - gospodarie comunală – existenta Vppb - perdele de protectie propuse Lm(a+b) - Locuinte cu regim mic de inaltime (existent-propus), IS-Instituti si servicii existente -comercial, administrativ, institutii, Lma - Locuinte cu regim mic de inaltime existente cu interdictie de indesire, si insertia Llb subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5,P+10 ;

-POT max-60 % pentru unitatile economice

-CUT max- 0,9

-retragerea minima fata de aliniment- In principiu retragerea fata de aliniament va trebui sa respecte coerenta si caracterul fronturilor stradale ; pentru unitatile poluante amplasate in subzonele industriale propuse se recomanda un regim de aliniere retras cu cel putin 6,00m fata de aliniament, in vederea realizarii unei perdele de protectie spre caile de comunicatie. In orice situatie, autorizatia de constructie se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

-retrageri minime fata de limitele laterale

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare este de H/2 raportat la inaltimea constructiei propuse, iar distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m. fata de una din limitele laterale .Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate).

Amplasarea constructiilor necesare activitatii proprii se face astfel incat sa asigure urmatoarele conditii : a.-Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice impuse prin acte normative. b.- Preluarea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie impunerea unor servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara. c.- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor auxiliare d.- Asigurarea coerentei fluxurilor tehnologice astfel incat sa se asigure delimitarea si separarea circulatiei in interiorul parcelei industriale

a urmatoarelor categorii de circulatie : pietonala, carosabila pentru autoturisme si autospeciale, cale ferata uzuala. e.- Pe parcelele industriale situate in zona functionala ID – subzona 7.4.1.1. este interzisa realizarea constructiilor pe limita parcelei cu exceptia situatiilor stabilite prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

- retrageri minime fata de limitele posterioare- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare este de H/2 raportat la inaltimea constructiei propuse. Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

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

-UTR :3- se mentin caracteristicile unitatii de referinta initiale

-regim de construire:izolat, constructii monobloc.

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

-Functiuni propuse predominante: ID-unitati industriale cu functiuni complementare ale acestora.

P.O.T. maxim =50%;

C.U.T. maxim 0.9;

Regim de inaltime maxim solicitat=P+1E

Regim de inaltime maxim permis= P înalt (inclusiv spatii tehnice amplasate pe acoperis-cu retragere fata de cornisa/atic), P+1E;

Hmax cornisa/atic solicitat=16,50m;

Hmax cornisa/atic permis=16,50m.

Retragerea minima fata de aliniament : 52,00m-retragere existente raportate la constructia existenta care se propune spre extindere;

Retrageri minime fata de limitele laterale: 8,00m catre limita de vest si 14,00 catre limita de est, raportate la constructia existenta care se propune spre extindere, amplasamentul acesteia si limitele parcelei corespunzatoare;

Retrageri minime fata de limita posterioara (limita de Sud): 23,00m raportate la constructia existenta care se propune spre extindere, amplasamentul acesteia si limitele parcelei corespunzatoare;

Retragerile si edificabilul conform plansei Reglementari urbanistice -nr. U-08, cu stabilirea retragerilor fata de celelalte limite ale terenului si alinimentului la limitele constructiilor existente, respective 20,00 retragere aliniament (existent) fata de Str. Albesti, 8,00, 5,00 respectiv 11,00m retragere laterala raportata la constructiile existente C1, C2 si C3 fata de limita Sud, 9,00 fata de limita de Nord si 20,00 retragere minima fata de limita posterioara.

Suprafata de spatii verzi plantate amenajate si subzonele functionale in ansamblu au fost avizate de Agentia pentru Protectia Mediului Arges-Decizia etapei de incadrare nr. 93 din 09.02.2023, respective de 20% din suprafata terenului. **Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic. Se va avea in vedere realizarea de plantatii de aliniment, la limita de sud raportata la cladirea propusa spre extindere. Avizul este conditionat de realizarea spatiilor verzi propuse prin Plansa numarul U-09 si U-08 respectiv spatii verzi la limita sudica, catre zona Str. Primaverii/Str. Orhideelor , si spatiile verzi si plantatiile aferente zonelor destinate parcajelor de incinta.**

Circulatii si accese: **accesele auto si pietonale se vor realiza in conformitate cu plansa anexa la aviz, nr. U-08; necesarul de parcaje minim va fi asigurat in conformitate cu Art. 33 si Anexa 5 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG Nr. 525 din 27 iunie 1996;**

-se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor, in lipsa unui acord specific prealabil;

-se vor respecta conditiile de acces reglementate pana la corectarea profilelor stradale;

-se vor respecta conditiile de acces solicitate corespunzatoare retragerii imprejmuirii in vederea realizarii unei alveole in zona accesului auto pe parcela, necesara stationarii autovehiculelor in afara domeniului public.

Prezentul aviz este conditionat de realizarea accesului si reglementarea profilului stradal conform solutiei de acces propuse, in conformitate cu Planul de actiune pentru implementare a investitiiei, inclusiv lucrarile si echipamentele necesare a fi construite/amplasate/reamplasate pe domeniul public sau privat al municipiului, cu respectarea studiului de Organizare acces Auto si a plansei Plan situatie amenajare acces anexa acestuia.

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

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

In urma sedintei **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism** din data de 03.04.2023, infiintata in baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, constituita prin H.C.L. 62/2016 si actualizata prin H.C.L. 41/2021, se avizeaza favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Prezentul aviz este valabil numai cu planșa de "Reglementari urbanistice-zonificare-nr.U-08" anexata si vizata spre neschimbare.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 71 din 14.03.2022, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respectiv pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

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

ARHITECT ȘEF

ARH.



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 37470 / 08.12.2022
Data publicarii 09.12.2022

Aprobat,
PRIMAR

Ing.

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA P.U.Z SI R.L.U

“EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZTARE,
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA”

Str. Albesti, nr. 14, Str. Nordului Nr. 11-13-15, Punct “IPEE-Electro”, T2, Nr. Cad/Nr.
CF 89163

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZTARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA” pentru imobilul situat în intravilan, Str. Albesti, nr. 14, Str. Nordului Nr. 11-13-15, Punct “IPEE-Electro”, T2, Curtea de Arges, Județul Arges au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Direcția Arhitect Sef în colaborare cu Compartiment Relații cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului local Curtea de Arges, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

I. Date generale:

a) Obiectiv: elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație(partial) și reglementări urbanistice în vederea realizării investiției de extindere a spațiului de producție existente, și inclusiv alei, parcaje, spații verzi, trasee carosabile auto și trasee pietonale, acces, implicând din punct de vedere urbanistic omogenizarea profilului funcțional al întregii parcele și stabilire reglementări urbanistice corespunzătoare, parcela fiind majoritar încadrată în subzona ID-industrie și depozite aferenta Zonei Industriale Nord, parcela reglementată în zona de sud a acesteia, prin documentațiile de urbanism în vigoare la data emiterii Certificatului de Urbanism, conform a trei subzone funcționale, respectiv zona de locuire de mică înălțime și subzone de locuire de mare înălțime, Lm și LI respectiv, pe lângă ID-industrie și depozite existente și menținute.

b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 93.459 mp, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Arges, în zona de nord a acestuia, parte a platformei

industriale din zona de nord a municipiului, incluzand cladirile unei unitati industriale functionale anterior 1990, proprietate privata a beneficiarului-persoana juridica, identificata in Cartea Funciara nr. 89163 a Curtea de Arges.

c) Initiator documentatie: S.C. CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L. CIF 19306966

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

e) Competente de aprobare:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

f) Responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului:

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

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

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

Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 71/14.03.2022 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges.

Avizul de Oportunitate nr. 19818/02/09.08.2022

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 20075/19.07.2022 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZTARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA" Str. Albesti, nr. 14, Str. Nordului Nr. 11-13-15, Punct "IPEE-Electro", T2, Curtea de Arges, Judetul Arges, Nr. Cad/Nr. CF 89163, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z în perioada 19.07.2022 – 01.08.2022.

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

-A fost afisat, conform PV Afisare nr. 21128/19.07.2022, la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) precum si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea Cetateni, subsectiunea Urbanism-Anunturi (publicat in data de 19.07.2022) Anuntul nr. 21120/19.07.2022 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZTARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata; continutul anuntului a inclus datele de identificare ale initiatorului,

proiectantului, imobilului si obiectivului propus, precum si o descriere succinta a propunerii referitoare la necesitatea reglementarii unitare a imobilului, caracterul vecinatatilor, precum si asigurarea accesului exclusiv autoturismelor in zona de sud a imobilului.

-a fost afisat panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent la imobilul in cauza la limita de sud catre drum acces-Str. Primaverii, Str. Nordului si Str. Albesti

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare in data de 21.07.2022 conținând anunțul de intenție nr. 21120/19.07.2022 fiind notificate astfel 9 persoane fizice si juridice. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire. Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	S.C. Dacia Service C. De Ag.		Confirmare primire 22.07.2022.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
2.		(, Sat	Confirmare primire 25.07.2022.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.	E		Confirmare primire 22.07.2022.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
4.			Retur trimitere 01.08.2022.Aviz, lipsa domiciliu
5.	S.C. ARMTECH S.A		Confirmare primire 22.07.2022.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
6.	S.C. BDG IMOBILIARE S.R. L.		Retur trimitere 01.08.2022. Transmitere anunt prin posta electronica 1.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
7.	S.C. FUCHS CONDIMENTE RO S.R.L.		Confirmare primire 25.07.2022.Adresa observatii 21933/27.07.2022. Adresa raspuns 21933/03.08.2022
8.	S.C. Steinel management S.R.L.		Confirmare primire 26.07.2022.Adresa observatii 21836/26.07.2022. Adresa raspuns 21836/03.08.2022.
9.	S.C. Electroarges S.A.		Confirmare primire 22.07.2022.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

Terenul se invecineaza pe celelate laturi cu Domeniul Public UAT Curtea de Arges.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal,, EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA “, în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 19.07.2022 – 01.08.2022 prin:

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

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

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

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

În perioada menționată au fost/~~nu au fost~~ deci înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă, fiind transmise instituției noastre de către elaborator adrese care să conțină obiecțiuni ori clarificări aferente PUZ.

În vederea clarificării observațiilor transmise de către S.C. Steinel management S.R.L. și S.C. FUCHS CONDIMENTE RO S.R.L., precum și observații transmise de către locuitori din zona strazilor Crizantemei și Primaverii, înregistrate cu nr. 22575 în data 02.08.2022, 22048 din data 28.07.2022 (adrese cu același conținut), a fost întocmită de către elaboratorul documentației RASPUNSUL referitor la adresele cu observațiile vecinilor, înregistrat sub nr. 22601 în data 03.08.2022. Referitor la solicitarea de clarificare cu privire la impactul propunerilor asupra proprietății S.C. Steinel management S.R.L. s-a specificat faptul că edificabilul propus nu se învecinează în mod direct cu limita de proprietate a acestora, deci nu are un impact asupra acestuia, amplasamentul fiind la limita de Est a imobilului, și nu în zona de Est, în vecinătatea S.C. Steinel management S.R.L. Referitor la observațiile S.C. FUCHS CONDIMENTE RO S.R.L. cu privire la aglomerarea din prezent cauzată de autoturismele și autoutilitarele aparținând initiatorului documentației și angajaților acestuia, s-a pus în vedere propunerea extinderii capacității de parcaje auto în incintă, cât și completarea necesarului existent. Cu privire la observațiile din conținutul adresei întocmite de către locuitorii zonei de sud, strazile Crizantemei și Primaverii au fost emise următoarele clarificări, transmise către solicitanți prin adresa 22048 din data 03.08.2022: lățimea strazilor așa cum apare figurată în planșele specifice nu este cea existentă ci cea reglementată și necesară conform cu profilele minime necesare conform modului de utilizare; nu se propune în mod expres accesul de pe strazile Crizantemei și Primaverii, dar acesta este posibil, ele fiind domeniu public, pe care accesul poate fi maximum restricționat corespunzător tonajelor admise; referitor la faptul că nu există rețele în zona de sud aferentă drumului de acces-Str. Primaverii, se precizează că acolo sunt în prezent bransamentele de gaze ale beneficiarului documentației, precum există și rețea electrică; cu privire la alăturarea funcțiunilor se face precizarea însemnificării unei fasii de protecție-vegetație, precum se specifică și distanța minimă de 33,00m de la limita de proprietate față de edificabilul propus.

Adrese suplimentare conținând observații: 22220/29.07.2022 la care s-a răspuns prin adresa 22220/03.08.2022, anexându-se RASPUNSUL RASPUNSUL referitor la adresele cu observațiile vecinilor întocmit de elaborator, anterior menționat, clarificările fiind pertinente observațiilor transmise în adresa. Trimiterea a fost returnată în data de 16.08.2022.

La finalizarea etapei I, la data de 04.08.2022, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z. respectiv Procesul Verbal nr. 22783/04.08.2022 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 04.08.2022 prin:

-afisare la sediul Primăriei Mun. Curtea de Argeș conform PV afisare nr. 22790 din data 04.08.2022.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z. în perioada 03.11.2022 – 27.11.2022, prelungită conform anunț 35811/21.11.2022, față de intervalul inițial 03.11.2022 – 17.11.2022.

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

-A fost afisat la sediul Primăriei-avizier (Str. Basarabilor) și pe pagina specifică a site-ului instituției, secțiunea Cetățeni, subsecțiunea Urbanism-Anunțuri (publicat în data de 03.11.2022) Anunțul nr. 33353/03.11.2022 privind propunerile preliminare aferente documentației urbanistice PUZ pentru "EXTINDERE ȘI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE ȘI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI ȘI

Electro", T2, Curtea de Arges, Judetul Arges, Nr. Cad/Nr. CF 89163, insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ in ziarul online Actualitatea Argeseana in data 02.11.2022

-a fost afisat panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent la imobilul in cauza la limita de sud catre drum acces-Str. Primaverii, Str. Nordului si Str. Albesti

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind propunerile preliminare nr. 33353/03.11.2022, fiind notificate astfel 10 persoane fizice si juridice. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire. Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	S.C. Dacia Service C. De Ag.		Confirmare primire 07.11.2022.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
2.			Confirmare primire 07.11.2022.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.			Confirmare primire 07.11.2022.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
4.			Confirmare primire 07.11.2022.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
5.	S.C. ARMTECH S.A		Confirmare primire 07.11.2022.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
6.	S.C. BDG IMOBILIARE S.R. L.		Confirmare primire 07.11.2022.Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
7.	S.C. FUCHS CONDIMENTE RO S.R.L.		Confirmare primire 25.07.2022.Adresa observatii 21933/27.07.2022. Adresa raspuns 21933/03.08.2022
8.	S.C. Steinel management S.R.L.		Retur trimitere 28.11.2022.Avizat, lipsa de la adresa
9.	S.C. Electroarges S.A.		Confirmare primire 07.11.2022. Adresa observatii nr. 2036/17.11.2022 inregistrata la sediul insitutiei cu nr 35399/17.11.2022.Adresa raspuns 35399/21.11.2022
10.			Retur trimitere 17.11.2022.Avizat, lipsa de la domiciliu

Terenul se invecineaza pe celelate laturi cu Domeniul Public UAT Curtea de Arges.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE

INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA ", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 03.11.2022 – 17.11.2022, prelungita ulterior pana la 27.11.2022 prin:

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

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

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

Documentatia a fost consultata la sediul institutiei de catre o persoana.

În perioada menționată au fost/nu au fost deci înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă, fiind transmise institutiei noastre de catre elaborator adrese care sa contina obiectiuni ori clarificari aferente PUZ:

- Adresa prin posta electrónica de la urmare a participarii la dezbaterile publica prin care isi manifesta acordul fata de propunerile documentatiei de urbanism, cu precizarile necesitatii restrictiilor de tonaj si al unor relatii de obligativitate aferente traficului rutier la iesirea din incinta.

- Adresa nr. 35675/21.11.2022 a S.C. FUCHS CONDIMENTE RO S.R.L proprietar imobil nr. Cad 88996, prin care se specifica ca un exista obiectiuni cu privire la continutul notificarii;

- Adresa nr. 2036/17.11.2022 inregistrata la sediul institutiei cu nr 35399/17.11.2022 a S.C. ELECTROARGES S.A ., proprietar imobile din vecinatatile de Sud si Est ale imobilului pentru care a fost intocmita documentatia aferenta propunerilor, prin care solicita transmiterea documentelor si prorogarea termenului de informare pana la consultarea acestora dupa primirea lor; la aceasta adresa s-a raspuns prin adresa 35399/21.11.2022 prin care se specifica modalitatile prin care documentatia in intregime poate fi consultata, precum si prorogarea termenului pana la 27.11.2022, insumand astfel 25 de zile aferente informarii publicului;

- Adresa din partea persoanelor domiciliata in Str. Primaverii, vecinatati indirecte, dar care pot fi afectate de anumite prevederi ale documentatiei de urbanism, transmisa si prin posta electrónica la adresa registratura@primariacurteadearges.ro, inregistrata cu nr. 35580 in data 18.11.2022, prin care se transmit observatii si obiectiuni asupra: impactului apreciat in situatia in care se realizeaza un acces pe latura de sud a terenului, impactul extinderii in ceea ce priveste circulatia suplimentara in incinta imobilului, aspecte legate de poluarea fónica, de absenta transportului in comun care determina locuitorii sa parcheze autovehiculele proprii pe domeniul public in afara proprietatilor acestora, determinand ingustarea suplimentara a drumurilor, precum si alte aspecte legate de folosinta strazilor domeniu public din zona de alte persoane decat locatarii domiciliati in zona de locuinte din arealul Str. Primaverii, la care s-a raspuns prin adresa 35580/28.11.2022, raspuns ce a inclus clarificarile elaboratorului, raspuns inregistrat sub nr. 36191/24.11.2022. In rezumat, obiectiunile inregistrate au avut ca numitor comun interzicerea circulatiei pe Str. Primaverii si Str. Crizantemei, strazi apartinand domeniului public, a oricaror autovehicule, indiferent de tonaj, cu exceptia celor ale proprietarilor imobilelor pe care sunt amplasate locuinte in aceasta zona. Propunerile de reglementare prin limitarea tonajului admis, ori reglementarea circulatiei conform prevederilor legale aplicabile prin instituirea sensurilor unice au fost in parte sau in tot respinse. Astfel, referitor la "oportunitatea si legalitatea schimbarii profilului functional": *"Terenul care a generat PUZ este un teren intravilan de pe platforma industriala de nord a orasului, pe care se afla constructii in majoritatea lor cu destinatie industriala. Aceste constructii sunt din diverse etape ale dezvoltarii orasului, atat componente din perioada comunista cat si elemente noi dar in mod traditional zona a reprezentat o zona cu caracter industrial (inclusiv zona de locuinte dezvoltata in ultimele*

decenii pe terenul fostei ferme a liceului agricol). Marirea capacității de producție a fabricii existente a condus la elaborarea prezentei documentații care urmărește să reglementeze partea de sud est a amplasamentului.” A fost solicitată o altă propunere aferentă investiției, răspunsul elaboratorului fiind: “legat de recomandarea identificării unei alte soluții de dezvoltare a investiției, neidentificând un obiectiv anume al solicitării, nu stim ce să răspundem”. Referitor la profilele funcționale existente ale drumurilor, comparative cu profilele reglementate corespunzătoare modului de utilizare al acestora, pentru care au fost făcute propuneri de reglementare a sensului unic corespunzător dimensiunilor actuale ale strazilor și normelor aplicabile în vigoare, propuneri respinse, precum și la accesul propus, translatat față de cel existent ca urmare a observațiilor locuitorilor zone preluate în elaborarea propunerilor preliminare, elaboratorul a precizat: “Amplasamentul studiat se învecinează cu Strada Primaverii și are deschidere la aceasta pe o distanță de cca 170m. La momentul actual, limita de proprietate este închisă cu gard și are un acces existent la Strada Primaverii prevăzut cu podet și poartă, în vecinătatea intersecției cu Strada Crizantemei. **Tinand cont de solicitările locuitorilor zonei vecine din sudul amplasamentului, venite la informarea și consultarea publicului în faza de inițiere a documentației, a fost mutat accesul la faza elaborării propunerilor preliminare în colțul de sud est.** Legat de aceasta, putem spune că Strada Primaverii este cea porțiune de domeniu public ce desparte funcțional cele două zone – locuire și industrie; strada există fără a avea structura de drum, se poate accesa și propunem pentru aceasta un profil care să deservească zona la nivel optim. Discutăm în acest sens de Strada Primaverii pe tronsonul situat pe direcția est-vest, drum public. Tinând cont de faptul că accesul pe Strada Primaverii va fi atât al vecinilor din zona de locuire din sud cât și al celor din nord cu caracter industrial, capacitatea ei va fi dimensionată să preia traficul rezultat în zona fără a discrimina.” Se precizează în continuare că accesul nu poate fi acordat discriminatoriu având în vedere că strazile Crizantemei și Primaverii sunt domeniu public și se evidențiază oportunitatea reglementării corecte a profilului stradal aferent drumului de acces-Str. Primaverii pe direcția est-Vest, până la accesul propus pentru imobilul în cauză, fără prelungirea acestuia către intersecția cu Str. Crizantemei unde spațial se îngustează și nu au fost făcute în prezent propuneri concrete de intervenție. Referitor la observația “ca se tinde (...) la schimbarea categoriei de încadrarea strazii” (documentația), elaboratorul precizează “ca documentațiile de urbanism STABILESC și REGLEMENTEAZA în baza studiilor de urbanism și legislației în vigoare, organizarea rețelei stradale din zona și nu tind să o facă. De asemenea precizăm că modul actual de circulație pe dublu sens pe strazile din zona subdimensionate nu respectă legislația în vigoare, iar păstrarea acestora la dimensiunea actuală fără restricționarea modului de acces (de exemplu sens unic) nu este de dorit.”

La dezbaterile anunțate și organizate în data 10.11.2022, anunțate prin anunțul nr. 33353/03.11.2022, precum și prin trimiteri prin posta electronică la adresele „, corespunzătoare trimiterilor din partea locuitorilor din zona Strazilor Primaverii și Crizantemei, înregistrate, și „, corespunzătoare dlui. „, participant la dezbateri, s-au prezentat 6 persoane, între care 2 fiind reprezentanți ai inițiatorului S.C. CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L., și 4 persoane locuitori domiciliați pe Str. Crizantemei și Primaverii. În cursul dezbaterii o persoană a specificat că “nu este de acord și contestă propunerile”. Celelalte 3 persoane au specificat că sunt de acord cu propunerile în forma prezentată, respectiv intrarea zona sud translatată către punctul de limită est, opus față de amplasamentul prezentat în cursul informării asupra intenției de elaborare, în măsura în care traficul va fi dirijat în așa fel încât încărcarea pe strazile limitrofe să nu fie concentrată pe o singură arteră, inițiatorul documentației evidențiind că este de acord cu aceste propuneri, inclusiv relația obligatorie de stângă la ieșirea din incintă, și la restricții aferente tonajului întrucât accesul autoutilitarelor pentru aprovizionare sau altele asemenea se face în continuare din Str. Nordului și Str. Albești ca până în prezent.

La finalizarea etapei II, la data de 28.11.2022, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z respectiv Procesul Verbal nr. 36494/28.11.2022 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 29.11.2022 prin:

- afisare la sediul Primăriei Mun. Curtea de Arges conform P.V. 36862/29.11.2022
- publicare pe pagina de Internet a institutiei primariacurteadearges.ro sectiunea Cetateni, subsectiunea Urbanism-Anunturi

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

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

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

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

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

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

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei municipiului Curtea de Arges la adresa: www.primariacurteadearges.ro, secțiunea Cetateni, subsecțiunea Urbanism/Anunturi, si la avizierul Institutiei.

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P . U . Z . EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA

STR. ALBESTI, NR. 14, STR.NORDULUI, NR.11-13-15, PUNCT "IPEE - ELECTRO", T2, CURTEA DE 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 **93459 mp**.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **93459 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 EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA** de pe teritoriul municipiului Curtea de Arges, judetul Arges.

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

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

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

- **Amplasarea fata de drumuri publice**

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

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

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

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

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

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

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

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

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

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

Distante minime obligatorii

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

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin de 3.00m.

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri si accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importanței si destinatiei constructiei conform art.26 – R.G.U.

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

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

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

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**

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

- Front la strada : minim 12.00m (constructii izolate);
- Suprafata minima a parcelei : 150mp (constructii izolate);
- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

- **Regimul de inaltime**

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

- **Aspectul exterior al constructiilor**

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

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului

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

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

- **Parcaje**

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

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

- **Spatii verzi si plantate**

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

Se recomanda ca suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin al unui arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 30% din suprafata studiata.

- **Imprejmuiri**

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

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

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

Se propune schimbarea destinatiei actuale a unei parti a terenului (conform PUG Curtea de Arges) - Lm (a+b) - subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime, respectiv Lib – subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5, P+10 cu ID – subzone de industrie si depozite.

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona industriala, pe teren existand in prezent o hala de productie, in vecinatatea imediata a amplasamentului se dezvolta zone cu functiuna de industrie . Practic amplasamentul studiat face parte din zona industriala nord a orasului.

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

ZONA ID – SUBZONA DE INDUSTRIE SI DEPOZITE

- **Utilizari admise :**

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

- **Utilizari admise cu conditionari :**

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

- **Interdictii temporare**

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

- **Utilizari interzise**

Unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele incintei.

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

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

- **Amplasarea fata de drumurile publice**

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

- **Amplasarea fata de aliniament**

Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. In principiu retragerea fata de aliniament va trebui sa respecte coerenta si caracterul fronturilor stradale. In orice situatie, autorizatia de constructie se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Se recomanda ca la fiecare situatie in parte, sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii. Pentru eventualele unitati poluante amplasate in subzonele industriale propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu cel putin 6,0 m fata de aliniament, in vederea realizarii unei perdele de protectie spre caile de comunicatie.

Extinderea si compartimentarea constructiei existente - hala va pastra alinierea existente la aliniamentele de la strada Albesti si Nordului si se va retrage fata de limita la drum de acces-strada Primaverii la o distanta de **minimum 23,00m**.

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

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

Edificabilul propus pentru extinderea fabricii se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei minim 8.0m in partea de vest si minim. 14.0m in partea de est.

- **Accese carosabile**
 Se pastreaza accesele carosabile existente. Accesul secundar existent pe latura de sud din drum de acces–strada Primaverii se va muta in coltul de sud/est al amplasamentului cu relatie obligatorie est.
- **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.
- **Rețele tehnico – edilitare existente**
 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețeaua de energie electrica. In zonele fara rețea publica de alimentare cu apa si rețea publica de canalizare menajera se pot realiza sisteme de echipare individuala care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizata publica atunci cand aceasta se va realiza. Procesele tehnologice specifice unitatilor economice impun o preepurare a apelor reziduale pana la racordarea la rețeaua de canalizare a municipiului.
- **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**
 Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar
- **Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare**
 Rețelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.
- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**
 Hala productie si depozitare – maxim P+1E– cu inaltimea maxima 16.50m
- **Aspectul exterior al cladirilor**
 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se interzic: pantele asimetrice la sarpanta, ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.
 Constuctiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.
- **Conditii de echipare edilitara**
 - alimentarea cu apa necesara consumului in zona este si se va asigura din rețeaua de distributie a municipiului Curtea de Arges ;
 - apele uzate menajere sunt si vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre rețeaua 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 rețeaua de medie tensiune ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;

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

- **Spatii libere si spatii plantate**

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie minim 10% din suprafata totala a terenului. 20 %, din suprafata aferenta unitatilor economice si constructiilor culturale va fi rezervata pentru zone verzi. In interiorul unitatilor economice spre zona de locuit se vor prezerva fasii late de minim 5 m pentru perdelele de protectie. Aceste fasii se considera neconstruibile si – vor intra la calculul indicilor de 20 % de zone verzi din interiorul unitatilor economice.

- **Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice . Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi si opace. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai pentru organizările de santier.

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

- a. POT – Procent maxim de ocupare a terenului = POT maxim = 58%
- b. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului = CUT maxim = 0,9
- c. Inaltimea maxima a constructiilor de pe parcelele din subzona este de 16.50 ml



CATEGORIILE DE COSTURI ce vor fi suportate de INVESTITORII PRIVAȚI ȘI
CATEGORIILE DE COSTURI ce vor cădea în sarcina AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. crt.	TIPURI DE LUCRARI / CATEGORII DE COSTURI	ACTOR ÎN SARCINA CĂRUIA CADE CHELTUIALA RESPECTIVĂ	ETAPA
I. CHELTUIELI PENTRU ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR TEHNICO ECONOMICE			
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de fezabilitate, de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, - verificări de proiect	SC CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	ETAPA 1
I.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	SC CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	
I.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	SC CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	
I.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări .		
II. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI			
II.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecția mediului	SC CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	ETAPA 2
II.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului si deviere rețele pe latura sudica	SC CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	
II.3	Cheltuieli pentru investiția de bază - Construcții și instalații; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj; - Utilaje fără montaj și echipamente de transport; - Dotări; - Active necorporale	SC CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	
III. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA DRUMULUI SI ACCESULUI SUD / EST			
III.4	- Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces – strada Primaverii tronson de la accesul propus sud/est pana la strada Orhideelor. Dupa punerea la dispozitia beneficiarului a terenului in baza unui parteneriat public privat.	SC CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	ETAPA 3. 1.
	- Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces – strada Primaverii tronson de la strada Orhideelor pana la strada Nordului. Dupa punerea la dispozitia beneficiarului a terenului in baza unui parteneriat public privat.		ETAPA 3. 2.
IV.1	Alte cheltuieli - organizare de șantier ; - comisioane, taxe, cost credit ; cheltuieli diverse și neprevăzute. - lucrari de mentenanta si si administrare ulterioare	SC CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	ETAPA 4



DATE DE RECUNOASTERE

Denumirea proiectului:

**EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE,
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA**

Faza proiectare:

P.U.Z.

Amplasament:

STR. ALBESTI, NR.14, STR. NORDULUI, NR.11-13-15, PUNCT"IPEE-ELECTRO", CURTEA DE ARGES

Beneficiar:

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.**

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

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

Şef proiect:

arh. Mircea Savu



Editare piese desenate şi tehnoedactare:

arh. Mircea Savu



Data elaborării:

Aprilie 2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA

STR. ALBESTI, NR. 14, STR.NORDULUI, NR.11-13-15, PUNCT "IPEE - ELECTRO", T2, CURTEA DE ARGES

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE,
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA

Faza proiectare:

P.U.Z.

Amplasament:

Str.Albesti,nr.14,Str.Nordului,nr.11-13-15, Punct"IPEE-Electro", T2, Curtea de Arges, Jud. Arges

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
Județul Argeș

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

Str.

Șef proiect:

arh. I

Editare piese desenate și tehno-redactare:

arh.

Data elaborării:

Iunie 2022



1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Arges cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de industrie, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi) și a unui Plan Urbanistic General aprobat. Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism P.U.Z. – **EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA** aferent pentru o suprafață de teren **93459 mp**, care conform PUG al Municipiului Curtea de Arges aprobat cu HCL nr. 165/26.11.2018, este **situata majoritar în subzona ID – subzone de industrie si depozite si partial in Lm – subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime , respectiv Llb – subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5, P+10.** Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților și formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul valorificării potențialului amplasamentului și al zonei.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune : **EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA** dotările și amenajările aferente acestora.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat în zona industrială de nord a orașului cu acces din Strada Albestii (DN7C) la vest Strada Nordului la nord și Strada Primaverii la sudul parcelei cu acces facil și din Strada Valea Iasului (DN73C).
- Realizarea extinderii construcției existente pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea corectă a zonei studiate.
- Folosința actuală a terenului este de curți construcții pe o suprafață de 93459 mp. Conform **Certificatului de Urbanism nr. 71 din 14.03.2022** destinația actuală a terenului este teren **situat majoritar în subzona ID – subzone de industrie si depozite si partial in Lm – subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime , respectiv Llb – subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5, P+10.**

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE ÎN TERITORIU	SC. 1/25000
U02 – INCADRARE ÎN PUG – SCHEMA UTR-URI	SC. 1/25000
U03 – INCADRARE ÎN PUG	SC. 1/5000
U04 – SUPOORT TOPOGRAFIC	SC. 1/1000
U05 – SITUAȚIE EXISTENTĂ - IMAGINE SATELIT	SC. 1/1000
U06 – ANALIZĂ FUNCȚIONALĂ – EXISTENT	SC. 1/1000
U07 – REGIM JURIDIC	SC. 1/1000
U08 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1/1000
U08' – REGLEMENTĂRI EDILITARE ȘI CIRCULAȚII	SC. 1/1000
U09 – ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ - 3D	SC. /
U10 – ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ - 3D	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. 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 cadrul 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 acelaş 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 subcarpatice 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 pontiene si 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 stabileste zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet a terenului natural, de care se tine seama in proiectarea lucrarilor de fundatii in conformitate cu prescriptiile tehnice in vigoare, se considera adancimea maxima de inghet intre -80 si -90 cm de la cota terenului natural fara strat de zapada protector.

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

2.2.3. Conditii climatice

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

Municipiul Curtea de Arges se inscrie in climatul continental moderat cu o temperatura medie anuala a aerului de $8,6^{\circ}C$. Cifra este deosebit de semnificativa. Media termica multianuala de peste $8^{\circ}C$ reprezinta pentru Curtea de Arges, un bilant termic radiativ care favorizeaza cultivarea deopotri 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 Nordului – cu acces din Str. Nordului si Strada Albesti, conform plansei de incadrare in localitate. De asemenea amplasamentul beneficiaza de un acces secundar in zona de sud in strada Primaverii, strada fara structura de drum in acest moment.

Suprafata studiata prin PUZ este de 93459 mp.

Terenul studiat este proprietate privata si apartine **CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.** avand numar cadastral 88996, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul halei ce se doreste a se extinde si reconfigura este delimitat de Str. Nordului (la nord) si Strada Primaverii (la sud), artere de legatura cu Strada Albesti (DN7C) si Strada Valea lasului (DN73C).

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 93459mp se afla majoritar in subzona ID – subzone de industrie si depozite si partial in Lm (a+b) – Locuinte cu regim mic de inaltime (existent-propus). Zona se caracterizeaza ca fiind o zona industriala, pe teren existand in prezent o hala de productie, in vecinatatea imediata a amplasamentului se dezvolta zona cu functiuna de industrie.

Se propune schimbarea destinatiei actuale a terenului ce este situat majoritar in subzona ID – subzone de industrie si depozite si partial in Lm – Locuinte cu regim mic de inaltime, respectiv Llb – subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5, P+10 in ID – subzone de industrie si depozite.

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

In zona studiata , in imediata vecinatate a amplasamentului exista instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila pentru uz gospodaresc. Constructia propusa pentru extindere si compartimentare este deja racordata la toate utilitatile existente in zona.

2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Instalatia exterioara de canalizare pluviala pentru extinderea propusa

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

Instalatia exterioara de canalizare menajera pluviala pentru extinderea propusa

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

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

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

2.6.3. Alimentare cu energie termica

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

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

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

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

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

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

In zona amplasamentului studiat exista retea de distributie a energiei electrice , constructia ce este propusa pentru extindere si compartimentare este racordata la retea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al Municipiului Curtea de Arges este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriu administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

2.7.1. Calitatea aerului

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

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

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

2.7.2. Calitatea apei

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

2.7.3. Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere :

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

2.7.4. Calitatea solului

In cazul analizat, extinderea unui cadru construit cu functionalitatea de industrie, 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 93459mp este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Criterii avute in vedere pentru - **EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI** :

- amplasamentul este situat in intravilan, tesut urban preexistent in care se pastreaza tendinta de dezvoltare ca zona industriala / depozitare;
- in prezent constructiile existente sunt bransate la retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telecomunicatii;

3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General al Localitatii Arges – aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin hotararea nr. 165/26.11.2018 reglementeaza suprafata de teren studiata **majoritar în subzona ID – subzone de**

industrie si depozite si partial in Lm (a+b) - subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime, respectiv Llb – subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5, P+10.

Propunerea de extindere si compartimentare interioara hala productie si depozitare, construire imobil birouri si amenajare exterioara va determina schimbarea reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale, propunand schimbarea destinatiei terenurilor din zona **Lm, Llb** in zona **ID** pentru amplasamentul studiat, cu suprafata totala de 93459 mp.

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 Albesti la vest, strada Nordului in partea de nord a amplasamentului si se propune modificarea accesului secundar din Strada Primaverii in partea de sud a amplasamentului, din coltul de sud vest spre coltul de sud est al amplasamentului cu relatie obligatorie de stanga la iesirea din incinta, catre Strada Valea lasului.

De asemenea in cadrul incintei sunt si se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca extinderii constructiei propuse, capacitatea cumulata a parcajului propus va respecta normele in vigoare.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUIS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat in intravilan in suprafata de **93459 mp** cu scopul **schimbarii functiunii** partiala **Lm (a+b)** - subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime, respectiv **Llb** – subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5, P+10 aprobate prin Planul Urbanistic General in **ID** – subzone de industrie si depozite.

Intreaga suprafata este destinata Industriei si depozitarii si este repartizata in zone functionale si cea a dotari aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CONSTRUCTII EXISTENTE	40392	43,22
EDIFICABIL PROPUIS	13175	14,10
SUBZONA CIRCULATII		
CAROSABILE / PIETONALE/ PARCAJE / PLATFORME AUTO	21200	22,68
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	18692	20,0
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	93459	100

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

In cadrul functiunii propuse pentru amplasamentul studiat se identifica o singura unitate teritoriala de referinta : **ID – SUBZONE DE INDUSTRIE SI DEPOZITE**

Suprafata totala reglementata **93 459 mp.**

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

3.5.1. Pentru zona ID propusa se recomanda :

- Pastrarea alinierilor existente la aliniamentele catre strada Albesti si strada Nordului.
- Extinderea si compartimentarea constructiei existente - hala **retrasa** fata de limita catre Strada Primaverii la o distanta de **minimum 23,00m**. Pe amplasament exista 8 corpuri de cladire :
 - o C1 - Corp tehnico-administrativ, P+2E, Sdesf= 4089mp,
 - o C2 - Hala fabricatie, P/P+E, Sdesf= 14215mp
 - o C3 - Corp deserviri auxiliare, parter, Sdesf= 4685mp
 - o C4 - Cladire industrială, P, partial P+E, Sdesf=18188mp
 - o C5 - Anexa tehnica, P+E, Sdesf=450mp
 - o C6 - Cladire Administrativa, P+E, Sdesf=3470mp
 - o C7 - Cladire poarta, Parter, Sdesf=74mp
 - o C8 - Rezervor inmagazinare apa, Sdesf=270mp, subsol
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterrane sau subterane cu caracter tehnic.
- Edificabilul propus pentru extindere se va **retrage** fata de limitele laterale ale parcelei **minim 8.0ml** in partea de vest si **minim. 14.0ml** in partea de est conform plansei de reglementari;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara-circulatiilor publice, se propune un loc de parcare la 150 mp/SD;

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Zona ID – subzone de industrie si depozite

POT maxim = 58%

CUT maxim = 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDEȚUL ARGES
VIZAT ȘEDU NECESSAR

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru extinderea si compartimentarea propusa se propune asigurarea alimentarii cu apa potabila prin racordare la rețeaua de apa potabila din zona.

Necesarul de apa va asigura :

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

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

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

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si industriale / apelor pluviale

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

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole, de aici fiind deviate catre camine, caminele vor fi racordate la rețeaua de

canalizare din zona prin intermediul unui bazin de retentie. Evacuarea apelor pluviale de pe suprafata parcajelor se va face prin trecere prin separator de hidrocarburi cu colectare in bazin de retentie si deversare la reseaua de canalizare.

3.6.3. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

Datorita avantajelor pe care le prezinta folosirea gazelor naturale fata de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a imobilelor si dotarilor din zona studiata. Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reseaua 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 reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S., in masura in care reseaua 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 imobilelor propuse; Impact ce are loc in timpul exploatarei acestuia. Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare. In timpul exploatarei, 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 extindere si compartimentare a cladirii

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 compartimentare 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 salubritate 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 compartimentare a cladirii

In timpul fazei de extindere si compartimentare, 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 compartimentare 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. Aarii protejate

In zona afectata de extinderea si compartimentarea halei nu se gasesc aarii naturale protejate.

3.7.8. Impactul economic si social

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

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

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

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

3.7.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune un procent de minim 20% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiile verzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amplasamentul studiat are o parte din teren in subzona : **Lm (a+b) - subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime; Lib – subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5, P+10** , fapt pentru care, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste incadrarea totala a terenului in **subzona ID – industrie si depozitare**. Ulterior aprobarii documentatiei sunt interzise documentatii neconforme cu prezentul PUZ.

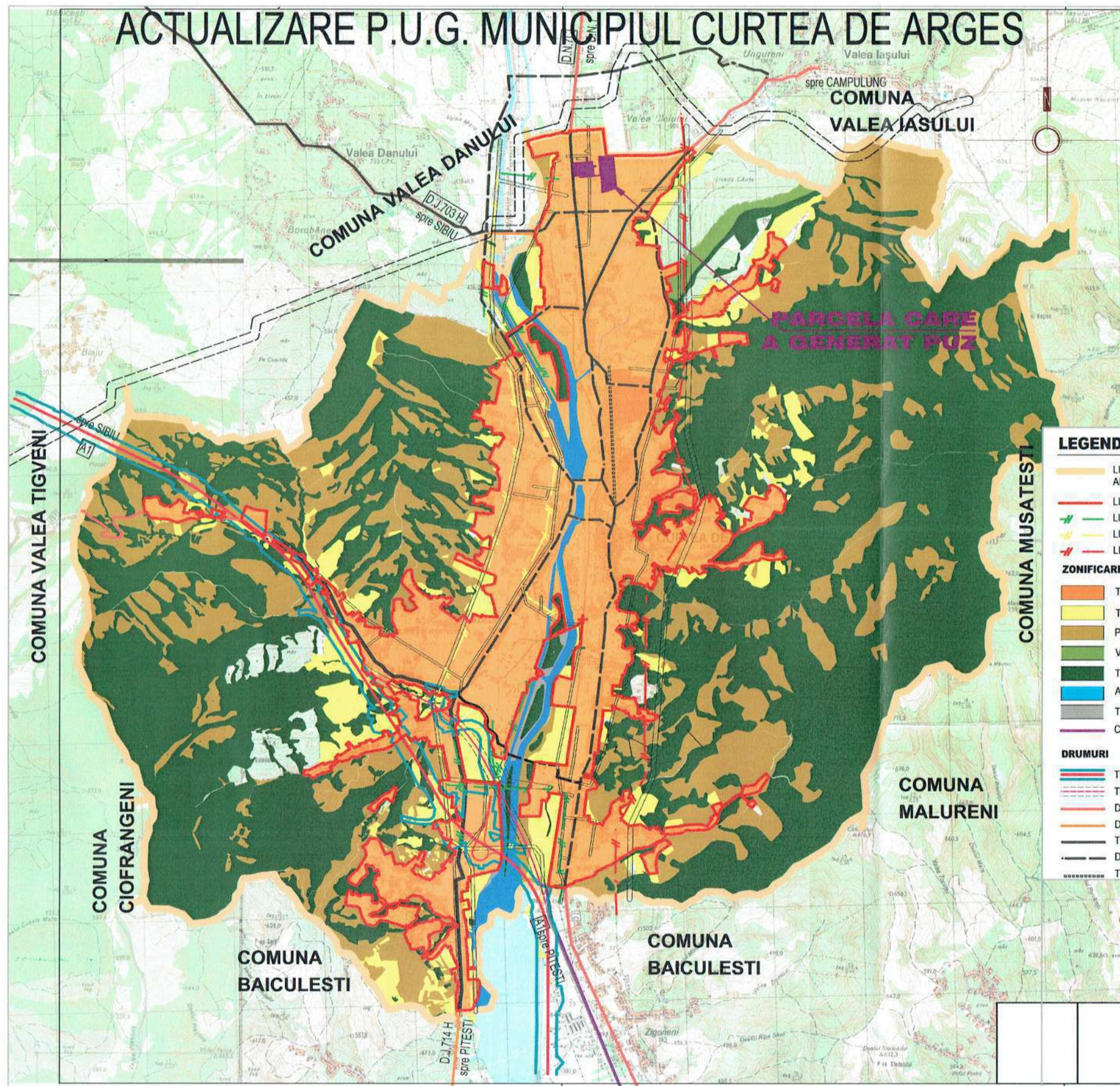
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES



Intocmit:

arh.





- LEGENDA:**
- LIMITA TERITORIU ADMINISTRATIV-COMUNA
 - LIMITA INTRAVILAN PROPOS
 - LINIE ELECTRICA AERIANA -20KV
 - LINIE ELECTRICA AERIANA -110KV
 - LINIE ELECTRICA AERIANA -220KV
- ZONIFICARE**
- TEREN PENTRU CONSTRUCTII
 - TEREN ARABIL
 - PASUNI, FANETE
 - VII, LIVEZI
 - TERENURI FORESTIERE
 - APE
 - TERENURI NEPRODUCTIVE
 - CAI FERROVIARE
- DRUMURI**
- TRASEU AUTOSTRADA A1 APROBAT
 - TRASEU AUTOSTRADA A1 PROPOS INITIAL
 - DRUMURI NATIONALE
 - DRUMURI JUDETENE
 - TRASEE DRUMURI CLASIFICATE IN INTRAVILAN
 - DRUMURI PROPUSE A FI MODERNIZATE
 - TRASEU PIETONAL PROPOS



P.U.Z.-PLAN URBANISTIC ZONAL
 EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE
 INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI
 DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL
 BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA

Str.Albesti,nr.14,Str.Nordului,nr.11-13-15,
 Punct"IPPEE-Electro", T2, Curtea de Arges, Jud. Arges

U-01

LIMITA PUZ

LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m	
Desenat: urb.	
Proiectat: urb.	
Controlat: arh.	
Sef proiect: arh. ...	
Beneficiar: CONSILIUL LOCAL CURTEA DE ARGES CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	Cod: U302 / 2021
Proiect: EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA Str.Albesti,nr.14,Str.Nordului,nr.11-13-15, Punct"IPPEE-Electro", T2, Curtea de Arges, Jud. Arges	Contract: 94/2022
Planșă:	Faza: PUZ
INCADRARE IN TERITORIU	Data: 06 . 2022
	Scara: 1 : 25000
	Planșă nr. U-01

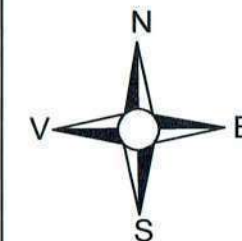
PREVEDERE LA NIVELUL ZONEI LOR FUNCTIONAL.

[illegible]

P.U.Z.-PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI
DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL
BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA

**Str.Albesti,nr.14,Str.Nordului,nr.11-13-15,
Punct"IPPEE-Electro", T2, Curtea de Arges, Jud. Arges**

U-02



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
Județul ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef

Nr. 03 2433 / 05.04.2023

Arhitect șef

LIMITA PUZ

LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

scara grafica



str. Vîlcoarei, nr. 6A, București, sector 1
tel. 0723-653 500, tel. fax 01-3171148

Nr. Reg. Com. J40/328/200

Nr. Reg. Com. J40/32V/200
cod fiscal R15127453

© 2007 Pearson Education, Inc. All rights reserved.

Desenat: urb.

Proiectat:	urb.
------------	------

Controlat:	arh.
------------	------

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:
CONSILIUL LOCAL CURTEA DE ARGES
CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

Proiect: **EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE**
INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE,
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA
Str. Albeștilor nr.14, Str. Nordului nr.11-13-15, Punct "PEE-electro", T2, Comuna de Argeș, Județ Argeș.

**INCADRARE IN PUG
- SCHEMA UTR-URI**

Cod:	U302 / 2021
------	-------------

Contract:	94/2022
-----------	---------

Faza:	PUZ
-------	-----

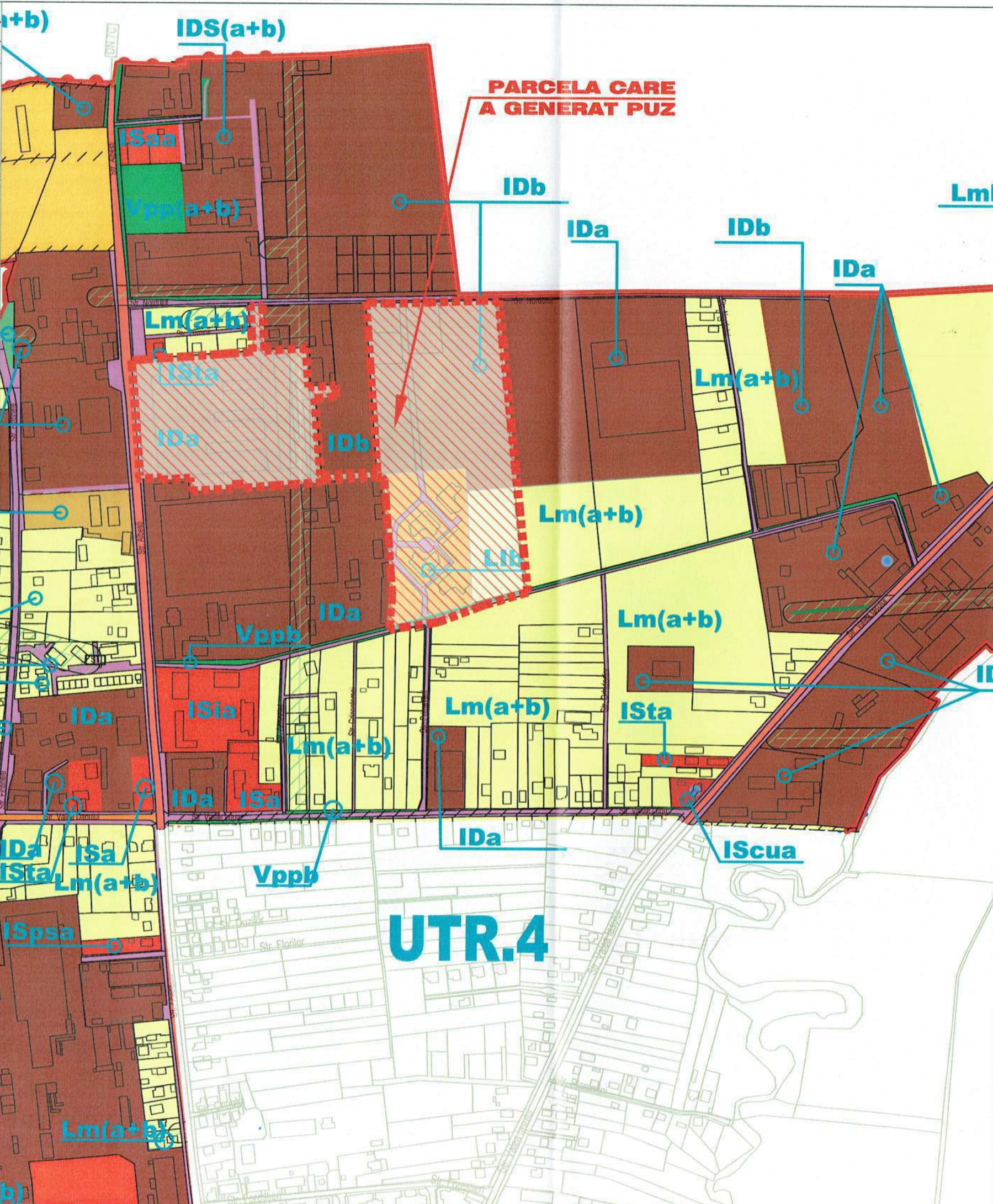
Data:	06. 2022
-------	----------

Scara: 1 : 25000

Plansa nr.	U-02
------------	------

LEGENDA

LIMITE	
	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
	LIMITA INTRAVILAN PROPUSE
	LIMITA ZONEI CENTRALE
	LIMITA ZCP-URI (ZONE CONSTRUITE PROTEJATE) PROPUSE
	LIMITA UTR-URI PROPUSE
	CLADIRI AFLATE PE L.M.I. - 2015
	CLADIRI PROPUSE PRIN STUDIUL ISTORIC PENTRU LISTARE
NOTA: PENTRU CONSTRUCIILE PROPUSE PENTRU LISTARE AUTORIZAREA MODIFICARILOR / DEMOLARILOR SE VA FACE DUPA OBTINEREA AVIZULUI INSPECTORATULUI DE CULTURA, JUDEȚUL ARGHES	
	CONSTRUCȚII PRINCIPALE
	CONSTRUCȚII ANEXE
	LIMITE PARCELE
	PARAU
ZONIFICARE	
	ZONA PENTRU LOCUINȚE-REGIM MIC
	ZONA PENTRU LOCUINȚE-REGIM MEDIU
	ZONA PENTRU LOCUINȚE-REGIM ÎNALT
	ZONA PENTRU LOCUINȚE DE NECESITATE
	ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
	ZONA INSTITUTII DE CULT
	ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE
	ZONE VERZI DE PROTECTIE PROPUSE
	ZONE VERZI AGREMENT SI SPORT
	ZONE VERZI CU VEGETATIE ÎNALTĂ
	ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CIMITIRE
	ZONA AFERENTĂ LUCRARILOR EDILITARE
	ZONA CU REGIM SPECIAL
	ZONA CAI COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
	ZONA CU FUNCȚIUNE MIXTĂ -UNITATI INDUSTRIALE /DEPOZITARE SI SERVICII
	ZONA CU FUNCȚIUNE MIXTĂ -LOCUINȚE CU REGIM MEDIU SI DOTARI AFERENTE
	ZONA CAI COMUNICATIE FERROVIARĂ SI AMENAJARI AFERENTE
	APE
	TERENURI CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE (AMELIORARE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE - ALUNECARI)
CAI DE COMUNICATIE	
	TRASEU AUTOSTRADA AVIZAT CONFORM SF.2017 SI ZONA SA DE PROTECTIE
	DRUMURI NATIONALE
	DRUMURI JUDEȚENE
	STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
	STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
	TRASEU PIETONAL SI DE BICICLETE PROPUSE
	TRASEU DE BICICLETE PROPUSE
	MODERNIZARE INTERSECȚII
	PODURI NOI SI DE MODERNIZAT
	PASAJ SUBTERAN BICICLETE SI PIETONAL PROPUSE
	PASAJ DE TRAVERSARE C.F. DE MODERNIZAT
ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE	
	ZONA PROTEJATĂ PE BAZA NORMELOR SANITARE STATII TRATARE SI IMAGAZINARE-25 M, STATII DE EPURARE APE UZATE-300M, CIMITIRE-50M
	ZONA DE SIGURANTA SONDE - R=50m
	ZONA DE SIGURANTA/PROTECTIE STATIE METEO (30M/100M)
	ZONA PROTECTIE LEA -20KV - 12M
	ZONA PROTECTIE LEA -110KV -17.5M
	ZONA PROTECTIE LEA -220KV - 27.5M
	ZONA PROTECTIE MAGISTRALA TRANSGAZ - DN-500mm
	ZONA DE SIGURANTA/PROTECTIE CAI FERATE (20 M / 100M)
	ZONA DE SIGURANTA UNITATI SPECIALE (200 M)
	ZONA DE PROTECTIE HIDROGRAFIE
	ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL(22M)
	ZONA PROTECTIE DRUM JUDEȚEAN(20M)
	ZONA ÎN CARE AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ESTE PERMIS DOAR PE BAZA DE STUDIU HIDRO-GEOTEHNIC APROFUNDAT
	ZONA ÎN CARE CONSTRUIREA ESTE PERMISA DOAR PE BAZA DE STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT
	ZONA ÎN CARE CONSTRUIREA ESTE PERMISA DUPA LUAREA MASURILOR DE CONSOLIDARE A VERSANTILOR- AVIZ ANIF
	INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA APROBARE P.U.Z
	INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
	INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE CU EXCEPTIA LUCRARILOR AFERENTE TRASEULUI DE AUTOSTRADA



P.U.Z.-PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA

Str.Albesti,nr.14,Str.Nordului,nr.11-13-15,
Punct"IPEE-Electro", T2, Curtea de Arges, Jud. Arges

U-03

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDEȚUL ARGHES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 03.2433 din 05.09.2023
Arhitect-șef

LIMITA PUZ

LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

str. Viscoarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel: 0723-653 900, tel fax 021-3171140
Nr. Reg. Com. J405082003
cod fiscal R15127453

Desenat: urb.	Cod: U302 / 2021
Proiectat: urb.	Contract: 94/2022
Controlat: arh.	Faza: PUZ
Sef proiect: arh.	Data: 06 . 2022
Beneficiar: CONSILIUL LOCAL CURTEA DE ARGES CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	Scara: 1 : 5000
Proiect: EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA Str.Albesti,nr.14,Str.Nordului,nr.11-13-15, Punct"IPEE-Electro", T2, Curtea de Arges, Jud. Arges	Plansa nr. U-03
INCADRARE IN PUG	

Date referitoare la constructii existente			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CAS	1363	Corp tehnico-administrativ, P+2E, Sdscf= 4089mp
C2	CA	14215	Hala fabricatie, P+P+E, Sdscf= 14215mp
C3	CIE	4685	Corp deserviri auxiliare, parter, Sdscf= 4685mp
C4	CIE	17825	Cladire industriala, P, partial P+E, Sdscf= 18188mp, 2016
C5	CA	225	Anexa tehnica, P+E, Sdscf= 450mp, 2016
C6	CAS	1735	Cladire administrativa, P+E, Sdscf= 3470mp, 2016
C7	CA	74	Cladire poarta, Parter, Sdscf= 74mp, 2016
C8	CIE	270	Rezervor imaginare apa, Sdscf= 270mp, subzol, 2016
Total		40392	

INVENTAR DE COORDONATE:		
Nr. pnt.	E(m)	N(m)
1	474159.634	408586.830
2	474165.547	408587.273
3	474176.282	408588.076
4	474179.874	408588.345
5	474202.639	408590.049
6	474227.021	408591.874
7	474266.897	408594.845
8	474278.899	408595.758
9	474306.522	408597.826
10	474305.307	408620.288
11	474303.545	408632.841
12	474318.071	408653.290
13	474320.860	408599.157
14	474369.280	408602.669
15	474372.619	408556.415
16	474404.547	408559.092
17	474405.511	408545.375
18	474380.015	408543.208
19	474387.652	408451.896
20	474390.668	408452.105
21	474454.399	408456.522
22	474445.258	408582.673
23	474442.667	408620.137
24	474440.084	408657.495
25	474442.085	408657.545
26	474468.444	408655.983
27	474515.672	408657.770
28	474576.605	408660.031
29	474596.400	408660.328
30	474601.514	408611.912
31	474606.765	408562.188
32	474612.017	408512.465
33	474617.268	408462.741
34	474622.520	408413.018
35	474627.772	408363.294
36	474632.885	408314.882
37	474581.788	408299.504
38	474576.422	408297.481
39	474527.765	408279.138
40	474520.439	408277.798
41	474488.725	408272.951
42	474469.691	408270.042
43	474472.898	408310.956
44	474471.064	408336.520
45	474468.139	408377.298
46	474466.629	408396.556
47	474464.709	408421.031
48	474462.710	408446.503
49	474459.902	408450.356
50	474454.829	408450.595
51	474454.833	408450.538
52	474392.559	408446.234
53	474391.133	408446.123
54	474388.152	408445.917
55	474388.343	408443.634
56	474356.755	408441.306
57	474336.620	408439.821
58	474296.902	408436.408
59	474296.439	408441.438
60	474283.490	408440.557
61	474283.702	408435.588
62	474234.953	408432.682
63	474233.699	408448.258
64	474200.475	408445.706
65	474200.186	408448.580
66	474170.555	408446.708
67	474170.316	408449.775
68	474160.281	408578.530
ST=93459mp		

ELECTROARGES S.A.

LICEUL TEHNOLOGIC
"FERDINAND I"

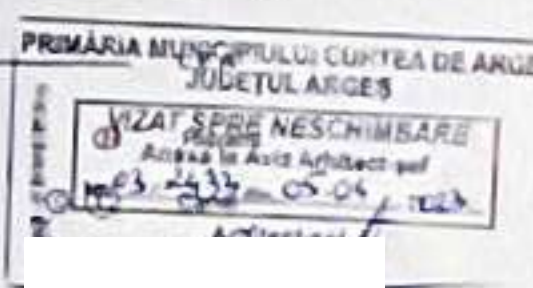
SC FUCHS CONDIMENTE RO SRL

STUDIU DE OPORTUNITATE
EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI
DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL
BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA

Str. Alibesti, nr 14 Str. Nordului nr 11-13-15,
Punct PLE-Electro, T2, Curtea de Arges, Jud. Arges

U-04

LEGENDA



Scara grafica

Desenat	Proiectat	Controlat	Self proiect
CONSILIUL LOCAL CURTEA DE ARGES	CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.		
Contract	94/2022		
Faza	P.U.Z.		
Data	06.2022		
Scara	1:1000		
RIDICARE TOPOGRAFICA			

Date referitoare la construcții existente			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CAS	1363	Corp tehnico-administrativ, P+2E, Sdsc= 4085mp
C2	CA	14215	Hala fabricatie, P+P+E, Sdsc= 14215mp
C3	CIE	4685	Corp deserviri auxiliare, parter, Sdsc= 4685mp
C4	CIE	17825	Cladire industriala, P, partial P+E, Sdsc= 18185mp, 2016
C5	CA	225	Anexa tehnica, P+E, Sdsc= 450mp, 2016
C6	CAS	1735	Cladire Administrativa, P+E, Sdsc= 3470mp, 2016
C7	CA	74	Cladire poarta, Parter, Sdsc= 74mp, 2016
C8	CIE	270	Rezervor immagazinare apa, Sdsc= 270mp, subzol, 2016
Total		40392	

IPEE AMIRAL
TRADING IMPEX SA

Hotel Dacia

3.9 (197)

Hotel de 4 stele

Dacia Service

Manolo Auto Zeb

Strada Nordului

Car cleaning equipment

Karcher

Fuchs Condimente RO

Strada Nordului

CONSTRUCTIE
EXISTENTA
HALA PRODUCȚIE SI DEPOZITARE
CORP C2

COLD Cafe
Închisă temporar

ELECTROARGES S.A
Magazin de electronice

ncutei

ELECTROARGES S.A

CONSTRUCTIE
EXISTENTA
HALA PRODUCȚIE SI DEPOZITARE
CORP C4

SC FUCHS CONDIMENTE RO SRL

Strada Primăverii

Strada Primăverii

Strada Ohideilor

COMUNA VALEA IASULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE
EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA HALA PRODUCȚIE SI
DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL
BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA

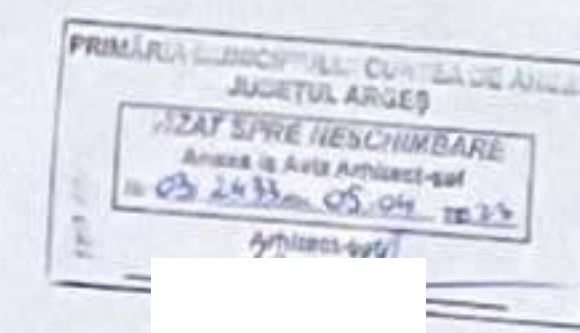
Str. Albești nr. 14, Str. Nordului nr. 11-13-15,
Pucă IPEE-Electro, T2, Curtea de Argeș, Jud. Argeș

U-05

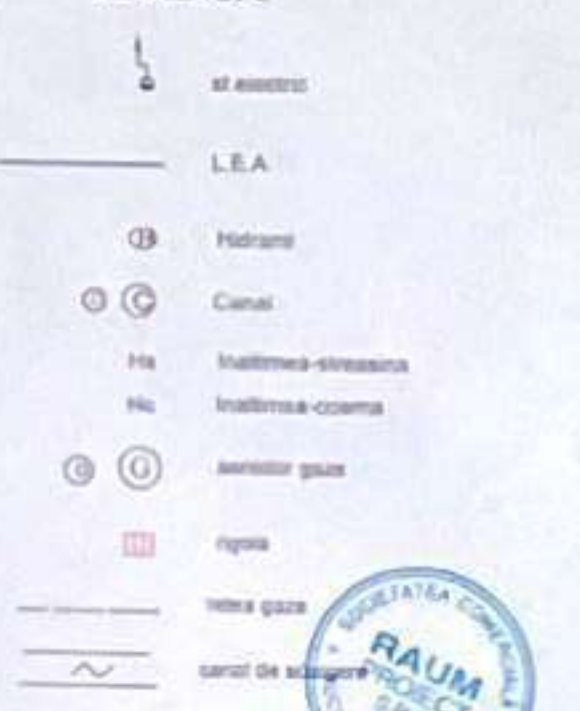
INVENTAR DE COORDONATE		
Nr. pt.	E (m)	N (m)
1	474159.634	408586.830
2	474165.547	408587.273
3	474176.282	408588.076
4	474179.874	408588.345
5	474202.639	408590.049
6	474227.021	408591.874
7	474266.897	408594.845
8	474278.899	408595.758
9	474306.522	408597.826
10	474305.307	408620.208
11	474303.545	408652.341
12	474318.071	408653.290
13	474320.860	408599.157
15	474369.280	408602.669
16	474372.619	408556.415
17	474404.547	408559.092
18	474405.511	408545.375
19	474380.015	408543.208
35	474387.652	408451.896
37	474390.668	408452.105
38	474454.399	408456.522
39	474445.258	408582.673
40	474442.667	408620.137
41	474440.084	408657.495
42	474442.085	408657.545
43	474408.444	408655.983
44	474315.672	408657.770
45	474576.605	408660.031
46	474596.400	408660.328
47	474601.514	408611.912
48	474606.785	408562.185
49	474612.017	408512.465
50	474617.268	408462.741
51	474622.520	408413.018
52	474627.772	408363.294
53	474632.885	408314.882
54	474581.788	408299.504
55	474576.422	408297.481
56	474527.765	408279.138
57	474520.439	408277.798
58	474488.725	408272.951
59	474469.691	408270.042
60	474472.898	408310.956
61	474471.064	408336.520
62	474468.139	408377.298
63	474466.629	408396.556
65	474464.709	408421.031
66	474462.710	408446.503
67	474459.902	408450.356
68	474454.829	408450.595
69	474454.833	408450.538
70	474392.559	408446.234
71	474391.133	408446.123
16	474388.152	408445.917
20	474388.343	408443.634
21	474356.755	408441.306
22	474336.620	408439.821
23	474296.902	408436.408
24	474296.439	408441.438
25	474283.490	408440.557
26	474283.702	408435.588
28	474254.953	408432.682
29	474233.699	408448.258
30	474200.475	408445.706
31	474200.186	408448.580
32	474170.555	408446.708
33	474170.316	408449.775
34	474160.281	408578.530
ST-93459mp		

MOTOCAR SRL

Liceul Tehnologic
Ferdinand I



LEGENDA:



scara grafica 1:1000

raum proiect

Desenat: ing. Contract: 94/2022
Proiectat: ing. Faza: P.02
Controlat: arh. Data: 06.2022
Sef proiect: arh. Scara: 1:1000

CONSILIUL LOCAL CURTEA DE ARGEȘ
CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA HALA PRODUCȚIE SI DEPOZITARE,
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA

IMAGINE SATELIT

BILANT TERITORIAL			
NIR CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. 40992 mp	SUPR. 20
1.	CONSTRUCTII EXISTENTE PE TEREN	43392 mp	43,22 %
2.	EDIFICII, PROFUR	13175 mp	14,10 %
3.	CIRCULATE AUTO - FUNCTIONALE (circulatia auto si pietonală, trotuar, parcare)	21200 mp	22,68 %
4.	SPATIU VERDE AMENAJAT (spatii verzi amenajate si cu oaza forestiera)	18692 mp	20,26 %
5.	SURFATA PARCELA	63450 mp	100,0 %

PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTAR
INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI
DEPOZITARE, CONSTRUIRE IMOBIL
BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOAR.
 Str. Albestii, nr. 14, Str. Nordului, nr. 11-13-15,
 Punctul "PEE-Electro", T2, Curtea de Arges, Jud. Arges

U-08

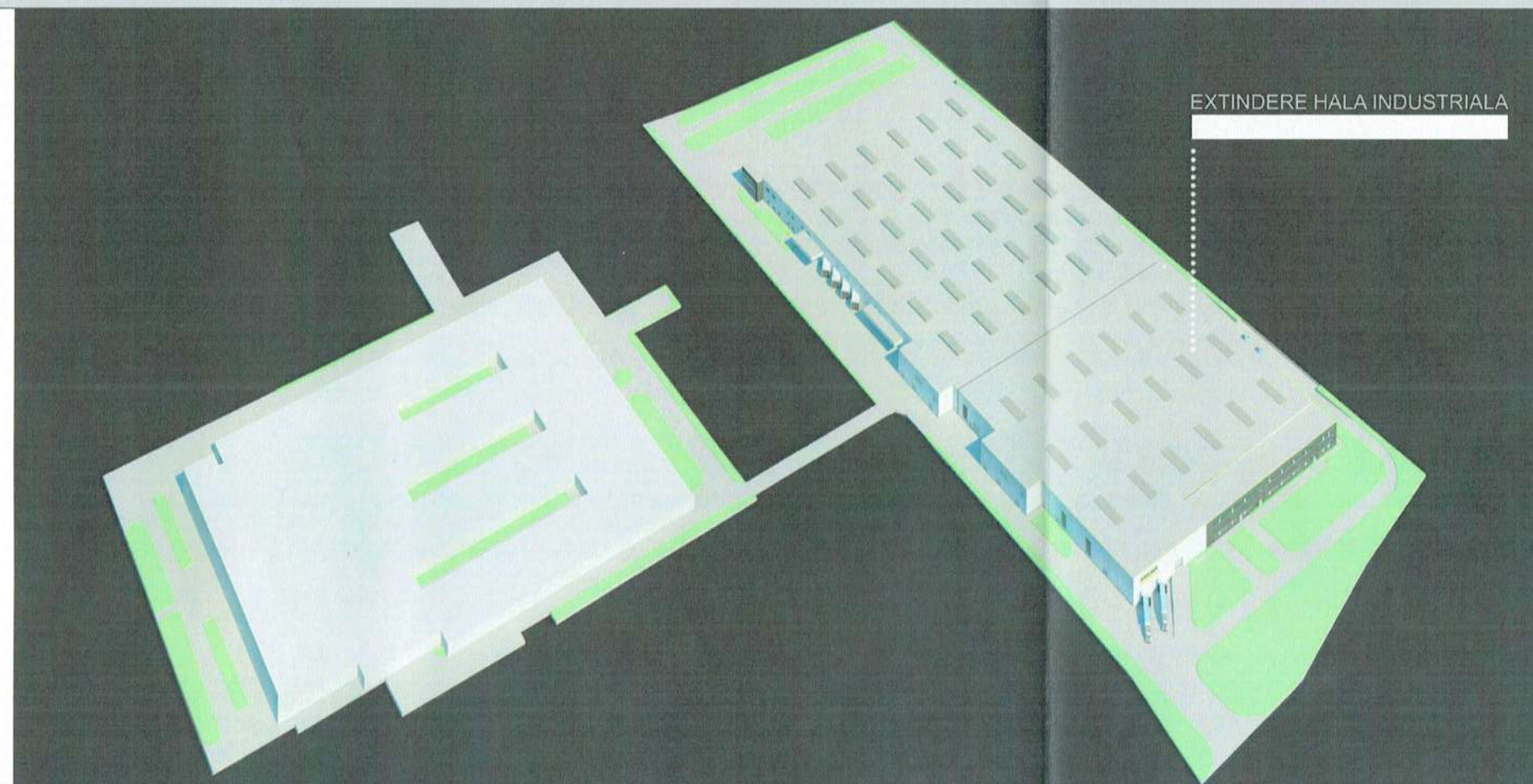




[illegible]

U-08

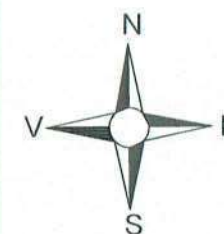




PUZ EXTINDERE SI
RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA
HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE,
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI
AMENAJARE EXTERIOARA

Str.Albesti,nr.14,Str.Nordului,nr.11-13-15,
Punct"IPPEE-Electro", T2, Curtea de Arges, Jud. Arges

U-09



scara grafica



raum
proiect



Desenat: arh.
Proiectat: arh.
Controlat: arh.
Sef proiect: arh.

Beneficiar
CONSILIUL LOCAL CURTEA DE ARGES
CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

Proiect
EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE,
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA
STRADA NORDULUI NR. 11-13-15 NR. CADASTRAL 88996, MUN. CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

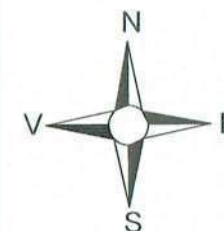
Planşa
ILUSTRARE DE ARHITECTURA

Cod: U3027 2021
Contract: 94/2022
Faza: P.U.Z.
Data: 06 . 2022
Scara: /
Planşa nr. U-09

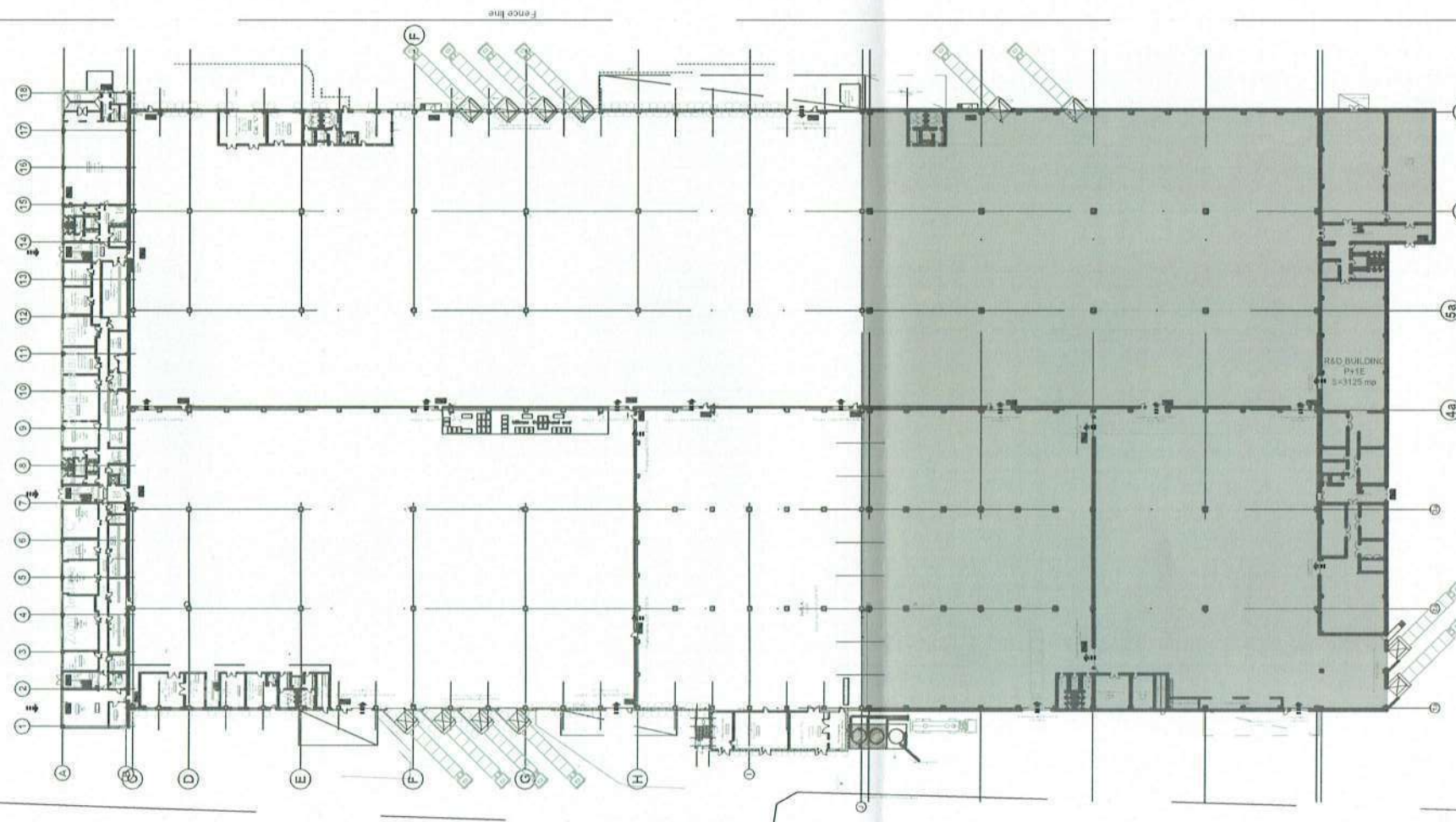
PUZ EXTINDERE SI
RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA
HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE,
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI
AMENAJARE EXTERIOARA

Str.Albesti,nr.14,Str.Nordului,nr.11-13-15,
Punct"IPEE-Electro", T2, Curtea de Arges, Jud. Arges

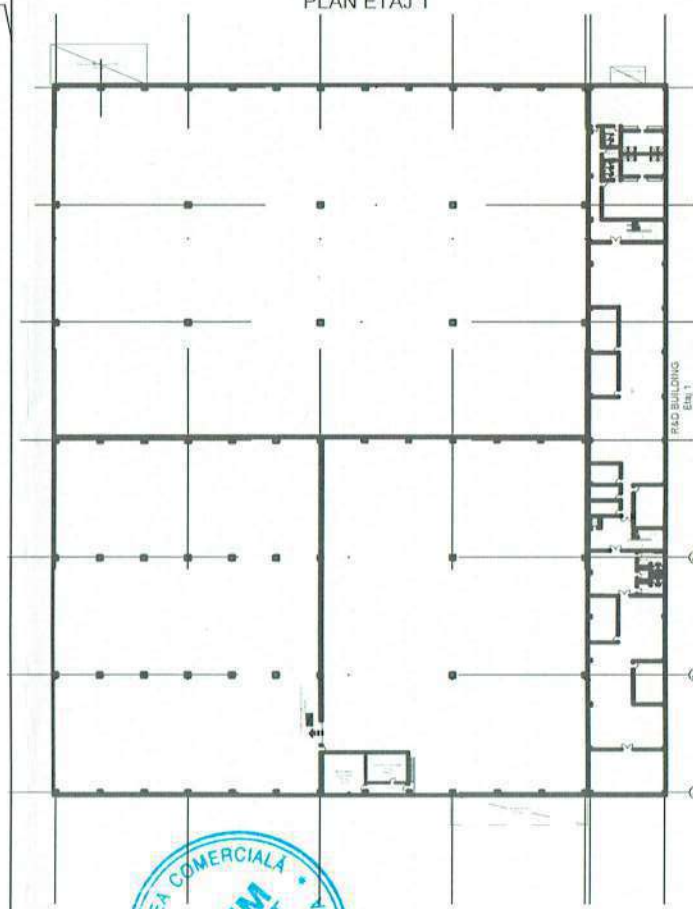
U-10



PLAN PARTER
TOTAL S=12960 mp



PLAN ETAJ 1



scara grafica



SA Bucuresti sector 1
Str. V. Parvan nr. 100 tel. fax: 021-3171146
Fax: 021-3171145
E-mail: info@raum.ro
Web: www.raum.ro
Reg. Com: 2403362/2003
Cod fiscal: R37122453



Desenat: arh.
Proiectat: arh.
Controlat: arh.
Sef proiect: arh.

CONSILIUL LOCAL CURTEA DE ARGES
CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

Cod: U302 / 2021
Contract: 94/2022

Proiect: EXTINDERE SI RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE,
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI SI AMENAJARE EXTERIOARA
STRADA NORDULUI NR. 11-13-15 IN CADASTRAL 88996, MUN. CURTEA DE ARGES, JUD. ARGES

Faza: P.U.Z.
Data: 06 . 2022

Planşa:
ILUSTRARE DE ARHITECTURA
PARTIURI

Scara: /
Planşa nr. U-10