PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 3798/06.02.2023

ANUNT

In temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata, şi al Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaboarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul dezvoltarii Regionale si Turismului, Primaria Municipiului Curtea de Arges supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARI URBANISTICE a suprafetei de 1113 mp in vederea realizarii investitiei "Construire locuinta unifamiliala si imprejmuire teren"** generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Fabricii FN, teren majoritar intravilan, partial extravilan, in suprafata totala 1150,00mp.

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

Persoanele interesate, asociatiile de afaceri, alte entitati pot trimite in scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-mentionat, la sediul Primariei Municipiului Curtea de Arges-Biroul Registratura sau in format electronic pe adresa de e-mail a institutiei primariacurteadearges@yahoo.com pana la data 16.02.2022, ora 10,00.

Primar
Ing. PANTURESCU CONSTANTIN

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 3781 / 06.02.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice pentru suprafata de 1113,00mp in vederea realizarii investitiei " Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren" situat in Judetul Arges, , municipiul Curtea de Arges, Str. Fabricii, FN, Nr. Cad./Nr. CF 88681, suprafata imobil 1150,00mp

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) și pct. 14 din Anexa nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Informarea şi consultarea publicului pentru documentaţia Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren" Str. Fabricii, FN, majoritar intravilan, partial extravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost făcută conform Raportului informării şi consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 30112 / 10.10.2022.

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, suprafata de 1113,00mp din terenul proprietate privata a Stancu Alexandru-Constantin si Stancu Maria-Georgiana, cu mentinerea incadrarii in subzona functionala de locuinte de mica incaltime, respectiv reglementare Lm(a+b)-subzona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime de maxim P+1E si functiuni complementare, in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR3-Zona Industriala Nord, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 si mentinut de documentatiile ulterioare. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 88681 si are categoria de folosinta arabil, din care 37mp extravilan.Imobilul studiat este in situat in mare parte in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: Nord, Vest si Sud: proprietati private Est-domeniul public, Str. Fabricii, de pe care se realizeaza accesul pe parcela,imobilul fiind aflat in partea de nord a municipiului.

Raportul informării şi consultării publicului nr. 30112 / 10.10.2022, precum şi Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren" Str. Fabricii, FN, Curtea de Arges, judetul Arges, menţionate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoţeste proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării şi informării publicului este însoţit de Punctul de vedere nr. 3780 / 06.02.2023 al Directiei Arhitect-Sef.

In conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau

revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, consultarea populaţiei s-a făcut în perioada 25.08.2022– 28.09.2022.

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

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.01/ 592 / 25.01.2023 al Arhitectului Şef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, art.37, alin.(1^3), avizul Arhitectului-Şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

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

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

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 3782 / 06.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal şi a Regulamentului local de urbanism aferent pentru stabilire reglementari urbanistice pentru suprafata de 1113,00mp in vederea realizarii investitiei " Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren" situat in Judetul Arges, , municipiul Curtea de Arges, Str. Fabricii, FN, Nr. Cad./Nr. CF 88681, suprafata imobil 1150,00mp

Avand in vedere cererea adresata de **STANCU ALEXANDRU CONSTANTIN**, cu domiciliul in Municipiul Curtea de Arges, strada Tarnita, nr. 28C, Judetul Arges, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 3159 din 31.01.2023, privind aprobarea documentatiei de urbanism, se inainteaza Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

Informarea şi consultarea publicului pentru documentaţia Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, in vederea realizarii investitiei " Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren" Str. Fabricii, FN, majoritar intravilan, partial extravilan, Curtea de Arges, judetul Arges, a fost făcută conform Raportului informării şi consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 30112 / 10.10.2022.

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementeaza, in vederea construirii, suprafata de 1113,00mp din terenul proprietate privata a Stancu Alexandru-Constantin si Stancu Maria-Georgiana, cu mentinerea incadrarii in subzona functionala de locuinte de mica incaltime, respectiv reglementare Lm(a+b)-subzona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime de maxim P+1E si functiuni complementare, in acord cu caracterul general al zonei, si al utilizarii traditionale a terenurilor din vecinatate din UTR3-Zona Industriala Nord, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 si mentinut de documentatiile ulterioare. Parcela care face obiectul P.U.Z. este inscrisa in Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr. 88681 si are categoria de folosinta arabil, din care 37mp extravilan.Imobilul studiat este in situat in mare parte in intravilanul Municipiului Curtea de Arges, cu urmatoarele vecinatati: -Nord: Proprietate Privata Nr.CF/ Nr. Cad. 88676, Vest: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 86473, Est: domeniu public Str. Fabricii, din care se realizeaza accesul pe lot, Sud: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 81447, imobilul fiind aflat in partea de nord a municipiului.

Raportul informării şi consultării publicului nr. 30112 / 10.10.2022, precum şi Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren" Str. Fabricii, FN, Curtea de Arges, judetul Arges, menţionate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoţeste proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării şi informării publicului este însoţit de Punctul de vedere nr. 3780 / 06.02.2023 al Directiei Arhitect-Sef.

In conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, consultarea populaţiei s-a făcut în perioada 25.08.2022– 28.09.2022.

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

Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.01/ 592 / 25.01.2023 al Arhitectului Şef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, art.37, alin.(1^3), avizul Arhitectului-Şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local, după care s-a întocmit Raport de specialitate al Arhitectului Şef nr. 3782 / 06.02.2023.

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

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

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

ROMÂNIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGES

Directia Arhitect Sef
NR.3780 / 06.02.2023

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru stabilirea reglementarilor urbanistice in vederea realizarii investitiei "**Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren**" generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Fabricii FN, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 88681, teren majoritar intravilan, partial extravilan(se reglementeaza strict suprafata de intravilan) S=1150,00mp în scopul reglementarii temeiului de emitere a autorizatiei de construire in lipsa unui PUG in valabilitate,teren situat in subzona functionala Lm(a+b)-subzona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime de maxim P+1E si functiuni complementare,

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta prin instiintarea vecinilor directi, prin intermediul trimiterilor postale cu confirmare de primire. In urma informarilor antementionate, precum si a afisarilor panourilor de proiect si a anunturilor atat la sediul institutiei, cat si pe pagina proprie de internet a acesteia, precum si a unui anunt intr-un cotidian de circulatie locala, conform Documentului de planificare 24365/24.08.2022, nu au fost inregistrate solicitari sau clarificari, obiectiuni ori alte adrese cu privire la documentatie si la obiectivul acesteia.

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

Functiunea solicitata este cea dominanta a zonei, de locuire, fiind solicitata o functiune corespunzatoare.

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

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

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. 592 / 25.01.2023

Ca urmare a cererii adresate de **STANCU Alexandru-Constantin si STANCU Maria-Georgiana,** cu domiciliul in Municipiul CURTEA DE ARGES, satul -, sectorul -, cod postal 115300, str. TANITA, nr. 67, bl. -, sc - et. -, ap. -, telefon/fax 0744429005, e-mail -, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr.592 din 09.01.2023;

Ca urmare a proiectului nr. U0208/2022, **realizat de catre S.C. URBAIS & CO S.R.L., RESPECTIV Urb. Suciu Ioan Augustin**, cu sediul **Str. Vioarei nr. 40, Ploiesti, Jud. Prahova**;

Avand in vedere observatiile si recomandarile in urma sedintei din data de 20.01.2023 a **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism**, 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;

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

AVIZ
Nr. 01 din 25.01.2023

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

"Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren"

generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Str. Fabricii, FN, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 88681, teren partial intravilan, partial extravilan S=1150,00mp;

Beneficiar: STANCU Alexandru-Constantin si STANCU Maria-Georgiana
Proiectant: S.C. URBAIS & CO S.R.L.
Specialist cu drept de semnatura R.U.R.: Urb. Suciu Ioan Augustin, D_3, D_{Z0},E, G_4,G_7

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.:terenul studiat se situeaza in partea de Nord a municipiului, facand parte din UTR 3 Zona Industriala Nord, conform reglementarilor urbanistice aprobate ale documentatiei PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit si reglementat tesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt in vigoare conform Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, majoritar in intravilan, partial in extravilan (zona care nu se reglementeaza), cu acces din Str. Fabricii avand vecinatatile:

- Nord: Proprietate Privata Nr.CF/ Nr. Cad. 88676;
- Vest: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 86473;
- Est: domeniu public Str. Fabricii, din care se realizeaza accesul pe lot;

– Sud: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 81447.

Se reglementeaza parte a intravilanului din terenul detinut de proprietarii din Cartea Funciara: STANCU Alexandru-Constantin si STANCU Maria-Georgiana, in suprafata de 1150,00mp, identificat prin numar Carte Funciara/numar Cadastral 88681 anexat si conform plansei de Plan de situatie-Reglementari urbanistice U03. **Suprafata reglementata este de 1113,00mp.**

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 precum si P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 teren partial intravilan partial extravilan;pentru portiunea din extravilan nu exista reglementari urbanistice specific;portiunea din intravilan este incadrata in subzona Lm (a+b) – locuinte cu regim mic de inaltime(existent-propus) in ambele documentatii.

-UTR-3 ZONA INDUSTRIALA NORD

-regim construire-discontinuu

-functiuni predominante:industrie si depozite

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

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

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

-retrageri minime fata de limitele laterale=conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela(Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare este de H/2 cat 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 (distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018)

- retrageri minime fata de limitele posterioare=---

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

-UTR : se mentine reglementarea existenta

-regim de construire:se mentine reglementarea existenta

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

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

-Functiuni propuse predominante: Lm(a+b)-subzona de locuinte individuale cu regim mic de inaltime de maxim P+1E si functiuni complementare

P.O.T. maxim =35%

C.U.T. maxim 0.9

Retragerea minima fata de aliniament propusa: 5,00m

Retrageri minime fata de limitele laterale: 1,00 si 3,00

Retrageri minime fata de limita posterioara: 55,43m

Regim de inaltime maxim solicitat=P+1E

Regim de inaltime maxim permis= P+1E+M(inclusiv subsol)

Hmax cornisa solicitat=6,00m

Hmax cornisa permis=10,00m

Retragerile si edificabilul conform plansei Plan de situatie-Reglementari urbanistice U03, cu reglementarea unei retrageri de minimum 10,00m din axul drumului public, respective Str. Fabricii, si cu o retragere de minimum 2,50m pentru imprejmuirea aferenta alveolei de acces.

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. 610 din 21.10.2022, respective de 30% din suprafata terenului. **Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic. Se va avea in vederea realizarea de plantatii de aliniment, acolo unde este cazul.**

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

-se interzice utilizarea domeniului public pentru parcarea autovehiculelor;

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

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

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

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

In urma sedintei **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism** din data de 20.01.2023, 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, cu urmatoarele conditii:

- Reglementarea unei retrageri de minimum 10,00m din axul drumului public;

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

Prezentul aviz este valabil numai cu plansa de "Reglementari urbanistice U03" anexata si vizata spre neschimbare.

Semnarea documentatiei de urbanism si amenajarea teritoriului atarge responsabilitatea fiecarei personae din colectivul de specialist care a elaborate 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.142 din 15.06.2022, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respective pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentulu aviz.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.01.2023

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

DUPLICAT

Editat RT

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

Subsemnatii soti: **STANCU GABRIEL,** cu CNP: 1681129033089 **si STANCU IONELA,** cu CNP: 2691130031844, domiciliati în Mun. Curtea de Arges, str. Tarnița nr. 67, judetul Arges, declaram ca **vindem** cu data de astazi, in deplina proprietate si posesie, **fiului nostru STANCU ALEXANDRU-CONSTANTIN,** cu CNP: 1940601033346, domiciliat in Mun. Curtea de Arges, str. Tarnița nr. 67, judetul Arges, urmatorul teren, proprietatea noastra, in suprafata de **1.150 mp** (unamieunasutacincizecimp) arabil, din care: *1.113 mp- intravilan si 37 mp- extravilan, situat in intravilanul si extravilanul Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii, FN, judetul Arges, cu vecinii: N- Stancu Constantin, S- Dinca Adrian Nr cad 86473, Stanculoaia Vasile, E- Str. Fabricii si la V- Dinca Adrian Nr cad 86473,* **avand numarul cadastral 88681, fiind inscris in CF nr. 88681 a localitatii Curtea de Arges,** sub nr. 8885/09.06.2021 de OCPI Arges- BCPI Curtea de Arges.----------

Pretul vanzarii terenului este de 5.000 lei (cincimiilei), suma pe care declaram ca am primit-o in intregime de la cumparator, in numerar, astazi, data autentificarii prezentului act.----------

Declaram ca terenul ce vindem nu a fost instrainat anterior sub nici o forma de noi sau de autorii nostri si nu face obiectul vreunui litigiu judecatoresc.----------

Terenul ce vindem a fost dobandit de noi, vanzatorii soti, prin cumparare in timpul casatoriei, din fonduri comune, conform Contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 1095/04.06.2021 de BIN Granciu Aurel, Curtea de Arges, judetul Arges.----------

Terenul ce se vinde nu este grevat de sarcini si nu s-au constituit drepturi reale in favoarea altor persoane, dupa cum rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 13432/25.08.2021 eliberat de OCPI Arges-Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Curtea de Arges si declaram ca se afla in circuitul civil.----------

Noi, vanzatorii soti, garantam pe cumparator contra evictiunii si a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 si art. 1707 CCiv. A fost indeplinita de catre cumparator obligatia de verificare a starii in care se afla bunul imobil la momentul predarii pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vanzatorii soti avem obligatia sa le remediem de indata, precum si eventualele vicii ascunse.----------

Transmiterea proprietatii s-a facut in temeiul art. 1674 CCiv, iar predarea terenului s-a facut in temeiul art. 1685 CCiv.----------

Subsemnatul **STANCU ALEXANDRU-CONSTANTIN,** declar ca am cumparat de la *parintii mei*: **STANCU GABRIEL si STANCU IONELA,** terenul descris mai sus, cu pretul de 5.000 lei (cincimiilei), suma pe care am achitat-o in intregime vanzatorilor, in numerar, astazi, data autentificarii prezentului act.----

Cunosc situatia juridica si de fapt a terenului ce am cumparat, astfel cum a fost descrisa mai sus de catre vanzatori, stiu ca nu are sarcini sau servituti, situatie ce rezulta din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 13432/25.08.2021 emis de OCPI Arges- Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Curtea de Arges si declar ca se afla in circuitul civil.----------

Romania
Uniunea Nationala a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial GRANCIU AUREL
Licenta de functionare nr. 3324/2907/20.12.2013
Sediul: Curtea de Arges, str. Negru Voda, nr. 117, sc. C, judetul Arges
Telefon/fax 0248/729406

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1963
Anul 2021 Luna 08 Ziua 27

In fata mea, **GRANCIU AUREL,** notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **STANCU GABRIEL,** cu CNP: 1681129033089, domiciliat în Mun. Curtea de Arges, str. Tarnița nr. 67, judetul Arges, identificat prin CI seria AZ nr. 320085 emisa la data de 19.11.2019 de SPCLEP Curtea de Arges, *in nume propriu,*
2. **STANCU IONELA,** cu CNP: 2691130031844, domiciliata în Mun. Curtea de Arges, str. Tarnița nr. 67, judetul Arges, identificata prin CI seria AZ nr. 030551 emisa la data de 06.01.2015 de SPCLEP Curtea de Arges, *in nume propriu,*
3. **STANCU ALEXANDRU-CONSTANTIN,** cu CNP: 1940601033346, domiciliat in Mun. Curtea de Arges, str. Tarnița nr. 67, judetul Arges, identificat prin CI seria AZ nr. 030552 emisa la data de 06.01.2015 de SPCLEP Curtea de Arges, *in nume propriu,* care, dupa ce au citit actul, au declarat ca i-au inteles continútul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului inscris si au semnat unicul exemplar.

In temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare, **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

Scutit de impozit.

Taxa ANCPI in suma de 60 lei, cu chit. 0480911/2021

Onorariu in suma de 500 lei, inclusiv TVA, cu chit. 96581 / 2021.

NOTAR PUBLIC,
S.S. GRANCIU AUREL

Prezentul duplicat s-a intocmit in sase exemplare, de Granciu Aurel, notar public, astazi, data autentificarii actului, si are aceeasi forta probanta ca originalul.

Notar public,
GRANCIU AUREL

Subsemnatul **STANCU ALEXANDRU-CONSTANTIN,** declar ca **sunt căsătorit cu STANCU MARIA-GEORGIANA,** cu ***CNP: 2930814384393, sub regimul comunitatii legale*** (pe care declar ca nu l-am schimbat), dobandind bunurile in temeiul art. 339 Cod Civil, potrivit caruia "bunurile dobandite in timpul regimului comunitatii legale de oricare dintre soti sunt de la data dobandirii lor bunuri comune in devalmasie ale sotilor".----------

Terenul are taxele si impozitele achitate, astfel cum rezulta din Certificatul de atestare fiscala nr. 16858/19.08.2021 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges, judetul Arges, cumparatorul avand obligatia ca in termen de 30 de zile de la data dobandirii dreptului de proprietate sa indeplineasca formalitatile necesare inregistrarii in evidentele fiscale.----------

Pentru terenul in suprafata de 37 mp situat in extravilan, potrivit art. 20 alin (2) din Legea 17/2014 si Ordinul 719/740/M.57/2333/2014 privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea Legii 17/2014 in ceea ce priveste titularii dreptului de preemptiune la vanzarea terenurilor agricole situate in extravilan, acestea nu se aplica instrainarilor intre rude pana la gradul al treilea, inclusiv, iar terenul nefiind arendat, exercitarea dreptului de preemptiune prevazut de art. 1849 Cciv, nu este necesara.----------

Cheltuielile ocazionate de incheierea prezentului contract sunt suportate de cumparator, in sarcina caruia se afla si cheltuielile de intabulare.----------

Noi, vanzatorii soti, declaram in mod expres ca suntem de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumparatorului in cartea funciara a terenului ce formeaza obiectul prezentului inscris.----------

Noi, partile contractante, declaram ca ni s-au adus la cunostinta dispozitiile Legii 241/2005, privind evaziunea fiscala.----------

Operatiunile de publicitate imobiliara se vor indeplini de catre notarul public, in conditiile art. 35 din Legea nr. 7/1996, republicata.----------

Terenul ce face obiectul prezentului contract de vanzare cumparare este evaluat conform Raportului de evaluare intocmit pentru uzul Camerei Notarilor Publici, la suma de 11.204 lei.----------

Subsemnatele parti contractante declaram ca anterior semnarii actului am citit fiecare dintre noi continutul acestuia, constatand ca el corespunde vointei noastre si conditiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnam mai jos.----------

Tehnoredactat la biroul notarului public Granciu Aurel, astazi, data autentificarii, intr-un exemplar original care ramane in arhiva biroului notarial si sase duplicate, din care unul ramane in arhiva biroului notarial, unul pentru BCPI Curtea de Arges si patru exemplare au fost eliberate partilor. ----------

VANZATORI,	CUMPARATOR,
S.S. STANCU GABRIEL	**S.S. STANCU ALEXANDRU-CONSTANTIN**
S.S. STANCU IONELA	

ROMÂNIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGES

Directia Arhitect Sef
NR.24365 / 12.09.2021

Aprobat,
Primar,
ING.CONSTANTIN PANTURESCU

Ca urmare a cererii adresate de **Stancu Alexandru-Constantin si Stancu Maria-Georgiana** cu domiciliul/~~sediul~~ în judetul ARGES, municipiul/~~orasul/comuna~~ CURTEA DE ARGES, satul -, sectorul -, cod postal 115300, str. TARNITA, nr. 67, bl. -, sc - et. -, ap. -, telefon/fax 0749680025, e-mail -, înregistrată la nr. 24365 din 22.08.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 03 din 12.09.2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "Construire locuinta unifamilala si imprejmuire teren"

cu respectarea următoarelor conditii:

Se avizează oportunitatea intocmirii documentatiei **PUZ –REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILALA SI IMPREJMUIRE TEREN,** generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Fabricii FN , intravilan, în scopul stabilirii reglementărilor urbanistice.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de 1150mp mp, in prezent liber de constructii, din care 37mp extravilan(portiune care nu face obiectul reglementarilor si pentru care nu se solicita introducerea in intravilan) este situat majoritar în intravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 88681.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

-Nord: Proprietate Privata Nr.CF/ Nr. Cad. 88676;
- Vest: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 86473;
- Est: domeniu public Str. Fabricii, din care se realizeaza accesul pe lot;
- Sud: proprietate privata Nr.CF/ Nr. Cad. 81447 .

Conform reglementarilor urbanistice aprobate ale documentatiei PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit si reglementat tesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt in vigoare conform Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, suprafata de teren in cauza este situata in tesut urban preexistent destinat functiunii de locuire. Se reglementeaza parcela in cauza, fara modificari ale parcelelor invecinate, in reglementarii functiunii de locuire individuala, functiunea dominanta a vecinatatilor fiind aceea de locuire, fara ca pe terenurile adiacente sa existe constructii, inclusiv unele cu acelasi regim de inaltime solicitat, in aplicarea prevederilor Art. 32 alin. (1) lit e) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare . Teren liber de constructii.

Accesul la parcela se realizeaza direct din domeniul public, din Str. Fabricii.

Se admite reglementarea urbanistica a parcelei in cauza, in vederea realizarii de constructii, avand in vedere ca solicitarea se incadreaza in specificul zonei si in functiunea complementara a zonei, si dominanta a tesutului in care este incadrata.

2. *Categoriile functionale ale dezvoltării si eventuale servituti*

Conform limitei intravilan stabilita, in temeiul Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentatia de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate ca nu mai este in vigoare, a produs efecte juridice, limita fiind preluata de catre ANCPI/OCPI, terenul fiind partial intravilan conform Extras de carte Funciara pentru Informare Nr. 10072 din 02.06.2022, situat in zona nordica a municipiului in in cadrul – ***ZONA INDUSTRIALE NORD*** . Zona predominanta in aceasta unitate teritoriala de referinta, o reprezinta constructiile cu destinatie industriala si de depozitare, cu insertii compacte de subzone de locuire individuala si ocazional locuire colectiva.

Tipurile de subzone, functionale care se intalnesc in cadrul acestui UTR sunt -Lm (a+b) – cu regim mic de inaltime(existent-propus); GCa-gospodarie comunala , ID (a+b) subzone de industrie si depozite existente si propuse, perdele de protective propus ;
Functiunea dominanta a zonei : industrie si depozite. Functiuni complementare admise ale zonei sunt, unitati industriale, institutii si servicii, locuinte, gospodarie comunala, retele tehnico-edilitare Locuintele existente, din acest UTR, majoritatea sunt parter si etaj/mansarda cu loturi intre 500 – 2000 mp ocupate cu gradini de zarzavaturi si plantatii de pomi fructiferi. Zona este definita ca zona de *locuinte* regim mic de inaltime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism care nu pot depasi in zona exclusiv rezidentiala, aferenta aliniamentului de Est al Str. Fabricii, POT max= 35 %.
Functiunea studiata/propusa –locuire(functiune complementara admisa) - se doreste reglementarea urbanistica pe parcela, avand in vedere interdictia temporara privind autorizarea directa, care, in lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat, in vigoare, poate fi realizata, cu exceptii, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, in vederea stabilirii reglementarilor aferente, in special CUT, tinand cont ca Regulamentul general de urbanism nu prevede coeficienti specifici in legatura cu acest indicator urbanistic, iar parcela nu se incadreaza intr-un front preexistent, loturile adicente fiind libere de constructii.Se vor stabili astfel reglementari urbanistice conforme cu **zona functionala -Lm -locuinte cu regim mic de inaltime,** cu functiunile complementare admise.
Conform Art. 44, alin. (3) din **legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul** "(3) Documentaţiile de urbanism au caracter de reglementare specifică şi stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităţilor şi părţilor din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism".
Avand in vedere art. de mai sus cat si destinatia preponderenta a zonei de locuire individuala, se reglementeaza portiunea din intravilan a terenului, avand in vedere ca este majoritara, aceasta situandu-se subzona pentru locuinţe cu regim mic de înălţime , în vederea construirii unei locuinte individuale si împrejmuire.

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

Pentru locuinte cu regim mic de inaltime situate in subzona exclusiv rezidentiala Lm- POT maxim 35 % ; CUT maxim 0,9. Acesti indicatori nu pot fi depasiti printr-un PUZ ulterior.
Regim de inaltime maxim admis P, P+1E,P+1E+M, D+P+1E, cu respectarea Art. 31 din RGU.
Inaltime maxim10m la cornisa pentru locuinte si 2,50m pentru anexe.
Limita edificabilului va prevede o retragere fata de limita posterioara corespunzatoare posibilitatii realizarii de constructii.
Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

4. *Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor*

In afara accesului specific se va asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (latime minima 3,0 m, inaltime libera minima 3,5 m).
Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului cu respectarea prevederilor urbabistice in vigoare privind numarul acestora.Astfel se impune realizarea imprejmuirii in asa fel incat sa fie prevazuta o alveola in zona de acces auto pe parcela, pentru stationarea sau oprirea autovehiculelor.
Privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si –distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita

proprietatii invecinate). Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, constructii cu riscuri tehnologice, unitati de alimentatie publica, etc). Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.
Se permite retragerea fata de limita de nord de 1,00m.
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reteaua de energie electrica si apa. **In zona exista echipare tehnico-edilitara, respectiv apa, gaze si energie electrica, locuintele de pe loturile vecine, precum si din zona, fiind deja racordate la retelele existente. Astfel, nu se impune necesitatea avizarii documentatiei de urbanism PUZ din punct de vedere a furnizorilor de utilitati, intrucat, in situatia in care Planul Urbanistic General ar fi fost in vigoare, parcela permitea autorizarea directa din acest punct de vedere, nefiind necesara analizarea investitiei cu privire la consumuri suplimentare ori extinderi de retele** . Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la reteaua centralizata publica in conformitate cu conditiile impuse de avizele care se vor solicita la faza DTAC. In situatia in care nu se poate realiza racordarea la reteaua de canalizare publica, se va realiza echiparea in sistem individual.
Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, in intregime daca este cazul. Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii parcarilor necesare in afara domeniului public.
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se interzic: ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

5. Capacitătile de transport admise

Accesul la teren se face pe un drum existent , respectiv Str. Fabricii. Exploatarea investitiei propuse nu presupune afectarea capacitatii de transport a infrastructurii existente in zona prin atragerea unui trafic suplimentar. Aprobarea documentatiei PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu si Consiliul Local de a realiza investitii in infrastructura rutiera, acestea realizandu-se strict in conformitate cu planurile de investitii aprobate.

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

Aviz Mediu
Aviz CTATU

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizata OCPI-faza PUZ
Studiul geotehnic verificat

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

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 142 din 15.06.2022. emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges

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

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000 Teren intravilan-extravilan conform PUG

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
38681	1150 mp	Mun. Curtea de Argeş, str. Fabricii, FN, jud. Argeş

Cartea Funciara nr.		UAT	CURTEA DE ARGEŞ

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa [mp]	Menţiuni
1	A	1113	Teren intravilan 1A şi extravilan 2A delimitat cu garduri pe latura de la stradă şi între punctele 9-10, cu şiruşi din lemn pe latura de nord, iar pe cea de sud-vest cu mejdină.
2	A	37	
Total		1150	

B. Date referitoare la construcţii

Cod construc.	Destinaţie	Suprafaţa construită la sol [mp]	Menţiuni
Total			

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 1150 mp
Suprafaţa din acte = 1150 mp

Executant:
Ing. Alexandru-Dan MUNTEANU

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

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

Semnătura şi ştampila

Data: 05.03.2021

Inspector:

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

3537

Semnătura şi parafa

09 MAR. 2021

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Argeş
MICU PUSY SORINELA
Subinginer gradul IA

Data

Ştampila BCPI

Către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

CERERE

Subsemnatul **STANCU ALEXANDRU CONSTANTIN** cu (sediul) domiciliul în judeţul **ARGES**, localitatea **CURTEA DE ARGES**, strada **TARNITA**, nr. **67**, bl._____, ap. _____, telefon **0744429005** rog prin prezenta să înaintaţi spre analiză CTATU şi eliberare aviz Arhitect Şef documentaţia de urbanism **"CONSTRUIRE LOCUINTA (PARTER) SI IMPREJMUIRE TEREN** amplasat in jud. **ARGES**, Mun. **CURTEA DE ARGES**, Str. **FABRICII**, NR. .

Anexez prezentei:

1. Pentru P.U.Z. (elaborat conform Metodologiei de elaborare şi conţinutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM 010 – 2000, emis de M.L.P.A.T.)

□ documentul de planificare al procesului de informare şi consultare publică pentru documentaţia P.U.Z.

□ dovada, în copie, a titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii şi, după caz, extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi

□ avizul de oportunitate

□ studiu Geotehnic

□ plan parcelar cu viza Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară

□ aviz Agenţia pentru Protecţia Mediului Arges

□ alte avize/acorduri necesare, conform legislaţiei în vigoare

□ documentaţia P.U.Z. în 2 exemplare identice complete (piese scrise şi desenate), avizată de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi de Urbanism şi avizul emis, cu toate avizele/acordurile necesare, conform legislaţiei în vigoare + 1 CD cu planşe format digital format PDF şi DXF (sau DWG), partea scrisă şi toate avizele/acordurile solicitate prin certificatul de urbanism în format PDF .

NOTĂ: La data depunerii cererii pentru promovarea documentaţiei în plenul Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges în vederea aprobării, avizele şi acordurile trebuie să se încadreze în termenul de valabilitate stabilit de emitent. Menţionez că am luat la cunoştinţă faptul că informaţiile din cererea depusă şi din actele anexate la aceasta, vor fi prelucrate de PMH cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date. Declar că am fost informat că datele cu caracter personal sunt

prelucrate în scopul și pentru îndeplinirea atribuțiilor legale ale instituției și sunt de acord cu aceasă prelucrare.

Data

_____

Semnătura

_____

ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 16659 din 15.06.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 142 **din** 15.06.2022

În scopul: CONSTRUIRE LOCUINTA (PARTER) SI IMPREJMUIRE TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de **STANCU ALEXANDRU CONSTANTIN** cu ~~domiciliul~~/sediul în judeţul **ARGES**, municipiul/oraşul/comuna **CURTEA DE ARGES**, satul **-**, sectorul -, cod postal **115300**, str. **TARNITA**,nr. **67**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **16659** din **03.06.2022**, pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poştal 115300, str. **FABRICII** ,nr. **FN**, bl. -, sc.-, et. -, ap. -, sau identificat prin sau identificat prin PLAN CADASTRAL NR. ,EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. **88681.**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.Regimul juridic:

Terenul se afla in majoritar intravilanul municipiului si partial in extravilanul municipiului si apartine solicitantului conform Act notarial nr. 1905 din 04.06.2021 emis de Granciu Aurel-drept de PROPRIETATE, forma de proprietate-privata
Imobilul nu este grevat de sarcini.
-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 10072 din 02.06.2022
Primaria Municipiului Curtea de Arges nu isi asuma raspunderea pentru eventualele litigii, existente sau viitoare, generate de existenta altor documente decat cele impuse prin prevederile legale, pe care solicitantul nu le-a prezentat.
Imobilul nu se afla in zona de protectie monument istoric.

2.Regimul economic:

Folosinta actuala : arabil intravilan 1113mp, arabil extravilan 37mp, suprafata imobil 1150mp, conform Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 10072 din 02.06.2022
Destinatia stabilita prin P.U.G. , U.T.R. : **3-ZONA INDUSTRIALA NORD, si partial extravilan**
Imobilul se afla in zona de impozitare C, cu taxa de 3960,81 lei/ha.
Functiunea dominanta a zonei: industrie si depozite.
Zona este compusa din terenuri pentru unitati industriale si depozite existente si propuse
Functiuni complementare admise ale zonei sunt, unitati industriale, institutii si servicii, **locuinte**, gospodarie comunala, retele tehnico-edilitare

Utilizare functionala
Unitatile agroindustriale si depozite cu functiunile complementare acestora.
Circulatie rutiera (strazi, sosele si intersectii la nivel sau denivelate) piste pentru biciclete, trotuare pentru circulatie pietonala, plantatie de protectie, instalatii de semaforizare, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.
Utilizari permise cu conditii
Au fost stabilite pentru subzonele in care este neceara obtinerea unor avize sau acorduri, in conditiile specificate de RGU, si legislatia in vigoare pentru subzone de locuinte si servicii.
Utilizari interzise
Unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limiele incintei.
Interdictii temporare
Conform Art. 65 alin(1) din Legea 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, in absenţa Planului de amenajare a teritoriului judeţean şi a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiţii în construcţii, lucrări tehnico-edilitare, precum şi orice alte investiţii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii şi cu respectarea Regulamentului general de urbanism.
Interdictia temporara este aplicabila pana la actualizarea , aprobarea Planului Urbanistic General.
Ca exceptie, interdictia temporara nu se aplica, cu conditia incadrarii in prevederile Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), si/sau in prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Art. 11^1.

Interdictii permanente
Nu este cazul pentru investitia propusa.

3.Regimul tehnic

Subzona : locuinte cu regim mic de inaltime(existent-propus)
P.O.T. max. admis : - 40% in conformitate cu prevederile art. 15 si anexa 2 din RGU pentru zona predominant rezidentiala
C.U.T. max. admis : - confrom cu Art.31 din RGU

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e) :
În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentaţiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă **sau dacă condiţiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiţii o impun**, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să permită întocmirea documentaţiei tehnice pentru autorizaţia de construire, fără elaborarea unei documentaţii de urbanism, **în situaţia construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au acelaşi regim de înălţime cu cel solicitat.**

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

In conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin hotararea 525/1996:
Orientarea fata de punctele cardinale.
Conform Anexa 3 din RGU
Amplasarea fata de drumurile publice.
Conform Art. 18 din RGU
Amplasarea fata de aliniament
Conform Art. 23 din RGU
Amplasarea in interiorul parcelei.
Conform Art. 24 din RGU

Accese carosabile
Conform Art. 25 din RGU

Accese pietonale
Conform Art. 26 din RGU

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente
Conform Art. 27 din RGU
Inaltimea constructiilor.
Conform Art. 31 din RGU
Aspectul exterior al constructiilor
-noile constructii sau modificarea celor existente trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei si sa se armonizeze cu constructiile inconjuratoare.
Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU
Imprejmuiri
Nu este cazul pentru investitia propusa

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate, fara ca diferenta de inaltime sa depasease cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

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

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

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

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

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

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

Accesul se face din strada Forestieri

4.Regimul de actualizare/modificare documentatii de urbanism:

In situatia in care nu se poate face dovada incadrarii intr-un front preexistent care sa permita intocmirea documentatiei tehnice pentru obtinerea autorizatiei de construire se vor aplica urmatoarele prevederi:
Autorizarea se poate realiza doar in cazul aprobarii in conditiile art. 32, alin. (1), lit. (c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, a unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat si finantat prin grija investitorului, numai in baza unui Aviz de Oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul sef si aprobat de Primarul localitatii, precum si in baza avizelor si/sau acordurilor pentru faza PUZ. Avizele si acordurile aferente PUZ se vor transmite prin Avizul de Oportunitate. Pentru eliberarea documentatiei necesare emiterii autorizatiei de construire se va solicita un nou Certificat de urbanism, ulterior aprobarii PUZ.
În vederea elaborării PUZ se va urma procedura specifică de informare si consultare a publicului aprobată cu HCL nr.153/10.04.2012. - Conform Legii 350/2001 modificată si actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentatia tehnică în vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.
Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~intrucât~~ CONSTRUIRE LOCUINTA (PARTER) SI IMPREJMUIRE TEREN-elaborare PUZ(dupa caz)

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

4.Obligatii ale titularului Certificatului de Urbanism:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi

modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

DUPĂ PRIMIREA PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM, TITULARUL ARE OBLIGAŢIA DE A SE PREZENTA LA AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI ÎN VEDEREA EVALUĂRII INIŢIALE A INVESTIŢIEI ŞI STABILIRII DEMARĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ŞI/SAU A PROCEDURII DE EVALUARE ADECVATĂ. ÎN URMA EVALUĂRII INIŢIALE A NOTIFICĂRII PRIVIND INTENŢIA DE REALIZARE A PROIECTULUI SE VA EMITE PUNCTUL DE VEDERE AL AUTORITĂŢII COMPETENTE PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI.

ÎN SITUAŢIA ÎN CARE AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI STABILEŞTE EFECTUAREA EVALUĂRII IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ŞI/SAU A EVALUĂRII ADECVATE, SOLICITANTUL ARE OBLIGAŢIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂŢII ADMINISTRAŢIEI PUBLICE COMPETENTE CU PRIVIRE LA MENŢINEREA CERERII PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCŢII.

ÎN SITUAŢIA ÎN CARE, DUPĂ EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM ORI PE PARCURSUL DERULĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI, SOLICITANTUL RENUNŢĂ LA INTENŢIA DE REALIZARE A INVESTIŢIEI, ACESTA ARE OBLIGAŢIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂŢII ADMINISTRAŢIEI PUBLICE COMPETENTE.

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

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

b) **dovada titlului** asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (**copie legalizată**)nu este cazul-teren apartinand Domeniu Public Municipal

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

☒ D.T.A.C. ☒D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apa ☒ canalizare

☒ gaze naturale ☒ alimentare cu energie electrica

☐ telefonie ☐ alimentare cu energie termica

☒ salubritate ☐ transport urban

Alte avize/acorduri :

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

Contract cu firma specializata pentru gestionarea deseurilor rezultate din activitatea de constructii.

d.2)avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

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

Aviz Oportunitate (prin care se vor transmite toate avizele necesare la faza PUZ).(dupa caz)

Hotarare de aprobare in Consiliul Local al documentatiei PUZ. (dupa caz)

Plansa de reglementari urbanistice vizata spre neschimbare. (dupa caz)

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

Desfasurata front stradal preexistent cu vecinatati pentru verificarea incadrarii in prevederile Art. 32 alin.(1) lit e) din Legea 350/2001 republicata.

- P.U.Z.- elaborat conform Metodologiei de elaborare şi conţinutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T. (dupa caz)

Studiu geotehnic verificat. Schema instalatii aplicabile.Verifcator proiect conform Legii 10/1995

e)punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie); nu este cazul

g)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☒ taxa Autorizatie de Construire ☒ taxa timbru de arhitectura

☒ taxa R.U.R.(dupa caz)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
ING.CONSTANTIN PANTURESCU

SECRETAR GENERAL U.A.T
ISABEL JANINA ZARIOIU

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Editat,verificat,
Insp. LIVIU ENACHE

Achitat taxa de: lei, conform chitanţei nr. ..... din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de ....., contine 8 pagini.

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

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

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de Urbanism

de la data de ..... până la data de .....

PRIMAR	**SECRETAR GENERAL U.A.T**
ING.CONSTANTIN PANTURESCU	**ISABEL JANINA ZARIOIU**
ARHITECT SEF,	**Editat,verificat,**
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU	**Insp.LIVIU ENACHE**

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Data prelungirii valabilităţii: .....

Achitat taxa de: .....lei, conform chitanţei nr. .....din .....

Transmis solicitantului la data de .....direct/prin poştă

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr..610..... din ..21.10.2022

Ca urmare a notificării adresate de **Stancu Alexandru Constantin,** cu domiciliul în municipiul Curtea de Argeş, str. Basarabilor, bl. A1, sc. A, etaj 3, ap. 12, judeţul Argeş, privind planul **PUZ: „Construire locuinţă (parter) şi imprejmuire teren"**, in municipiul Curtea de Argeş, str. Fabricii, judeţul Argeş, înregistrată la APM Argeş cu nr. 22507/14.09.2022 în baza:

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

Agenţia pentru Protecţia Mediului Argeş

- ca urmare a consultării autorităţilor publice participante în cadrul şedinţelor Comitetului Special Constituit din data de 03.10.2022;
- în conformitate cu prevederile art.11, alin. (3) şi a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;

în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

Planul PUZ: „Construire locuinţă (parter) şi imprejmuire teren", in municipiul Curtea de Argeş, str. Fabricii, judeţul Argeş, **titular Stancu Alexandru Constantin nu necesită evaluare de mediu şi nu necesită evaluare adecvată şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

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

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor:

- din punct de vedere funcţional propunerea urmăreşte construirea de locuinte individuale cu regim mic de inaltime pe doua terenuri invecinate.

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

Terenul in suprafata de 1150,00 mp este situat in partial in intravilanul Mun. Curtea de Arges (1113,00 mp) şi parţial in extravilan (37,00 mp).

c) relevanţa planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: nu este cazul.

d) problemele de mediu relevante pentru plan - nu este cazul deoarece:

- planul analizat se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului si priveşte activităţi care sa aibă in vedere o dezvoltare economica armonioasa. In etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protecţia acestuia;
- amplasarea viitoarelor construcţii se va realiza în afara zonelor de siguranţă a reţelelor edilitare.

e) relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu - reglementările urbanistice propuse ale planului analizat se vor realiza implementând legislaţia naţională si comunitara de mediu.

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

a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor-nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor:

Destinaţia stabilită prin PUG, UTR 3

Funcţiunea dominantă a zonei este industrie şi depozite;, zona fiind compusă din terenuri pentru unităţi industriale şi depozite existente si propuse.

c) natura transfrontieră a efectelor – nu este cazul;

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

e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate – nu este cazul;

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu este cazul;

(ii) depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv:

Amplasamentul este liber de constructii, constituindu-se ca teren arabil. Fondul construit existent este compus din locuinte individuale cu regim mic de inaltime si servicii. Amplasamentul are ca vecinătăţi:

- nord: prop. privata – Stancu Constantin – teren arabil;
- est: drum de acces public, Str Fabricii;
- vest: proprietate privată, Dinca Adrian (Nr. Cad 86473) – teren arabil;
- sud: proprietate privată, Stanculoaia Vasile- teren arabil;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional: nu este cazul, amplasamentul nu este situat în sit Natura 2000 sau altă arie naturala protejată de interes comunitar.

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Se doreste o zona de locuire individuala si functiuni complementare, în scopul realizării unei locuinte individuala pe suprafata propusa spre reglementare de 1113,00 mp (intravilan) din suprafaţa de 1150,00 mp din judeţul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Fabricii, nr. cadastral 88681.

ZONE FUNCTIONALE	Existent					Propus						
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Intravilan	Extravilan	Suprafata (mp)	Procent (%)	Extravilan	Intravilan	Din care:	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona Locuire si functiuni complementare	1 150.00 mp	100 %	Arabila	1 113.00 mp	37.00 mp	1 150.00 mp	100 %	37.00 mp	1 113.00 mp	Zona max construibila	402,50 mp	35.00 %
										Spatiu Verde	402,50 mp	35.00 %
										Circulatie carosabila/ pietonale/Parcare auto	345,00 mp	30.00 %
Total	1 150.00 mp	100 %		1 150.00 mp		1 150.00 mp	100 %	1 150.00 mp			1 113.00 mp	100 %

Retragerile limitei edificabile sunt:

- Fata de aliniament: min. 5.00 m fata de limita de proprietate la strada;
- Fata de limitele laterale: fata de limita de Nord 1.00 m
  fata de limita de Sud 3.00 m
- Fata de limita posterioara – 55.43 m fata de intravilanul existent;
- Distanta cladirilor in interiorul parcelei va fi de min. ½ din inaltimea celei mai inalte cladiri.

Coeficienti urbanistici propusi

Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului propuse prin prezenta documentatie de urbanism sunt:

P.O.T. max = 30 %

C.U.T. max = 0.9

Inaltimea maxima reglementata prin noua documentatie P.U.Z. va respecta prevederile P.U.G.-ului municipiului Curtea de Arges si va fi de maxim 6.00 m la streasina/atic (max. P+1).

Se are in vedere crearea unor accese care să permită şi accesul autospecialelor de pompieri.

Accesul în cadrul lotului reglementat se va face din strada Fabricii aflat in partea de est si al carui profil este de 6.00 m zona carosabila.

Pentru zona analizata se propune:

- realizarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, doua locuri de parcare;
- realizarea si amenajarea circulatiilor pietonale in cadrul incintei studiate;
- realizarea unei alveole pentru parcarea ocazionala a autoturismelor.

Se vor amenaja spatii verzi in proportie de min. 30% din suprafata terenului.

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa potabila si menajera este realizata prin record de la reteaua centralizata a Mun. Curtea de Arges.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reteaua existenta in zonă.

Apele meteorice se vor directiona catre spatiile verzi amenjate pe terenul studiat.

Alimentarea cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale va fi realizata prin racord la reteaua ce se doreste a fi extinsa pe drumul de acces al lotului.

Alimentarea cu energie electrice

Se vor realiza bransamente la reteaua existenta in zona.

Documentaţia conţine:

- Notificare întocmită de titular;
- Prima versiune a planului, întocmit de urb. dipl. Suciu Ioan-Augustin;
- Certificat de urbanism nr. 142/15.06.2022, eliberat de Primăria municipiului Curtea de Argeş;
- Anunţuri publice;
- Dovada achitării tarifului;
- Contract de vânzare-cumpărare, incheiere de autentificare nr. 1963/27.08.2021;
- Regulament Local de Urbanism întocmit de urb. dipl. Suciu Ioan-Augustin;
- Aviz de oportunitate nr. 03/12.09.2021 emis de Primăria municipiului Curtea de Argeş;
- Planşe desenate.

Obligaţiile titularului:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Respectarea propunerilor PUZ - ului.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autoritati;
- Se va solicita la autoritatea competenta pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții;
- se va pastra curatenia la locul stabilit pentru depozitarea deseurilor;
- se va asigura curatarea mijloacelor de transport si a utilajelor, astfel incat la intrarea pe drumurile publice sa se evite murdarirea acestora;
- se va asigura ordinea si curatenia permanenta a locurilor si spatiilor aferente amplasamentului investitiei;
- se va asigura curatirea trotuarelor aferente amplasamentului investitiei, a locurilor de parcare utilizate pentru executia proiectului;
- se va asigura incarcarea si etansarea vehiculelor ce efectueaza transportul materialelor de constructii pentru a preintampina imprastierea lor;
- execuţia sub supraveghere a lucrărilor, pentru evitarea disconfortului, îndepărtarea resturilor de materiale;
- evitarea degradarii zonelor invecinate amplasamentului;
- se vor prevedea măsuri tehnice, sociale şi organizatorice de eliminare/reducere a poluării, astfel încât zgomotul generat de activitatea desfăşurată pe amplasament să se încadreze în valorile limită prevăzute de SR10009/2017;
- echipamentele generatoare de zgomot vor fi prevăzute cu atenuatoare de zgomot;

- depozitarea materialelor de construcţie, amenajarea de şantier se vor face astfel încât impactul să se limiteze stric la suprafaţa amplasamentului;
- se vor degaja de indata zonele in lucru de pamant, moloz si alte reziduuri.
- se vor umecta cu apa prin pulverizare fronturile de lucru, caile de acces sau alte parti din amplasament asupra carora se intervine pentru demolare, pentru evitarea antrenarii pulberilor fine de praf;
- se vor reduce activitatile care produc praf în perioadele de vânt puternic.
- se va asigura management eficient al organizarii de santier pentru a reduce disconfortul indus locuitorilor din proximitate;
- intretinerea corespunzatoare a motoarelor mijloacelor de transport si a utilajelor si verificarea periodică.

Titularul planului are obligaţia elaborării şi implementării unui plan de management de mediu pentru perioada de execuţie a proiectului care va include: măsuri privind gestionarea deşeurilor rezultate şi a substanţelor periculoase (dupa caz), prevenirea/limitarea nivelului de zgomot, emisiilor de pulberi.

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

APM Argeş a asigurat accesul liber al publicului la informaţie prin:

- anunţuri publicate in ziarul online „Argeşul" în data de 13.09.2022 şi ziarul „Argeşul" în data de 16.09.2022 privind depunerea notificării in vederea obţinerii avizului de mediu;
- documentaţia depusa a fost accesibila spre consultare de către public pe toata durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeş;
- anunţ public privind luarea deciziei etapei de încadrare afişat pe pagini de internet a APM Argeş in data de 11.10.2022.
- anunţ privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titular in data de 11.10.2022 în ziarul „Profit".

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările şi completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Cristiana Elena SURDU

p. Şef Serviciu
Avize, Acorduri, Autorizaţii,
ecolog Georgeta- Denisa MARIA

Întocmit,
ing. Adina-Florina BICĂ

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. **30112 / 10.10.2022**
Data publicarii 10.10.2022

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin PANTURESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAŢIA P.U.Z SI R.L.U
"Construire Locuinta unifamiliala si imprejmuire teren" majoritar intravilan,Str. Fabricii, FN,Nr. Cad/Nr. CF 88681

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism", în vederea aprobării documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal „ Construire Locuinta unifamiliala si imprejmuire teren" pentru imobilul situat majoritar in intravilanul municipiului Curtea de Arges,Strada Fabricii, Judetul Arges au fost parcurse etapele legale de informare şi consultare a publicului atât de către iniţiatorul proiectului cât şi de către Directia Arhitect Sef prin Compartiment Urbanism si Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relatii cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului local Curtea de Arges, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării şi informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate şi argumentarea lor.

I. Date generale:

a) Obiectiv: Construire Locuinta unifamiliala si imprejmuire teren, respectiv stabilire reglementari urbanistice pentru parcela in cauza.

b) Amplasament:Terenul are o suprafata totala de 1150 mp, din care 1113 mp sunt in intravilanul municipiului Curtea de Arges (suprafata pe care se doreste realizarea investitiei), Strada Fabricii, FN, zona de Nord a municipiului, UTR Zona Industriala Nord, subzona Lm-subzona rezidentiala cu regim mic de inaltime, proprietate privata a beneficiarilor identificati in Cartea Funciara nr. 88681 Curtea de Arges.

c) Initiator documentatie: Stancu Alexandru-Constantin si Stancu Maria-Georgiana

d) Elaborator documentatie: S.C. URBAIS & CO S.R.L. Str. Vioarei nr. 40, Ploiesti, Jud. Prahova, urbaisco@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- Urb. Suciu Ioan Augustin, S.C. URBAIS & CO S.R.L. Str. Vioarei nr. 40, Ploiesti, Jud. Prahova, urbaisco@gmail.com.

II. Informarea şi consultarea publicului s-a desfăşurat astfel:
Acte eliberate de municipiul Curtea de Arges anterior aprobarii documentatiei:
Certificat de Urbanism nr. 142/15.06.2022 eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges.
Avizul de Oportunitate nr. 24365/03/12.09.2022

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 24365/24.08.2022 privind documentatia de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal in vederea realizarii investitiei "Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren", ulterior, prin avizul de oportunitate, denumirea proiectului a fost stabilita, conform recomandare Comisie TATU "Construire Locuinta unifamiliala si imprejmuire teren" majoritar intravilan, Strada Fabricii, FN, Nr. Cad/Nr. CF 88681, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunţarea intenţiei de elaborare a P.U.Z în perioada 25.08.2022—08.09.2022.
Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate pentru a informa şi consulta publicul:
-A fost afisat la sediul Primariei-avizier(Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea Cetateni, subsectiunea Urbanism-Anunturi(publicat in data de 25.08.2022) Anuntul nr. 24728/25.08.2022 privind intentia de elaborare a documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;
- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conţinând anunţul de intenţie nr. 24728/25.08.2022 in copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poştal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire. Au fost notificaţi următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Most. Stancu Constantin	Str. Rm. Valcea Nr. 181, Curtea de	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

		Arges, Arges	
2.	Dinca Adrian	Str. Fabricii nr. 30A, Curtea de Arges, Arges	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.	Stanculoaia Vasile	Str. Valea Iasului nr. 19, Curtea de Arges, Arges	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

Publicul a fost invitat să transmită observaţii şi propuneri privind intenţia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal„ Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 25.08.2022—08.09.2022 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, urbaisco@gmail.com;
- scrisori prin poştă pe adresa instituţiei (cu data de trimitere în perioada indicată).

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

La finalizarea etapei I, la data de 21.07.2022, s-a întocmit rezultatul informării şi consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenţia de elaborare a P.U.Z „ Construire Locuinta (Parter) si imprejmuire teren" nr. 26441/09.09.2022 şi pus la dispoziţia publicului începând cu data de 10.10.2022 prin:

-afisare la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunţarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 14.09.2022 – 09.10.2022, prelungita fata de data estimata de finalizare 28.09.2022, ca urmare a publicarii anuntului intr-un cotidian de crculatie locala in data de 29.09.2022.

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

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier(Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea Cetateni, subsectiunea Urbanism-Anunturi(publicat in data de 22.07.2022) Anuntul nr. 27007/14.09.2022 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "Construire Locuinta unifamiliala si imprejmuire teren" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ "Construire Locuinta unifamiliala si imprejmuire teren" in ziarul "Profit".

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conţinând anunţul de intenţie nr. 27007/14.09.2022 in copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poştal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire. Au fost notificaţi următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	Most. Stancu Constantin	Str. Rm. Valcea Nr. 181, Curtea de	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

		Arges, Arges	
2.	Dinca Adrian	Str. Fabricii nr. 30A, Curtea de Arges, Arges	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.	Stanculoaia Vasile	Str. Valea Iasului nr. 19, Curtea de Arges, Arges	Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

Publicul a fost invitat să transmită observaţii şi propuneri privind intenţia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal„ Construire Locuinta unifamiliala si imprejmuire teren ", în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 14.09.2022 –28.09.2022 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, urbaisco@gmail.com;
- scrisori prin poştă pe adresa instituţiei (cu data de trimitere în perioada indicată).

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

Nu a fost organizata dezbatere, avand in vedere ca documentatia este elborata pentru reglementari urbanistice conforme cu subzona in care este incadrata parcela, care, din lipsa unui PUG in vigoare/valabilitate, in vederea emiterii autorizatiei de construire, trebuie reglementata distinct printr-o documentatie de urbanism.

La finalizarea etapei II, la data de 09.10.2022, s-a întocmit rezultatul informării şi consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z „ Construire Locuinta unifamiliala si imprejmuire teren" nr. 30108/10.10.2022 şi pus la dispoziţia publicului începând cu data de 09.08.2022 prin:

-afisare la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges

-publicare pe pagina de Internet a institutiei primaricurteadearges.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 şi metodele utilizate pentru a informa şi consulta publicul:

Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată (r1) şi a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare.

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

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

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

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi 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 şi asigurării interesului general. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autorităţile administraţiei publice pot solicita opinia unor experţi atestaţi sau a unor asociaţii profesionale din domeniu.

Raportul va fi afişat pe pagina de Internet a Primăriei municipiului Curtea de Arges la adresa: www.primariacurteadearges.ro, secţiunea Cetateni, subsecţiunea Urbanism/Anunturi.

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Adresa BCPI: Localitate: Curtea de Arges, Str. Valea Danului, nr. 2, Cod postal 115300, Telefon: 0374478899; Fax: 0248729610

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 3285 / 2022

Întocmit astăzi, **27/12/2022**, privind cererea **22372** din **05/12/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **2807** din **01/11/2022**

1. **Beneficiar:** STANCU ALEXANDRU-CONSTANTIN
2. **Executant:** Cretu Floriana
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** Plan de situatie topografic pentru PUZ
4. **Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
-	28.11.2022	inscris sub semnatura privata	ing. Cretu Floriana
19043	19.10.2022	act administrativ	BCPI Curtea de Arges
19230	21.10.2022	act administrativ	BCPI Curtea de Arges
38875	20.12.2022	act administrativ	Primaria Curtea de Arges
-	21.12.2022	act administrativ	ing. Cretu Floriana
142	15.06.2022	act administrativ	Primaria Curtea de Arges

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3285 au fost recepționate 1 propuneri:

* SUPORT TOPOGRAFIC necesar întocmirii documentaţiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru INTRODUCEREA TERENULUI în INTRAVILAN în vederea realizării investiţiei „CONSTRUIRE LOCUINŢĂ (PARTER) şi ÎMPREJMUIRE TEREN", în municipiul Curtea de Argeş, strada Fabricii, număr FN, judeţul Argeş, cu suprafaţa studiată de 1440 mp, din care suprafaţa înscrisă în cartea funciară de 1150 mp, pentru imobilul cu nr. cad./CF 88681, teren arabil situat în intravilanul şi extravilanul localităţii.
  Orice modificare a suportului topografic, depus la recepția documentației pentru PUZ, implică anularea procesului-verbal de recepție și obținerea altui proces-verbal de recepție.
  Recepția se referă strict la suportul topografic pentru PUZ. Schimbarea destinației terenului se va face conform reglementărilor urbanistice in vigoare.
  Se vor atașa ulterior la documentație Avizul Consiliului Județean Argeș și Hotărârea Consiliului local de aprobare PUZ.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
88681	Avertizare	Receptia 1880264: Imobilul TR-2570-1 se suprapune cu terenul 88681 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1880264: Imobilul TR-2570-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Mihaela-Livia Badita

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Argeş
BĂDIŢĂ
MIHAELA LIVIA
Consilier cadastru

PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC – pt.PUZ

SCARA 1:500 – intravilan–extravilan

Proprietar:
Stancu Alexandru–Constantin
Stancu Maria–Georgiana

Judet Arges
Unitatea administrativ–teritorial:Curtea de Arges
Adresa corpului de proprietate:
Mun.Curtea de Arges, Str. Fabricii, nr. FN
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 88681
Cartea Funciara nr. 88681

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de referinta altimetric MAREA NEAGRA 1975

Suprafata teren =1150mp
Suprafata studiata =1440mp

LEGENDA

limita de proprietate
437.03 punct cota
stalp electric

Executant
CRETU FLORIANA
Semnatura si stampila:

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-AG-F
nr. 0135 2011
CRETU FLORIANA
Categoria B

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție
nr. 3285 data 2022

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGEȘ
22372 / 05 DEC. 2022
Recepționat

BADITA MIHAELA LIVIA
Consilier cadastru

Numele şi prenumele verificatorului atestat
ŞTEFĂNICĂ NICĂ MARIA
Adresa: Str. Elena Cuza, nr. 19, bl. Corp C, Sector 4, Bucureşti
Telefon: 0740.980.314, 021/269.20.51

ANEXA 2A
Nr. 441..... Data: iulie 2022
Conform registrului de evidenţă

REFERAT
Privind verificarea de calitate la cerinţă Af a proiectului:
Studiu geotehnic pentru obiectivul:
„Construire locuinta P Str. Fabricii, FN, municipiul Curtea de Arges, judetul Arges"
Proiect numărul 57 / iulie 2022

1. Date de identificare
- Proiectant de specialitate: P.F.A. MARINESCU SOFIA
- Investitor / Beneficiari: Stanciu Alexandru Constantin
- Amplasament - Str. Fabricii, FN, municipiul Curtea de Arges, judetul Arges
- Data prezentării proiectului pentru verificare: iulie 2022

11. Caracteristicile principale ale proiectului şi ale construcţiei

Studiu geotehnic pentru stabilirea terenului de fundare (geotehnice şi hidrogeologice), în vederea „Construire locuinta P", în cadrul amplasamentului de la adresa mai sus menţionată.

În cadrul documentaţiei geotehnice sunt prezentate detaliat, pe baza observaţiilor de teren şi investigaţiilor geotehnice prin 2 foraje executate în amplasament (cu adâncimea de investigare de 6,00 m.), respectiv a determinărilor de laborator efectuate pe probele prelevate din acestea, date şi informaţii necesare proiectării în condiţii optime a obiectivului proiectat. Totodată sunt prezentate sintetic şi ilustrate în cadrul pieselor scrise şi desenate date privind amplasarea sondajelor, tipul pământului de fundaţie, condiţiile hidrologice.

12. Documente ce se prezintă la verificare

I. Piese scrise
- Studiu geotehnic;
- Tabel sintetic cu parametri geotehnici de calcul (valori medii) pentru stratificaţia interceptată în forajele (F1 si F2);
- Fişa sintetică a forajului F1 si F2 (executate în amplasament);
- Plan situaţie şi schiţă cu amplasarea sondajelor geotehnice.

13. Concluzii asupra verificării:

Studiul geotehnic ce face obiectul prezentului referat de verificare corespunde cerinţei Af. În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se şi ştampilându-se conform îndrumătorului.

Proiectant de specialitate
(Nume şi ştampilă)
ing. geolog Sofia Marinescu

Verificator tehnic atestat
(Nume şi ştampilă)
Ştefănică Nică Maria

MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI

SE ATESTA ~~DOMNUL~~ / DOAMNA

STEFANICĂ NICA MARIA

născut/ă în anul 1940 luna IULIE ziua 30

orașul(comuna) FIBIS JUD. TIMIS

profesia ING. CONSTRUCTOR

DIRECTOR GENERAL

IONA. STANESCU

Semnătura deținătorului

Comisia nr 22

Data eliberarii 23.03.1999

în baza certificatului nr 04772 din 02.07.1998

1) Pentru calitatea de VERIFICATOR DE PROIECTE

2) In domeniile - TOATE - AF.

3) In specialitatea

4) Pentru următoarele cerințe REZISTENTA SI STABILITATEA TERENURILOR DE FUNDARE SI A MASIVELOR DE PAMANT - AF.

Valabil (vezi verso)

Prezentul certificat a fost eliberat în baza legii nr 10/1995

SERIA NR. 04772

Prezentul certificat va fi vizat din 5 în 5 ani de la data eliberarii

vizat pentru

până la

23.03.2009 23.03.2014 23.03.2019

MDLPL

DIRECTOR

LEGITIMATIE

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului şi localitatea în care se amplasează obiectivul	Reglementare urbanistică în vederea „Construire locuință unifamilială și împrejmuire teren" Str. Fabricii, F.N., mun. Curtea de Argeș jud. Argeș
Faza de proiectare	Studiu geotehnic preliminar
Denumirea proiectantului	P.F.A. Marinescu Sofia
Denumirea beneficiarului	Stancu Alexandru Constantin
Şef proiect	Ing. Marinescu Sofia

IMPORTANT !

- Copierea sau comercializarea prezentului proiect sau a unei părți din acesta, fără acordul autorului, se pedepsește conform Legii dreptului de autor (nr. 8 / 1996).
- Prezenta documentație poate fi folosită numai în scopul pentru care a fost elaborată.
- Orice modificare sau completare conform contract, a prezentului proiect, se poate face numai cu acordul autorului.

BORDEROU

- Foaie de capăt

- Studiu geotehnic preliminar

- Anexe grafice:

1. Harta geologică

2. Coloană stratigrafică

3. Zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț

4. Zonarea teritoriului României din punct de vedere al perioadei de control (de colț): Tc, conform normativ P100-1 / 2013

5. Zonarea teritoriului României în funcție de încărcarea din zăpadă, conform CR1-1-3/2012

6. Zonarea teritoriului României în funcție de viteza vântului, conform NP082/2004

7. Zonarea teritoriului României din punct de vedere al presiunii de referință a vântului, conform NP082/2004

8. Zonarea teritoriului României din punct de vedere al presiunii dinamice a vântului, conform CR1-1-4/2012

9. Zonarea teritoriului României din punct de vedere al valorilor accelerației terenului pentru proiectare: ag, conform normativ P100-1 / 2013

10. Plan de amplasament cu poziția forajelor

11. Coloane litologice

PERSOANA FIZICĂ AUTORIZATĂ MARINESCU I. SOFIA C.I.F.: 19986188 PITEȘTI - ARGEȘ

Reglementare urbanistică în vederea
„Construire locuință unifamilială și
împrejmuire teren"
Str. Fabricii, F.N., mun. Curtea de Argeș
jud. Argeș
Beneficiar: Stancu Alexandru Constantin

STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR

Introducere

În vederea elaborării documentației de proiectare pentru obiectivul „Reglementare urbanistică în vederea „Construire locuință unifamilială și împrejmuire teren", str. Fabricii, F.N., municipiul Curtea de Argeș, județul Argeș" a fost solicitat un studiu informativ privind condițiile geotehnice, hidrogeologice și constructive.

Așezare geografică

Amplasamentul în studiu este situat în zona nordică a municipiului Curtea de Argeș, conform planului de amplasare în zonă anexat la proiect.

Relieful, hidrografia și clima

Municipiul Curtea de Argeș este situat în zona dealurilor subcarpatice înalte, zona în studiu fiind dezvoltată pe zona de luncă a râului Argeș.

Clima în cadrul municipiului Curtea de Argeș este direct influențată de dispunerea altitudinală a principalelor forme de relief care își pun amprenta asupra distribuției maselor de aer în zonă. Astfel s-a stabilit că în cadrul perimetrului în studiu clima este temperat continentală având următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală: cca +8°C
- temperatura minimă absolută: cca -28°C
- temperatura maximă absolută: cca +38°C

Un alt element important al climei îl prezintă nebulozitatea care constituie indicatorul principal al cantității de precipitații într-o anumită zonă.

În regiunea subcarpatică numărul mediu al zilelor cu cer acoperit este de 128 iar în municipiul Curtea de Argeș este de 107.

Precipitațiile medii anuale, în zona municipiului Curtea de Argeș, au valoarea de cca 728 mm. Sunt considerate cu precipitații toate zilele în care apa căzută sub formă de ploaie, lapoviță, grindină, ninsoare au totalizat mai mult de 0,1.

Un factor important al climei îl constituie și determinarea mărimii și direcției vânturilor. Astfel s-a constatat că direcția predominantă a vânturilor în zona municipiului Curtea de Argeș este nord - sud.

Încărcarea din zăpadă pe sol Sk (KN/m^2) pentru altitudini A < 1000 m, este de 2 KN/m^2 conform CR1-1-3/2012 (IMR = 50 ani).

Viteza vântului (IMR = 50 ani) este de 35 m/sec conform NP082/2004 anexa I.

Presiunea de referință a vântului mediată pe 10 minute având intervalul de recurență IMR = 50 ani este de 0,5 KPa conform NP082/2004 anexa II.

Presiunea dinamică a vântului (qb) conform normativului CR1-1-4/2012, anexa A, având interval de recurență IMR = 50 ani este de 0,5 KPa.

În conformitate cu prevederile STAS 1709 / 1 – 90 zona de amplasare a construcției se află în tipul climatic II.

Încadrarea în tipuri de pământ (conform STAS 1709 / 2 – 90):

Nr. crt.	Denumire strat	Tipuri de pământ	Sensibilitate la îngheț strat
1	Argilă	P5	Foarte sensibil
2	Argila nisipoasă	P5	Foarte sensibil
3	Balast de râu	P1	Insensibil la îngheț
4	Bolovăniș aluvionar	P1	Insensibil la îngheț
5	Gresie	P2	Sensibil la îngheț
6	Nisip	P3	Sensibil la îngheț
7	Nisip argilos	P3	Foarte sensibil
8	Nisip prăfos	P3	Foarte sensibil
9	Piatră spartă	P1	Insensibil la îngheț
10	Praf nisipos	P4	Foarte sensibil
11	Șisturi	P1	Insensibil

Adâncimea de înghet

Conform STAS 6054 / 1977 adâncimea maximă de îngheţ în zona municipiului Curtea de Argeş este de -0,90 ÷ -1,00 m de la cota terenului natural sau decapat.

Frecvenţa medie a zilelor de îngheţ (cu temperaturi mai mici de zero grade Celsius) este de 120 zile/an.

Seismicitatea

Din punct de vedere seismic perimetrul în studiu se încadrează, conform normativului P100-1 / 2019 privind zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale parametrilor seismici, astfel:

- acceleraţia terenului: ag = 0,25 g;
- perioada de control (colţ): Tc = 0,70 sec.

Conform STAS 11.100/1 – 1993 perimetrul studiat se află în zona gradului 7_1 macroseismic după scara Richter.

Antecedentele terenului

Amplasamentul propus studiului este situat într-o zonă unde există construcţii, actualmente terenul având o morfometrie plană.

Geologia generală a zonei

Din punct de vedere geologic perimetrul propus studiului se încadrează în unitatea geostructurală - Depresiunea Getică, Zona Dealurilor Subcarpatice Înalte.

Depresiunea Getică s-a format în urma mişcărilor geotectonice denumite „mişcările laramice". Ca urmare a ridicării zonei cristaline (masivele muntoase ale Carpaţilor Meridionali) în faţa acesteia s-a format o depresiune premontană care a preluat funcţia de arie de sedimentare, evoluând ca atare în Paleogen şi Neogen. Cunoscută sub numele: Depresiunea Getică, depresiunea din faţa Carpaţilor Meridionali are corespondent din punct de vedere morfologic: Subcarpaţii (cu zona "muscelelor") şi Podişul Getic.

În ansamblu structurile Depresiunii Getice urmăresc direcţia lanţului carpatic având o orientare est - vest.

Formaţiunile sedimentare ale Depresiunii Getice corespund intervalului de timp Paleogen - Cuaternar, putând însuma grosimi de mii de metri.

La zi în zona perimetrului în studiu depunerile sedimentare sunt de vârstă cuaternară fiind alcătuite din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri.

Roca de fundament (roca de bază) a depunerilor de suprafaţă este reprezentată în zonă prin argile marnoase.

Geomorfologia amplasamentului și litologia terenului

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul în studiu se încadrează într-o zonă de luncă de pe partea stângă a râului Argeș.

Litologia (componenţa stratigrafică) terenului în cadrul perimetrului în studiu este relativ uniformă.

Pentru identificarea succesiunii stratigrafice a terenului conform NP074 / 2014 – Normativ privind documentaţiile geotehnice în zona amplasamentului au fost executate două foraje care au pus în evidenţă următoarea succesiune a straturilor:

Forajul nr. 1

0,00 - 0,30 m - Sol vegetal
0,30 - 1,00 m - Praf nisipos, cafeniu, cu elemente de pietriș mic de la -0,90 m
1,00 - 3,80 m - Nisip cu pietriș
3,80 - 6,00 m - Pietriș cu nisip

Forajul nr. 2

0,00 - 0,30 m - Sol vegetal
0,30 - 1,30 m - Praf nisipos, cafeniu, umed
1,30 - 4,00 m - Nisip fin - mediu, cafeniu, cu pietriș
4,00 - 5,00 m - Pietriș cu nisip

După cum se poate observa stratificaţia terenului în cuprinsul perimetrului construibil este următoarea:

- sub stratul vegetal de la suprafaţă de circa 0,30 m se află un complex prăfos - nisipos;
- în continuare forajele au interceptat un strat de nisip fin - mediu urmat de pietriș cu nisip respectiv nisip cu pietriș.

Roca de bază (de fundament) este alcătuită în zonă din argile plastic vârtoase - tari, cu aspect marnos, cu intercalaţii nisipoase şi se află la adâncimea de cca 10,00 ÷ 15,00 m.

Din punct de vedere al riscului geotehnic acest teren se încadrează, conform NP074 / 2014, la categoria terenurilor medii de fundare (Anexa 1).

Determinarea categoriei geotehnice:

Factori avuţi în vedere	Categorie	Punctaj
Condiţiile de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuismente	1
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Redusă	2
Vecinătăţi	Fără riscuri	1
Zona seismică	ag = 0,25 g; Tc = 0,70 sec.	3
Risc geotehnic	Moderat	10

Conform tabelului de mai sus amplasamentul se încadrează la categoria geotehnică 2 în funcţie de riscul geotehnic („risc geotehnic moderat").

Consideraţiuni hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat până la adâncimea investigată, însă apa poate să apară sub formă de infiltraţii în perioadele bogate în precipitaţii.

Apa de suprafaţă are posibilităţi reduse de stagnare în perioadele cu precipitaţii abundente.

Procese geologice dinamice, fenomene fizico - geologice nefavorabile construirii: alunecări, surpări, eroziuni, etc.

Procesele geologice - dinamice sunt caracterizate prin fenomene fizico - mecanice şi geologice de deplasare a unor suprafeţe de teren datorită fie acţiunii factorilor naturali: infiltraţii apă, eroziuni, etc., fie unor factori artificiali: excavări de teren necontrolate la baza versanţilor sau supraîncărcări ale terenului, în zonele unde panta şi natura terenului favorizează producerea de alunecări.

În zona perimetrului studiat nu s-au semnalat până în prezent fenomene de genul alunecărilor de teren, eroziuni sau surpări, terenul având suprafaţa plană, cu stabilitate corespunzătoare.

Concluzii şi recomandări

În baza datelor obţinute în urma invetigaţiilor efectuate putem concluziona următoarele:

Perimetrul propus studiului este corespunzător din punct de vedere geotehnic în condițiile în care vor fi respectate măsurile de siguranță ce se vor recomanda.

Pe baza prospecțiunilor și investigațiilor efectuate putem concluziona următoarele:

Perimetrul supus studiului se încadrează la categoria terenurilor construibile fără amenajări.

Terenuri construibile fără amenajări

În această categorie se încadrează terenul din zonele având suprafața relativ orizontală (vezi ridicarea topo), unde nu sunt necesare lucrări de sprijinire, îndiguire, etc.

*

* *

În concluzie se pot amplasa construcții pe suprafața terenului mai sus menționat, cu următoarele precizări:

- Adâncimea minimă de fundare, conform normativului NP112 / 2014, va fi -1,20 m de la cota terenului natural.
- Presiunea convențională de bază va fi maxim: Pconv = 200 KPa (conform normativului NP112 / 2014) pentru stratul de praf nisipos și Pconv = 250 KPa (conform normativului NP112 / 2014) pentru stratul de nisip fin - mediu.
- În cazul în care soluția constructivă o impune, fundarea se poate face și pe stratul de nisip cu pietriș aflat la adâncimea de -1,50 ÷ -2,00 m. Presiunea convențională de bază va avea valori cuprinse în intervalul Pconv = 200 – 250 KPa (conform normativului NP112 / 2014).

La amplasarea unor noi construcții se va ține seama de posibila existență a rețelelor subterane și supraterane.

*

* *

- Corecțiile de lățimi și adâncimi se vor efectua conform normativului NP112 / 2014, respectiv presiunea convențională de calcul se va corecta cu relația:

$$P_{conv} = P_{conv} + C_B + C_D$$

în care:

- P_{conv} = valoarea de bază a presiunii convenţionale pe teren conform normativului NP112 / 2014 (KPa);
- C_B = corecţia de lăţime (KPa);
- C_D = corecţia de adâncimea (KPa).

Corecţia de lăţime pentru B < 5 m se determină cu relaţia:

$$C_B = P_{conv} \times K_1 (B - 1)$$

în care:

- K_1 = coeficient care, pentru pământuri coezive, are valoarea K_1 = 0,05 şi K_1 = 0,10 pentru pământuri necoezive;

- B = lăţimea fundaţiei proiectată (m).

Pentru B > 5 m corecția de lățime este:

$C_B = 0,4\ P_{conv}$ pentru pământuri necoezive, cu excepția nisipurilor prăfoase
$C_B = 0,2\ P_{conv}$ pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive

Corecţia de adâncime pentru D_f < 2 m se determină cu relaţia:

$$C_D = P_{conv} \times \frac{D_f - 2}{4}$$

unde D_f este adâncimea de fundare reală (m).

Corecţia de adâncime pentru Df > 2 m se determină cu relaţia:

$$C_D = \gamma_w (D_f - 2)$$

unde:

- γ_w = greutatea volumetrică a stratelor situate deasupra nivelului tălpii fundaţiilor.

*

* *

- La proiectare va fi avută în vedere posibila existenţă a gospodăriilor subterane în zonă (conducte, canale, cabluri, L.E.A., etc.) și supraterane (rețele electrice).

- Se va prevedea un sistem complex de preluare şi drenare la canalizare a apelor de suprafaţă provenite din precipitaţii şi din infiltraţii astfel încât acestea să nu poată pătrunde în zona perimetrului construibil afectând negativ comportarea terenului.

- Vor fi respectate prevederile normativului NP120 / 2014 privind cerinţele de proiectare şi execuţie a excavaţiilor adânci în zone urbane.

- Preluarea apelor de suprafață sau de infiltrație se va face prin lucrări specifice: epuismente, drenuri, etc., în afara perimetrului construibil.

- Amplasarea de construcții, în toate zonele menționate în studiul de față, se face numai în baza unui aviz de specialitate – studiu geotehnic – pentru fiecare obiectiv și amplasament.

Prezentul studiu are caracter informativ putând fi folosit la elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

ÎNTOCMIT,
Ing. geolog Sofia Marinescu

MARINESCU I. SOFIA
PITEŞTI - ARGEŞ

COLOANA LITOLOGICA F1
scara: 1:25

Legenda

Sol vegetal

Praf nisipos

Nisip cu pietris

Pietris cu nisip

P.F.A Sofia MARINESCU mun. PITESTI - jud. ARGES		BENEFICIAR : STANCU ALEXANDRU - CONSTANTIN TITLU PROIECT: REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA " CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE TEREN" Adresa: Mun. Curtea de Arges, jud. Arges		
SEF PROIECT	Ing. geo. Sofia Marinescu	Scara: 1:100	TITLU PLANSA:	Faza: studiu geotehnic
PROIECTANT	Ing. geo. Sofia Marinescu	Data: 09-2022	**COLOANA LITOLOGICA**	Pl. nr. G1
DESENAT	Ing. geo. Sofia Marinescu			

Harta seismica a Romaniei SR11100/1-1993

Harta geologica a Romaniei

ZONARE DUPA ADANCIMEA MAXIMA DE INGHET
(adancimi in cm)

STAS 6054-77

Fig. A.1. Valori caracteristice ale vitezei vântului având intervalul mediu de recurenţă *IMR* = 50 ani (2 % probabilitate de depăşire într-un an)

Figura A.2 Valori caracteristice ale presiunii de referinţă a vântului, mediată pe 10 min., având intervalul mediu de recurenţă *IMR* = 50 ani (2 % probabilitate de depăşire într-un an)

Figura 2.1 Zonarea valorilor de referinţă ale presiunii dinamice a vântului, q_b în kPa, având IMR = 50 ani
NOTĂ. Pentru altitudini peste 1000m valorile presiunii dinamice a vântului se corectează cu relaţia (A.1) din Anexa A

Figura 3.1 Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol s_k, kN/m^2, pentru altitudini A ≤ 1000 m
Notă: Pentru altitudini A > 1000 m valorile s_k se determină cu relaţiile (3.1) şi (3.2)

Figura 3.1 România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Figura 3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_C a spectrului de răspuns

D O C U M E N T A T I E T E H N I C A

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA”

Beneficiar: STANCU ALEXANDRU CONSTANTIN
Adresa: judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, Str. Fabricii, Nr cad 88681

Noiembrie 2022

BORDEROU – piese scise si desenate

1. **VOLUMUL I - MEMORU PLAN URBANISTIC ZONAL**
2. **VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**
3. **U01 - INCADRARE IN P.U.G. COM. CURTEA DE ARGES SI ORTOFOTOPLAN; sc. 1:5 000**
4. **U01' – INCADRARE IN P.U.G. COM. CURTEA DE ARGES – IN LUCRU; sc. 1:5 000**
5. **U02 - SITUATIE EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI FUNCTIONALE; sc. 1: 1000**
6. **U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA; sc. 1: 1000**
7. **U04 – REGLEMENTARI TEHNICO – EDILITARE; sc. 1: 1000**
8. **U05 – PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI – REGIM JURIDIC; sc. 1: 1000**
9. **U06 – ILUSTRARE URBANISTICA - MOBILARE ORIENTATIVA; sc. 1: 500**

Întocmit
urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL: **S.C. URBAIS & CO S.R.L.**

SEF PROIECT URB. DIPL. SUCIU IOAN AUGUSTIN

PROIECTANT URBANISM: URB. GALETEANU MIHAI - DAN

PROIECTANT INSTALATII TEHNICO – EDILITARE: ING. ELENA NICULEA

PROIECTANT CAI DE COMUNICATIE: URB. DIPL. SUCIU IOAN AUGUSTIN

Noiembrie 2022

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	**ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA”**
Amplasament obiectiv:	**Jud. Arges, Mun. Curtea de Arges, Str. Fabricii, nr. cad 88681**
Faza de proiectare:	**P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**
Proiectantului:	**S.C. URBAIS & CO S.R.L.**
Beneficiarului:	**STANCU ALEXANDRU CONSTANTIN**

CONDUCEREA ELABORARII PROIECTULUI

Administrator .....…….…….. Suciu Ioan - Augustin

Sef proiect …….…… urb. dipl. Suciu Ioan – Augustin

Întocmit
urb. Galeteanu Mihai - Dan

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA"

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

Prima versiune a planului

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării:	**ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA"**
Amplasament:	**Jud. Arges, Mun. Curtea de Arges, Str. Fabricii, nr. cad 88681**
Proiectant general:	**URBAIS & CO S.R.L.** **Adresa**: Str. Vioarei, nr. 40, mun. Ploiesti, jud. Prahova **Tel**. – 0726382880 **E-mail**: urbaisco@gmail.com
Proiectanti de specialitate:	**Ing. instalatii: Elena Niculea**
Beneficiar:	**STANCU ALEXANDRU CONSTANTIN**
Data:	**Septembrie 2022**

1.2. Obiectul lucrării

Este format de elaborarea unei documentaţii de urbanism de tip P.U.Z. pentru zona situată în partea de nord a Mun. Curtea de Arges,. Elaborarea documentatie are ca scop reglementarea terenului pe care se va realiza, ulterior aprobarii P.U.Z (deoarece administratia locala nu are cadrul legal pentru eliberare aautorizatiei de construire, deoarece P.U.G.-ul Mun. Curtea de Arges este anulat prin hotarare de consiliul local,astfel nu exista o documentatie de amenajarea teritoriului si reglementarilor in zona),

Se doreste o zona de locuire individuala si functiuni complementare, în scopul realizării unei locuinte individuala pe suprafata propusa spre reglementare de 1 113.00 mp (intravilan) din în suprafaţă de 1 150.00 mp din Jud. Arges, Mun. Curtea de Arges, Str. Fabricii, nr. cad 88681.

Suprafata de de 1 150.00 mp ce este supusa procedurii de avizare a P.U.Z. este situata in partial in intravilanul Mun. Curtea de Arges, arabil in intravilan (1 113.00 mp) – arabil in extravilan (37.00 mp)

Terenul are categoria de folosinta agricol,

Terenul are forma neregulata și este in proprietatea **STANCU ALEXANDRU CONSTANTIN** conform actului de proprietate Nr 1963 din 27.08.2021 si Carte Funciara 88681 a Mun. Curtea de Arges.

Documentaţia are scopul de a oferi administraţiilor locale Regulamentul Urbanistic Local ca instrument de lucru pentru reglementarea si edificarea zonei respective în strânsă interelaţionare cu prevederile de dezvoltare ale localitati şi are ca obiective:

- definirea clară, cu efect reparatoriu a potenţialului funcţional al zonei;
- utilizarea funcţională eficientă a zonei în vederea ridicării ei calitative;
- organizarea circulaţiei în cadrul ansamblului şi integrarea acesteia în sistemul de circulaţii al localitatii;
- includerea elementelor urbanistic - arhitecturale propuse, în ansamblul măsurilor generale prevăzute în Planul Urbanistic General;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcţiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcţiuni coerente să deservească funcţiunea principală a zonei, respectiv, locuirea.

1.3. Surse de documentare

- Planul Urbanistic General al Mun. Curtea de Arges (anulat prin hotarare de consiliu local)
- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ ,,GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajrea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 142 din 15.06.2022;
- Avizului de Oportunitate nr. 03 din 12.09.2021;
- Date de temă.
- Extras de carte funciara nr. 88681;
- Studiu geotehic;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Normativul P118/1999 pentru siguranta la foc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Încadrare în localitate

Zona studiată se afla in partea de nord a Mun. Curtea de Arges. Terenul se regaseste in Curtea de Arges, str. Fabricii, f.n., C.F. 88681.

Terenul se invecineaza cu:

- in partea de nord: prop. privata – Stancu Constantin – teren arabil;
- in partea de est: drum de acces public, Str Fabricii;
- in partea de vest: prop. privat, Dinca Adrian (Nr. Cad 86473) – teren arabil;
- in partea de sud: prop. privat, Stanculoaia Vasile- teren arabil;

Amplasamentul este liber de constructii, constituindu-se ca teren arabil. Fondul construit existent, aflat in zona studiata a terenului, este in stare buna si este compus din locuinte individuale cu regim mic de inaltime si servicii

Accesul pe parcela sa realizeaza din str. Fabricii , drum local al Mun. Curtea de Arges

2.2. Analiza situaţiei existente

Mun. Curtea de Arges se afla in partea centrala a judetului Arges si este strabatuta de drumul national DN7C Pitesti - SibiBrasov.

Suprafata totala de studiu este de 1 150.00 mp (~1.15 ha), terenul avand conform C.F. 88681 categoria de folosinta arabil (in intravilan (1 113.00 mp) – in extravilan (37.00 mp)

Terenul studiat are acces auto din str. Fabricii situat in parte de est a terenului, ce are legatura cu D.N.7C.

Aceasta documentatie urbanistica de tip P.U.Z. a luat nastere o data cu necesitatea reglemetarii terenului in zonei de locuire individuala si functiuni complementare.

Zona studiata are avantajul ca se afla in vecinatatea unor zone cu caracter functional mixt, de locuire individuala cu regim de inaltime mic si servicii, cat si avantajului accesului si imediata vecinatate D.N.7C.

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat.

Proiectul va contribui la reintegrarea în mediul urban a unui spaţiu care în prezent este liber de constructii si are un potential ridicat in urma reglementarii in intravilanul com. Curtea de Arges.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Morfometria actuala a terenului este relativ plana, cu o cadere dinspre sud spre nord si o diferenta de nivel de ~ 0.50 m pe o lungime de cca. 38.00 m.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, etc.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Din punct de vedere hidrografic comuna Curtea de Arges este traversat de raul Arges in partea de vest.

2.3.3. Clima

Clima in zona Mun. Curtea de Arges este direct influentata de dispunerea altitudinala a principalelor forme de relief care isi pun amprenta asupra maselor de aer in zona. Astfel, in zona avem o clima temperat continentala cu urmatoarele caracteristici medii:

- temperatura medie anuala este de cca. +10 ºC
- temeperatura minima absoluta este de cca. -25 ºC
- temperatura maxima absoluta este de cca. +39 ºC

Un alt element important al climei il reprezinta nebulozitatea care constituie indicatorul principal al contitatii de precipitatii dintr-o anumita zona.

2.3.4. Condiţii geotehnice

2.3.4.1. Date geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul studiat se incadreaza intr-o zona de lunca de pe partea dreapta a paraului Arges.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul in studiu este corespunzatoare in sensul ca nu se observa fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecarilor de teren, eroziuni etc.

2.3.4.2. Structura geololgica

Din punct de vedere geologic perimetrul propus studiului se incadreaza in unitatea geostructurala denumita "Depresiunea Getica”, zona Dealurilor Subcarpatice.

Din punct de vedere litostratigrafic Depresiunea Getica este o depresiune ce se sprijina pe un fundament mixt de origine carpatica (situri cristaline) si platforma Valaha (marne, gresii, nisipuri, etc.).

Formatiunea acoperitoare este reprezentata in general in zona prin depuneri sedimentare noi de varsta cuaternara, depuneri ce apar la zi si in zona perimetrului cercetat.

2.3.4.3. Succesiunea stratigrafică

Suprafaţa de teren studiata, pe care se va realiza construcţia respectivă este în general plană, iar succesiunea stratigrafica a terenului consta in: sol vegetal; praf nisipos – argilos, cafeniu – cenusiu, plastic vartos; nisip fin – mediu, cafeniu, cu rar pietris; praf nisipos – argilos, cafeniu – cenusiu; praf nisipos, cafeniu – cenusiu, cu rar pietris;

- intre 0,00 – 0,30 m – sol vegetal
- intre - 0,30 – 1,30 m – praf nisipos – argilos, cafeniu – cenusiu, plastic vartos;
- intre - 1,30 - 1,70 m – nisip fin – mediu, cafeniu, cu rar pietris;
- intre 1.70 – 3.90 m – praf nisipos – argilos, cafeniu – cenusiu;
- intre 3.90 – 4.50 - praf nisipos, cafeniu – cenusiu, cu rar pietris;

Stratul de baza (de fundament) este alcatuit din argila prafoasa, cu aspect marnos, cu intercalatii nisipoase la adancime de cca 7.00 – 8.00 m.

2.3.4.4. Condiţii hidrogeologice

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat pana la adancimea investigata, insa apa poate aparea sub forma de infiltratie in periadele bogate de precipitatii.

Apele de suprafata provenite din precipitatii pot stagna in perioadele cu precipitatii atmosferice abundete.

2.3.4.5. Condiţii de fundare

Conform STAS 6054/1977 adancimea maxima de inghet in zona com. Curtea de Arges este de -0.90 m si -1.00 m de la cota naturala a terenului.

Conform normativului NP112/2014 adancimea minima de fundare va fi de – 1,10 m de la cota natirala a terenului actual sau decapat.

Terenul de fundare va fi praf nisipos – argilos, cafeniu – cenusiu, plastic vartos.

Conform **Normativului P100-1/2019** privind proiectarea antiseismică a construcţiilor, amplasamentul cercetat se află în zona D, corspunzându-i acceleratia la seism ag = 0,25g şi perioada de colţ Tc = 0.70 sec.

2.3.5. Riscuri naturale.

Nu este cazul.

2.4. Căi de comunicaţie – circulatii si accese

Suprafata propusa pentru reglementare in intravilan prezinta pe latura de est a terenului un drum local, (Strada Fabricii) care are iesire DN 7C.
Profilul drumului local fiind de 6 m zona carosabila

2.5. Analiza fondului construit

Terenul este liber de constructii si este in proprietate Stancu Alexandru Constantin**,** conform actului de proprietate nr. 1963 din 27.08.2001 inscris in CF nr. 88681. Este amplasat inintravilanului si extravilanul Mun. Curtea de Arges, avand categoria de folosinta arabil.

2.6. Echipare edilitară

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Curtea de Arges si a avizelor obtinute, in zona terenului studiat se gasesc retele de echipare edilitara, respectiv: alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica si retea de gaze naturale si canalizare

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural – cadru construit: Terenurile încadrate în zona de studiu si analiza au în prezent, categoria de folosinta de teren arabil,

Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un echilibru optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi (min 30%).

2.8. Optiuni ale populatiei

Informarea populatiei a fost facuta conform “Ordinului Nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism” si nu au fost inregistrate sesizari sau alte adrese la sediul Primariei com. Curtea de Arges, raportul de informare al populatiie neprezentand nici o obiectie la prezenta documentatie de urbanism.

Referitor la utilizarea zonei studiate in scopurile mentionate in prezenta documentatie, trebuie mentionat ca atat punctul de vedere al Administratie Publice Locale Curtea de Arges si ale populatiei sunt favorabile. Acestea creand premise favorabile pentru dezvoltarea zonei.

Terenul studiat este proprietate privata a Stancu Alexandru Constantin, iar în întreaga zona s-au facut solicitari pentru diverse investii, în principal destinate locuirii si functiuni complementare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

RIDICAREA TOPOGRAFICA.

În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri, intravilanul si UAT-ul comunei Curtea de Arges, precum si indicarea drumurilor de acces.

De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate retele de utilitati. Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului P.U.Z. are la baza ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70.

STUDIUL GEOTEHNIC.

În scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizat studiul geotehnic. Acesta a ajutat la determinarea tipului de sol al zonei studiate cat si a altor factori ce ajuta la realizarea investitiei: date morfogeologice, componenta stratigrafică, adancimea de fundare si nivelul hidrostatic.

Avand in vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor din amplasament se recomanda urmatoarele:

- fundarea se va face in stratul de praf nisipos – argilos, cafeniu – cenusiu, plastic vartos, cu proprietati contractile, ale caror indici geotehnici sunt prezentati in buletinul cu analizele de laborator;
- adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de 1,10 m de la cota terenului sistematizat, adica sub adancimea de inghet din zona care este de 0,90 – 1,00 m.
- se va prevedea un sistem de preluare si drenare la canalizare a apelor de suprafata provenite din precipitatii si din infiltratii astfel incat acestea sa nu poata patrunde in zona perimetrului construibil afectand negativ comportarea terenului si implicit stabilitatea viitoarei constructii.

AVIZE.

Prezenta documentatie a fost realizata in conformitate cu toate avizle obtinute si cerute atat prin Certificatul de Urbanism nr. 142 / 15.06.2022, eliberat de primaria.

Curtea de Arges, cat si a celor cerute prin Avizul de Oportunitate nr. 03 din 12.09.2021, eliberat de Primaria Mun. Curtea de Arges.

De asemeni elaborarea documentatiei P.U.Z. a implementat toate observatiile si conditiile impuse sau recomandate de avizatori.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **P.U.G. Comuna Curtea de Arges** anulat prin H.C.L., Mun Curtea de Arges nu are o documentatie de amenajarea teritoriului pentru a elibera autorizatii de construire.

Conform P.U.G. (2001) zona studiata este incadrata in Zona Industriala Nord. Zona predominata in aceasta untiate teritoriala de referinta, o reprezinta constructiile cu destinatii industriale si depozitare, cu insertii compacte de subzone de locuire individuale si ocazional locuire colectiva.

Tipuri de subzone, functionale care se intalnesc in cadrul acestui U.T.R. sunt – Lm(a+b) cu regim mic de inaltime (existente-propus), Gca – gospodarie comunala, ID (a+b) subzone de industrie si depozite existente si propuse, perdele de protective propuse,

.

Coeficientii de utilizare exsitenti: POTmax. = 35% si CUTmax. = 0.9.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se prevad spatii verzi (min. 30% din suprafata terenului) si se urmareste integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru pastrarea integritatii peisajului si a cadrului natural se vor lua masuri de protectie, plantand vegetatie de protectie si pastrand caracterul zonei.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se are in vedere crearea unor accese bune, conforme cu normativelor in vigoare de realizare a drumurilor publice cat si pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri.

In partea de est a amplasamentul studiat se regaseste drumul local (Str Fabricii), ce are legatura cu Drumul National 7 C

Accesul în cadrul lotului reglementat se va face din strada Fabricii aflat in partea de est si al carui profil este de 6.00 m zona carosabila.

Pentru zona analizata se propune:

- realizarea locurilor de parcare in interiorul parcelei, doua locuri de parcare
- realizarea si amenajarea circulatiilor pietonale in cadrul incintei studiate.
- realizarea unei alveole pentru parcarea ocazionala a autoturismelor.
- profilele transversale se prezinta in plansa U03. – “Reglementari urbanistice – Zonificare functionala”.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanisitici

Conform P.U.Z. **„REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA”**, se propune incadrarea terenului studiat in unitatatile teritoriale de referinţă existente in zona – “Lm (a+b) – Subzona locuinte individuale cu regim mic de inaltime de maxim P+1E si functiuni complementare”.

a) Functiuni;

Funcţiunile propuse se vor dezvolta astfel:

- Zona pentru locuinte individuale si functiuni complementare;
- Zona pentru circulaţii carosabile si pietonale de incinta si parcaje;
- Zona spatii verzi amenajate;

Principala functiune propusa pentru zona studiata este ceea de locuinte individuale si functiuni complementare.

Este interzisa amplasarea constructiilor provizorii, in afara celor de organizare de santier, care se vor desfiinta dupa terminarea lucrarilor.

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

b)Sistem constructiv

- Structură zidarie portanta
- In functie de solutia propusa de investitor

c) Elemente finisaj exterior

- Se vor folosi elemente de finisaj ce se armonizeaza cu cadrul arhitectural - urbanistic existent.

- Se stabilesc in urma indicatiilor mentionate de proiectant la faza de autorizare a constructiilor si se vor relationa cu elementele constructiilor existente aflate in vecinatatea terenului reglementat.

d) Asigurarea calităţii construcţiei

Se vor respecta prevederile legii 10 din 24.01.1995 privind calitatea în construcţii. Constructiile propuse se încadrează în categoria de importanţă C – construcţii de importanţă normala.

Verificarea proiectelor elaborate urmează a se face de către specialiştii verificatori de proiecte atestaţi, agreaţi de către Beneficiar, la toate exigenţele enunţate.

Asigurarea prin proiect a detaliilor de execuţie la nivelul de calitate corespunzător exigenţelor de performanţă esenţiale urmează a se face prin respectarea Normativelor şi Instrucţiunilor tehnice în vigoare.

e) Bilant teritorial propus

ZONE FUNCTIONALE	Existent					Propus						
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Intravilan	Extravilan	Suprafata (mp)	Procent (%)	Extravilan	Intravilan	Din care:	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona Locuire si functiuni complementare	1 150.00 mp	100 %	Arabila	1 113.00 mp	37.00 mp	1 150.00 mp	100 %	37.00 mp	1 113.00 mp	Zona max construibila	402,50 mp	35.00 %
										Spatiu Verde	402,50 mp	35.00 %
										Circulatie carosabila/ pietonale/Parcare auto	345,00 mp	30.00 %
Total	**1 150.00 mp**	**100 %**		**1 150.00 mp**		**1 150.00 mp**	**100 %**	**1 150.00 mp**			**1 113.00 mp**	**100 %**

f) Descrierea solutiei propuse

Având în vedere datele de temă expuse se propune urmatoarea soluţie de implementare a constructiilor in cadrul unui edificabil stabilit prin retrageri de la aliniament si retraferi fata de limitele laterale si posterioare ale terenului studiat.

Astfel retragerile limitei edificabile sunt:

1. Fata de aliniament: min. 10.00 m fata axul strazi (Strada Fabricii),
2. Fata de limitele laterale: fata de limita de Nord 1.00 m
   fata de limita de Sud 3.00 m
3. Fata de limita posterioara – 55.43 m fata de intravilanul existent;
4. Distanta cladirilor in interiorul parcelei va fi de min. ½ din inaltimea celei mai inalte cladiri.

g) Coeficienti urbanistici propusi

Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului propuse prin prezenta documentatie de urbanism sunt:

P.O.T. max = 30 %

C.U.T. max = 0.9

Inaltimea maxima reglementata prin noua documentatie P.U.Z. va respecta prevederile P.U.G. Comuna Curtea de Arges si va fi de maxim 6.00 m la streasina/atic (max. P+1).

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă rece şi canalizare:

Alimentarea cu apa potabila si menajera este realizata prin record de la reteaua centralizata a Mun. Curtea de Arges.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in reteaua existenta in zona

Apele meteorice se vor directiona catre spatiile verzi amenjate pe terenul studiat.

3.6.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale a consumatorului va fi realizata prin racord la reteaua ce se doreste a fi extinsa de catre DISTRIGAZ SUD RETELE S.R.L. pe drumul de acces al lotului.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrice

Se vor realiza bransamente la reteaua existenta in zona (la cel mai apropiat stalp de joasa tensiune LEA 0.4 kV).

3.6.4. Racord telefonic

Nu este cazul.

3.6.5. Alimentarea cu căldură şi apă caldă

Se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe baza de combustibil gazos, lemnos sau prin centrala termica electrica, in functie de solutia adoptata de beneficiar.

3.7. Protectia mediului

Proiectarea imobilului va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic. Se vor realiza studii topo si geo care vor detalia natura terenului si vor stabili conditiile geotehnice de fundare pentru fiecare constructie propusa. Concluziile si recomandarile studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);

- nu este cazul

Prevenirea riscurlor naturale;

- conform studiu geotehnic, adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului, dar care sa nu fie mai mica de 1,10 m de la cota terenului sistematizat, adica sub adancimea de inghet din zona care este de 0,9 – 1,0 m

Depozitarea controlata a deseurilor;

- igiena evacuării rezidurilor solide implică asigurarea unor sisteme corespunzătoare de colectare, depozitare şi evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei şi a solului;
- gunoiul se colectează selectiv la sursă, se depozitează intr-un spaţiu corespunzător şi se preia de unitatea specializate (prin contract);

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi;

- se are in vedere plantarea vegetatie de tip medie si inalta.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin institutirea de zone protejate;

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana;

- lucrările propuse nu afecteză în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătăţii, liniştii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali.

- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabileşte concentraţiile maxime admise pentru potenţialii poluanţi emişi în atmosferă.

- refacerea mediului după perioada afectată şantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal şi replantarea unor arbori şi arbuşti.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore;

- se vor respecta limitele de retragere, protectie, interdicitie definitiva de construire prezentate in plansa U03 – „Reglementari urbanistice – zonificare functionala".

3.8. Obiective de utilitate publica

a) Tipul de proprietate

Zona studiată face în prezent obiectul următoarelor tipuri de proprietate:

- Teren proprietate privată a STANCU ALEXANDRU CONSTANTIN conform Contractului de Vanzare Cumparare autentificat cu nr. 1963 din 27.08.2001 inscris in CF nr. 88681 – in suprafata de 1150.00 mp

b) Circulaţia terenurilor

- Nu se modifica proprietarul terenului

4. PLANUL DE ACTIUNE ORIENTATIV DE IMPLEMENTARE A INVESTITIILOR PROPUSE

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CATRE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE

- -nu este cazul

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI

- costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare;
- costuri privind consultarea publica;
- costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, decopertarea terenului;
- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare;
- costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei;

PRIORITATI DE INTERVENTIE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

- Se va urmari aprobarea P.U.Z. si a Regulamentului Local de Urbanism de catre organismele si organele de drept – 12 luni.
- Se va obtine in FAZA1 aprobarea prin H.C.L.. Curtea de Arges a P.U.Z. – 1 luna.
- Se va obtine in FAZA 2 Autorizatia de construire pentru investitia propusa - 6 luni.
- Se vor realiza extinderile retele edilitare de la cele mai apropiate puncte de racordare cu cele existente – 6 luni

- Se vor realiza bransamentele la retele edilitare din zona: Bransamentele electrice; Bransarea la reteaua de apa si canalizare; Bransarea la reteaua de distributie a gazelor naturale - 1 luni
- Se vor realiza traseele interioare ale retelelor edilitare necesare bunei functionarii a investitiei – 1 luni
- Se vor trasa si executa circulatiile carosabile/pietonale in incinta – 3 luni.
- Construire investitie, locuinta individuala – 12 luni.

Timp de FINALIZARE ORIENTATIV – 42 luni.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE PLANUL DE ACTIUNE CONFORM ORDIN 233 DIN 18 FEBRUARIE 2016		
DOMENII	**EXISTENT - DISFUNCTIONALITATII**	**PROPUS - PRIORITATI**
1.Circulatii si accese	- Accesibiltiatea pe teren nu este amenajata	- Amenajarea racordului intre zona studiata si drumul public , creearea unei alveole
2. Fond construit si utilizarea terenului	- Nu este cazul, terenul este liber de constructii - Suprafata de 1150.00 mp este in intravilan/extravilan si are categoria de folosinta arabila si face parte din zona de locuit si functiuni complementare	- Respectarea limitelor de retragere a edificabilului propus prin prezentul PUZ, utilizarea terenului trecuta in categoria curti constructii, in urma autorizatiei de construrire, iar fondul construit se v-a armoniza cu situatia propusa dar si cu cea existenta;
4. Locuire individuala si functiuni complementare	- Nu este cazul;	- Introducerea spatiilor verzi plantate in procent de minim 30%, pentru deservirea propice a terenului
3. Spatii plantate, agrement si sport	- Nu este cazul;	- Punerea la dispozita populatiei a pubelelor ecologice si respectarea normelor de poluare si producere a problemelor de mediu;
5. Probleme de mediu	- Nu este cazul	- Punerea la dispozita populatiei a pubelelor ecologice si respectarea normelor de poluare si producere a problemelor de mediu;
6. Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare in vigoare - fata de constructii si culoare tehnice - cu destinatie speciala - zone poluate	 - Nu este cazul; - Nu este cazul: - Nu este cazul: - Nu este cazul: - Nu este cazul:	 - Nu este cazul; - Nu este cazul: - Nu este cazul: - Nu este cazul; - Nu este cazul:

Intocmit,
urb. dipl. Suciu Ioan - Augustin

URBAIS & CO S.R.L.
Jud. Prahova, Mun. Ploiesti, str. Vioarei, Nr. 40
Nr. 29/1308/2018, CUI 39545488
Tel: 004 0726 382 880
Email: urbaisco@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA”

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

1. INTRODUCERE
Date de recunoastere a documentatiei

2. DISPOZIŢII GENERALE
Rolul Regulamentului Local de Urbanism.
Baza legală a elaborării.
Domeniu de aplicare.
Observatii

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit.
Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public.
Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
Reguli cu privire la echiparea edilitară.
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcţii.
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri.

4. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ
Unităţi şi subunităţi funcţionale.

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

6. UNITATAI TERITORIALE DE REFERINTA

Noiembrie 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA”

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării:	**ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE URBANISTICA IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI „ CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA”**
Amplasament:	**Jud. Arges, Mun. Curtea de Arges, Str. Fabricii, nr. cad 88681**
Proiectant general:	**URBAIS & CO S.R.L.** **Adresa**: Str. Vioarei, nr. 40, mun. Ploiesti, jud. Prahova **Tel**. 0726382880 **E-mail**: urbaisco@gmail.com
Proiectanti de specialitate:	**Ing. instalatii: Elena Niculea**
Beneficiar:	**Stancu Alexandru Constantin**
Data:	**Noiembrie 2022**

2. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice şi economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum şi a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonatele sistemulului național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

-Certificatului de Urbanism nr. 19 / 05.04.2021
-Avizului de Oportunitate nr. 03 din 12.09.2021;
-Planul Urbanistic General al Mun. Curtea de Arges anulat prin Hotarare de Consiliu Local
-Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ ,,GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000;
-Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;
-Legea 350/2001 privind Amenajrea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
-H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
-Date de temă.
-Extras de carte funciara nr. 83464;
-Ridcare topografica vizata O.C.P.I. Arges;
-Studiu geotehic;
-Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
-Normativul P118/1999 pentru siguranta la foc.

3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat situat in partea centrala a localitatea Micesti si in partea nord-estica a satului Curtea de Arges

Suprafata de 1150.00 mp ce este supusa procedurii de avizare a P.U.Z. este situata in intravilanul/extravilanul Mun. Curtea de Arges.

Zona studiata are următoarele vecinătăţi:

- in partea de nord: prop. privata – Stancu Constantin – teren arabil;
- in partea de est: drum de acces public, Str Fabricii;
- in partea de vest: prop. privat, Dinca Adrian (Nr. Cad 86473) – teren arabil;
- in partea de sud: prop. privat, Stanculoaia Vasile- teren arabil;

4. Observatii

Prezentul Regulament Local de Urbanism este valabil împreună cu planșa U03. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Autorizarea executării tuturor construcţiilor va ţine seama de zonele de servitute şi de protecţie ale reţelelor tehnico-edilitare şi a căilor de comunicaţie, precum și de restricțiile impuse de instituțiile avizatoare.

Corelari cu alte documentatii de urbanism

Prezentul Regulament de Urbanism este întocmit în corelare cu prevederile următoarelor documentații:

În proximitatea prezentului P.U.Z. nu se află zone naturale protejate și/sau monumente istorice.

Accesul pe parcela sa realizeaza din drumul local(strada Fabricii) aflata la est de teren.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Terenuri Arabile din extravilan

- Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile arabile din extravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la punctul anterior se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

- Terenurile arabile trec in intravilan prin scoaterea din circuitul agricol de catre Ministerul Agriculturii, care ulterior prin propunere / realizare de constructii, pe baza autorizatiilor de construire emise de autoritatile locale, isi schimba categoria de folosinta in curtii constructii.

2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale:

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- Fac excepție de la prevederile primului aliniat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- In cazul investitiei propuse prin prezentul RLU, nu este cazu, beneficiarul realizind echiparea edilitara in regim propriu prin record la retelele existente in zona.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute la punctul “3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii“ ale prezentului regulament.

Procentul de ocupare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Prezentul Regulament Local de Urbanism reglementeaza o zona de locuire individuala si functiuni complementare, iar orientarea fata de punctele cardinale se face conform RGU 525/1996 si anume, autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

3.2. Amplasarea faţă de drumurile publice.

- Drumul aflata in partea de est a terenului studiat figureaza ca drum public, iar edificabilul propus va avea o retragere minima 10.00 m fata de axul strazii (Str Fabricii).

3.3. Amplasarea faţă de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Distanta fata de noul aliniament propus, edificabilul se va retrage cu cel putin de 10.00 m fata de axul strazii,

3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei se va face cu conditia respectarii Codului Civil, a distantelor minime în caz de incendiu si conform prezentului regulament local de urbanism al P.U.Z. propus.

Retragerea fata de limitele laterale si posterioara reprezinta retragerile constructiilor fata de limitele unei proprietati, altele decât aliniamentul.

- fata de limitele laterale ale terenului: Nord – 1.00 m
  Sud – 3.00 m
- fata de limita posterioara a terenului: posterioara – 55.43 m fata de intravilanul existent;

Distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela:

- În functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si anexe. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela sa fie egala cu ½ din înaltimea celei mai inalte constructii la streasina/atic, dar nu mai mica de 3,00 m.

Cerinte de asigurare a confortului constructiei:

- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri conform art. 527 din Indicativul P118/1-2013 (accesul autospecialelor pe min. 2 din laturile constructiei).

3.5. Amplasarea fata de retelele edilitare

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanţele minime obligatorii faţă de retelele existente pe amplasament;

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile.

In partea de est a amplasamentul studiat se regaseste un drum local (Str Fabricii), drum ce are legatura cu D.N.7C

Accesul în cadrul lotului reglementat se va face din Strada Fabricii si acces ce va fi prevazut cu o alveola. Profilul drumului existent este de 6.00 m zona carosabila.

4.2.Accese pietonale.

Prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor si vor fi realizate de-alungul circulatiie carosabile de-o parte si de celalalta a acestora.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

5.1. Racordarea la retelele publice/private de echipare edilitara existente.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico edilitare.

Extinderile de retele sau marirea de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcţii

6.1. Parcela.

Prin prezentul PUZ se analizeaza o parcela cu forma neregulata si cu suprafata de 1150,00 mp conform acte proprietate si extras de carte funciara. Parcela are o deschidere de ~ cca 18.21 ml.

6.2. Înălţimea construcţiilor.

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii maxime corespunzătoare regimului de înălţime maxim de P + 1, RHmax. strasina/atic = 6.00 m.

6.3.Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele:

- se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile
- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirile vecine ce fac parte din acelasi tip de functiune;

Acoperisurile:

Pentru acoperisuri se vor realiza acoperiri tip sarpanta lemn ce vor fi realizate de catre constructori speciali acreditati, astfel evitandu-se infiltratii de apa sau degradari ale acoperisului.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejmuiri

7.1. Parcaje

Se vor amenaja in cadrul incintei parcelei – cca. 2 locuri parcare autovehicule mici.

Se va amenaja o alveola pe terenul beneficiarului pentru asigurarea parcarii.

7.2. Spatii verzi si plante

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc. Procentul minim propus pentru acest tip de spatii va fi de 30.00 %.

Intretinerea si îngrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

7.3. Imprejmuiri

Împrejmuirile de teren sunt amplasate la limita proprietatii private în folosinta exclusiva.

Terenul se va imprejmuii la strada cu gard din panouri de beton alb industrial cu stalpi din beton armat, iar limitele laterale si posterioare sunt din gard cu plasa de sarma tip, “Euro“ cu stalpi din teava metalica pe limita de proprietate.

4. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

Zonificarea functionala reprezinta actiunea impartirii teritoriului in una sau mai multe zone functionale.

Zona functionala face parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona pentru institutii si servicii, zona activitatilor / unitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.).

Prezentul Reguament Local de Urbanism propune doua zone functionale. Una va fi destinata locuintelor individuale si a functiunilor complementare acesteia, iar ce-a de-a doua va fi destinate circulatiilor carosabile si pietonale

U.T.R. propus prin prezentul R.L.U. si P.U.Z. pentru zona studiata are caracter director si este denumit astfel: **"Lm (a+b) – Subzona locuinte individuale cu regim mic de inaltime de maxim P+1E si functiuni complementare".**

5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

"Lm (a+b) – Subzona locuinte individuale cu regim mic de inaltime de maxim P+1E si functiuni complementare".

1. Generalitati:

U.T.R. Lm(a+b) – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME DE MAXIM P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE este o zona functionala in cadrul perimetrului construibil al localitatii, in care se amplaseaza o locuinta individuala, precum si alte amenajari.

2. Utilizarea functionala

2.1. Utilizari admise:

- toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare, în clădiri individuale.
- activitati complementare locuirii, activități de servicii administrative și activități de servicii suport; comerț cu amănuntul; informații și comunicare; învățământ; sănătate etc.;
- circulatii carosabile, pietonale si parcaje auto;
- modificari, renovari sau completari prin inlocuirea constructiilor vechi;

2.2. Utilizari admise cu conditionari:

- activități de servicii care să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante;
- construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata existenței șantierului; firme luminoase, reclame, bannere, panouri publicitare, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, cu respectarea legislației în vigoare.

2.3. Utilizari interzise:

- industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic).

2.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- retragerea edificabilului față de noul aliniament propus, edificabilul se va retrage cu cel putin de 10.00 m fata de axul strazii, ulterior configurarii finale a drumului de acces si stabilirii profilului stradal aliniamentul se va stabilii la min. 10.00 m fata de axul strazii (Str Fabricii);

2.5. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- fata de limitele laterale: Nord 1.00 m
Sud 3.00 m
- fata de limita posterioara posterioara – 55.43 m fata de intravilanul existent

2.6. Circulații și accese:

- accesul pietonal si carosabil pe terenul studiat se realizeaza din est, din drumul local (Str Fabricii),

2.7. Staționarea autovehiculelor:

- calculul capacităţii de parcare în funcţie de obiectiv, modul de amplasare şi detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi urbane (indicativ P132-93);
- staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice, se va creea o alveola pe terenul beneficiarului pentru stationarea autovehiculelor.

2.8. Înălțimea maximă a clădirilor:

- regimul maxim de înălțime propus este P+1, iar înălțimea maximă a construcțiilor la streasina/atic va fi de maxim 6,00 m.

2.9. Aspectul exterior al clădirilor:

- constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate, se va tine seama în mod deosebit de latura estetica a acestora, se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile
- finisajele exterioare se vor armoniza cu finisajele folosite la cladirile vecine;
- acoperisuri se vor realiza in sistem de tip sarpanta;

2.10. Condiții de echipare edilitară:

- Alimentarea cu apa potabila si menajera este realizata prin record de la reteaua centralizata a localitatii Curtea de Arges
- Apele uzate menajere vor fi colectate in reteaua existenta din zona.
- Apele meteorice se vor directiona catre spatiile verzi amenjate pe terenul studiat.
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la reteaua ce se doreste a fi extinsa de catre furnizorul din zona de pe drumul de acces al lotului;
- se va face de la reteaua de energie electrica de joasa tensiune LEA 0,4kV existenta in zona;
- Agentul termic se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe baza de combustibil gazos, lemnos sau prin centrala termica electrica.

2.11. Spații plantate

- se vor amenaja spații verzi în proportie de min. 30% la nivelul solului (pe sol natural permeabil).
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi este recomandat plantarea cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, platforme betonanate.

2.12. Imprejmuiri

- imprejmuirea la strada se va retrage cu 1.00 m de la limita de proprietate si va fi prevazuta cu un acces in incinta de min. 3.5 m (poarta pietonala si poarta auto);
- in toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a faţadei cu vedere la stradă;
- împrejmuirile spre limitele laterale și posterioara a parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri;
- organizarea de șantier pentru executarea lucrărilor se va amenaja în incintă.
-la frontal principal se va retrage imprejmuirea pentru realizarea unei alveole pe terenul beneficarului

2.13. Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 35%

2.13. Coeficient maxim de ocupare a terenului

C.U.T. maxim = 0.9 mp. ADC / mp. teren.

6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA – U.T.R.

U.T.R. – ul reprezinta instrument operational in sprijinul reglementarilor P.U.Z., se limiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. El se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce premite stabilirea categoriilor de interventie.

U.T.R. propus prin prezentul R.L.U. si P.U.Z. pentru zona studiata are caracter director si este denumit astfel: **“Lm(a+b) – Subzona locuinte individuale cu regim mic de inaltime de maxim P+1E si functiuni complementare”.**

Odata aprobat, Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism afferent, constituie act de autoriatate al administratiei publice locale.

Emiterea autorizatiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament si a avizelor obtinute pentru faza de autorizatie de construire.

Prezenta documentatie nu poate fi modificata timp de 12 luni de la data aprobarii de catre consiliul local al com. Curtea de Arges

Întocmit,
urb. dipl. Suciu Ioan – Augustin

PLAN URBANISTIC ZONAL

judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN,
Nr. Cad 88681

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE
(a-subzone functionale existente, b-subzone functionale propuse)

L- Zone pentru locuinte
Lm - Subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime *P, D+P, P+M, P+1, maxim P+1+M*
Lmsg b - locuinte cu regim mic de inaltime propuse in zone ce necesita studiu geotehnic aprofundat
Lmr(a+b) -locuinte cu regim mic de inaltime existente si propuse cu caracter rural
LM - Subzona pentru locuinte cu regim mediu de inaltime *P +2, P+2+M, P+3, maxim P+4+M*
LMtb - locuinte cu regim mediu de inaltime propuse pentru tineret;
Ll - Subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime *P+5 - P+10*
Ln - Subzona pentru locuinte de necesitate
LMIS - Subzona mixta pentru locuinte, institutii publice si servicii
IS - Zona pentru institutii publice si servicii
ISa - Administratie
ISi - Invatamant
ISs - Sanatate
ISct - Cultura
ISas - Asistenta sociala
IScu - Culte
ISsp -Constructii si amenajari sportive
ISt - Turism
ISc - Constructii Comerciale
ISps - Prestari servicii
ID - Zona pentru Unitati Industriale si Depozitare
IDS - Subzona mixta pentru Unitati Industriale, Depozitare si Servicii
Cc- Zona pentru Cai de comunicatie - rutiere (Ccr), feroviare (Ccf), cai pietonale (Cccp)
Ccr b A1 - Traseu autostrada A1 avizat si poarta de acces.
V - Zona pentru spatii verzi plantate - parcuri -agrement (Vp), perdele de protectie (V pp), zone verzi naturale (Vpd)
DS - Zona cu Destinatie Speciala
GC - Zona pentru Gospodarie Comunala
TE - Zona pentru Echipare Tehnico-Edilitara
TA - Zona Terenuri aflate permanent sub Ape

S.C. URBAIS & CO S.R.L.
J29/1308/2018; RO 39545488
Municipiul Ploiesti, strada Vioarei, nr. 40, judet Prahova

Beneficiar:
Stancu Alexandru Constantin

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:10000
Sef proiect	Urb. Suciu Ioan Augustin		
Intocmit	Urb. Galeteanu Mihai - Dan		Noiembrie 2022
Desenat	Urb. Galeteanu Mihai - Dan		

Adresa obiectiv: judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN, Nr. Cad 88681

Titlu Proiect :
Reglementare urbanistica in vederea
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA si IMPREJMUIRE TEREN
Titlul Plansei: Incadrare in P.U.G. si Teritoriu

Nr. Pr.: U0208/2022
FAZA : P.U.Z.
U01

PLAN URBANISTIC ZONAL

judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN,
Nr. Cad 88681

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent				
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Intravilan	Extravilan
Zona Locuire si functiuni complementare	1 150.00 mp	100 %	Arabila	1 113.00 mp	37.00 mp
Total	**1 150.00 mp**	**100 %**		**1 150.00 mp**	

TABEL DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
Circulatii si accese	- Accesibiltiatea pe teren nu este amenajata	- Amenajarea racordului intre zona studiata si drumul public , creearea unei alveole
Fond construit si utilizarea terenului	- Nu este cazul, terenul este liber de constructii - Suprafata de 1150.00 mp este in intravilan/extravilan si are categoria de folosinta arabila si face parte din zona de locuit si functiuni complementare	- Respectarea limitelor de retragere a edificabilului propus prin prezentul PUZ, utilizarea terenului trecuta in categoria curti constructii, in urma autorizatiei de construrire, iar fondul construit se v-a armoniza cu situatia propusa dar si cu cea existenta;
Spatii plantate, agrement si sport	- Nu este cazul;	- Introducerea spatiilor verzi plantate in procent de minim 30%, pentru deservirea propice a terenului
Probleme de mediu	- Nu este cazul;	- Punerea la dispozita populatiei a pubelelor ecologice si respectarea normelor de poluare si producere a problemelor de mediu;
Protejarea zonelor: - cu valoare de patrimoniu - pe baza normelor sanitare in vig. - fata de constructii si culoare teh. - cu destinatie speciala - zone poluate	 - Nu este cazul; - Nu este cazul: - Nu este cazul: - Nu este cazul: - Nu este cazul:	 - Nu este cazul; - Nu este cazul; - Nu este cazul; - Nu este cazul; - Nu este cazul:

LEGENDA

Limite
- Limita intravilan
- Limita de studiu
- Limita ce a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate

Zonificare functionala
- Zona industriala si depozitare
- Zona pentru locuinte
- Zona agricola in extravilan
- Cladiri existente
- Regim de inaltime
- Vegetatie inalta

Circulatii
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.
- Circulatie pietonala
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Parcari

Retele tehnico-edilitare
- Stalp de electricitate existent
- Retea aeriana de joasa tensiune 0.4 Kv existenta
- Retea de apa existenta
- Retea de gaze naturale existenta
- Retea de canalizare existenta

N S V E

Inventar de coordonate

X=473961.942	Y=407104.147
X=473961.532	Y=407102.594
X=473959.295	Y=407094.666
X=473957.088	Y=407086.598
X=473864.022	Y=407138.540
X=473863.836	Y=407138.644
X=473843.170	Y=407150.101
X=473864.631	Y=407141.798
X=473961.942	Y=407104.147

PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1' - Existent
SC. 1:100

S.C. URBAIS & CO S.R.L.
J29/1308/2018; RO 39545488
Municipiul Ploiesti, strada Vioarei, nr. 40, judet Prahova

Beneficiar:
Stancu Alexandru Constantin

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:10000
Sef proiect	Urb. Suciu Ioan Augustin		
Intocmit	Urb. Galeteanu Mihai - Dan		Noiembrie 2022
Desenat	Urb. Galeteanu Mihai - Dan		

Adresa obiectiv: judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN, Nr. Cad 88681

Titlu Proiect :
Reglementare urbanistica in vederea
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
si IMPREJMUIRE TEREN
Titlul Plansei: Situatia Existenta

Nr. Pr.: U0208/2022
FAZA : P.U.Z.
U02

PLAN URBANISTIC ZONAL

judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN,
Nr. Cad 88681

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent					Propus						
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Intravilan	Extravilan	Suprafata (mp)	Procent (%)	Extravilan	Intravilan	Din care:	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona Locuire si functiuni complementare	1 150.00 mp	100 %	Arabila	1 113.00 mp	37.00 mp	1 150.00 mp	100 %	37.00 mp	1 113.00 mp	Zona max construibila	402,50 mp	35.00 %
										Spatiu Verde	402,50 mp	35.00 %
										Circulatie carosabila/ pietonale/Parcare auto	345,00 mp	30.00 %
Total	**1 150.00 mp**	**100 %**		**1 150.00 mp**		**1 150.00 mp**	**100 %**	**1 150.00 mp**			**1 113.00 mp**	**100 %**

LEGENDA

Limite
- Limita intravilan
- Limita de studiu
- Limita ce a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate
- Limita si zona edificabilului propus
- Imprejmuire propusa

Zonificare functionala
- Zona industriala si depozitare
- Zona pentru locuinte
- Zona agricola in extravilan
- Cladiri propuse
- Cladiri existente
- Regim de inaltime
- Vegetatie inalta

Circulatii
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.
- Circulatie pietonala
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Parcari

Retele tehnico-edilitare
- Stalp de electricitate existent
- Retea aeriana de joasa tensiune 0.4 Kv existenta
- Retea subterana de joasa tensiune 0.4 Kv propusa
- Retea de apa existenta
- Retea de apa propusa
- Retea de gaze naturale existenta
- Retea de gaze naturale propusa
- Retea de canalizare existenta
- Retea de canalizare propusa

N V E S

REGLEMENTARI URBANISTICE:

Zona locuire individuala si functiuni complementare Lm (a+b)
Suprafata ce se reglementeaza este de : **1 113,00** mp
Procent maxim de ocupare al terenului (POT): 35.00 %
Coeficientul maxim de ocupare al terenului (CUT): 0.9
Hmax = P+1E, Hmax la cornisa= 6 m la cornisa

Inventar de coordonate

X=473961.942	Y=407104.147
X=473961.532	Y=407102.594
X=473959.295	Y=407094.666
X=473957.088	Y=407086.598
X=473864.022	Y=407138.540
X=473863.836	Y=407138.644
X=473843.170	Y=407150.101
X=473864.631	Y=407141.798
X=473961.942	Y=407104.147

PROFIL TRANSVERSAL 1 – 1' – Existent
SC. 1:100

Conform : Hotararea Nr, 525 din 25 iunie 1996 , Anexa 5 Parcaje:
5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
• câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;
Astfel se propun 2 locuri de parcare

S.C. URBAIS & CO S.R.L.
J29/1308/2018; RO 39545488
Municipiul Ploiesti, strada Vioarei, nr. 40, judet Prahova

Beneficiar:
Stancu Alexandru Constantin

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:10000
Sef proiect	Urb. Suciu Ioan Augustin		
Intocmit	Urb. Galeteanu Mihai - Dan		Noiembrie 2022
Desenat	Urb. Galeteanu Mihai - Dan		

Adresa obiectiv: judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN, Nr. Cad 88681

Titlu Proiect :
Reglementare urbanistica in vederea
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA si IMPREJMUIRE TEREN
Titlul Plansei: Reglementari Urbanistice

Nr. Pr.: U0208/2022
FAZA : P.U.Z.
U03

PLAN URBANISTIC ZONAL

judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN,
Nr. Cad 88681

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent					Propus						
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Intravilan	Extravilan	Suprafata (mp)	Procent (%)	Extravilan	Intravilan	Din care:	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona Locuire si functiuni complementare	1 150.00 mp	100 %	Arabila	1 113.00 mp	37.00 mp	1 150.00 mp	100 %	37.00 mp	1 113.00 mp	Zona max construibila	402,50 mp	35.00 %
										Spatiu Verde	402,50 mp	35.00 %
										Circulatie carosabila/ pietonale/Parcare auto	345,00 mp	30.00 %
Total	**1 150.00 mp**	**100 %**		**1 150.00 mp**		**1 150.00 mp**	**100 %**	**1 150.00 mp**			**1 113.00 mp**	**100 %**

LEGENDA

Limite
- Limita intravilan
- Limita de studiu
- Limita ce a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate
- Limita si zona edificabilului propus
- Imprejmuire propusa

Zonificare functionala
- Cladiri propuse
- Cladiri existente
- P Regim de inaltime
- Vegetatie inalta

Circulatii
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Parcari

Retele tehnico-edilitare
- Stalp de electricitate existent
- LEA 0.4 KV Retea aeriana de joasa tensiune 0.4 Kv existenta
- LES 0.4 KV Retea subterana de joasa tensiune 0.4 Kv propusa
- A Retea de apa existenta
- Retea de apa propusa
- GAS Retea de gaze naturale existenta
- Retea de gaze naturale propusa
- Retea de canalizare existenta
- Retea de canalizare propusa

N V E S

REGLEMENTARI URBANISTICE:

Zona locuire individuala si functiuni complementare Lm (a+b)
Suprafata ce se reglementeaza este de : **1 113,00** mp
Procent maxim de ocupare al terenului (POT): 35.00 %
Coeficientul maxim de ocupare al terenului (CUT): 0.9
Hmax = P+1E, Hmax la cornisa= 6 m la cornisa

Inventar de coordonate

X=473961.942	Y=407104.147
X=473961.532	Y=407102.594
X=473959.295	Y=407094.666
X=473957.088	Y=407086.598
X=473864.022	Y=407138.540
X=473863.836	Y=407138.644
X=473843.170	Y=407150.101
X=473864.631	Y=407141.798
X=473961.942	Y=407104.147

PROFIL TRANSVERSAL 1 – 1' – Existent
SC. 1:100

Conform : Hotararea Nr, 525 din 25 iunie 1996 , Anexa 5 Parcaje:
5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
• câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;
Astfel se propun 2 locuri de parcare

S.C. URBAIS & CO S.R.L. J29/1308/2018; RO 39545488 Municipiul Ploiesti, strada Vioarei, nr. 40, judet Prahova				Beneficiar: Stancu Alexandru Constantin
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:10000	Adresa obiectiv: judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN, Nr. Cad 88681
Sef proiect	Urb. Suciu Ioan Augustin			Titlu Proiect : Reglementare urbanistica in vederea **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA si IMPREJMUIRE TEREN**
Intocmit	Urb. Galeteanu Mihai - Dan		Noiembrie 2022	Titlul Plansei: Reglementari Tehnico edilitare
Desenat	Urb. Galeteanu Mihai - Dan			

Nr. Pr.: U0208/2022
FAZA : P.U.Z.
U04

PLAN URBANISTIC ZONAL

judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN,
Nr. Cad 88681

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent					Propus						
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Intravilan	Extravilan	Suprafata (mp)	Procent (%)	Extravilan	Intravilan	Din care:	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona Locuire si functiuni complementare	1 150.00 mp	100 %	Arabila	1 113.00 mp	37.00 mp	1 150.00 mp	100 %	37.00 mp	1 113.00 mp	Zona max construibila	402,50 mp	35.00 %
										Spatiu Verde	402,50 mp	35.00 %
										Circulatie carosabila/ pietonale/Parcare auto	345,00 mp	30.00 %
Total	**1 150.00 mp**	**100 %**		**1 150.00 mp**		**1 150.00 mp**	**100 %**	**1 150.00 mp**			**1 113.00 mp**	**100 %**

LEGENDA

Limite
- Limita intravilan
- Limita de studiu
- Limita ce a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate
- Limita si zona edificabilului propus
- Imprejmuire propusa

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Proprietate publica
- Teren proprietate publica de interes local

Proprietate privata
- Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Zonificare functionala
- Cladiri propuse
- Cladiri existente
- P — Regim de inaltime
- Vegetatie inalta

Circulatii
- Circulatie pietonala
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Parcari

Retele tehnico-edilitare
- Stalp de electricitate existent
- LEA 0.4 KV — Retea aeriana de joasa tensiune 0.4 Kv existenta
- LES 0.4 KV — Retea subterana de joasa tensiune 0.4 Kv propusa
- A — Retea de apa existenta
- Retea de apa propusa
- GAS — Retea de gaze naturale existenta
- Retea de gaze naturale propusa
- Retea de canalizare existenta
- Retea de canalizare propusa

N V E S

REGLEMENTARI URBANISTICE:

Zona locuire individuala si functiuni complementare Lm (a+b)
Suprafata ce se reglementeaza este de : **1 113,00** mp
Procent maxim de ocupare al terenului (POT): 35.00 %
Coeficientul maxim de ocupare al terenului (CUT): 0.9
Hmax = P+1E, Hmax la cornisa= 6 m la cornisa

Inventar de coordonate

X=473961.942	Y=407104.147
X=473961.532	Y=407102.594
X=473959.295	Y=407094.666
X=473957.088	Y=407086.598
X=473864.022	Y=407138.540
X=473863.836	Y=407138.644
X=473843.170	Y=407150.101
X=473864.631	Y=407141.798
X=473961.942	Y=407104.147

PROFIL TRANSVERSAL 1 – 1' – Existent
SC. 1:100

Conform : Hotararea Nr, 525 din 25 iunie 1996 , Anexa 5 Parcaje:
5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
• câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;
Astfel se propun 2 locuri de parcare

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	National	Judetean	Local	Suprafata teren	Lungime
ZONA PENTRU LOCUIRE 1. Locuinta Unifamiliala			○	1 113.00mp	
CAI DE COMUNICATIE 2. Circulatii carosabile 3. Circulatii pietonale				-	
SISTEME DE PROTECTIE 1. Nu este cazul					

S.C. URBAIS & CO S.R.L.
J29/1308/2018; RO 39545488
Municipiul Ploiesti, strada Vioarei, nr. 40, judet Prahova

Beneficiar:
Stancu Alexandru Constantin

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:10000
Sef proiect	Urb. Suciu Ioan Augustin		
Intocmit	Urb. Galeteanu Mihai - Dan		Noiembrie 2022
Desenat	Urb. Galeteanu Mihai - Dan		

Adresa obiectiv: judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN, Nr. Cad 88681

Titlu Proiect :
Reglementare urbanistica in vederea
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
si IMPREJMUIRE TEREN
Titlul Plansei: Proprietatea asupra terenurilor

Nr. Pr.: U0208/2022
FAZA : P.U.Z.
U05

PLAN URBANISTIC ZONAL

judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN,
Nr. Cad 88681

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent					Propus						
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Intravilan	Extravilan	Suprafata (mp)	Procent (%)	Extravilan	Intravilan	Din care:	Suprafata (mp)	Procent (%)
Zona Locuire si functiuni complementare	1 150.00 mp	100 %	Arabila	1 113.00 mp	37.00 mp	1 150.00 mp	100 %	37.00 mp	1 113.00 mp	Zona max construibila	402,50 mp	35.00 %
										Spatiu Verde	402,50 mp	35.00 %
										Circulatie carosabila/ pietonale/Parcare auto	345,00 mp	30.00 %
Total	**1 150.00 mp**	**100 %**		**1 150.00 mp**		**1 150.00 mp**	**100 %**	**1 150.00 mp**			**1 113.00 mp**	**100 %**

LEGENDA

Limite
- Limita intravilan
- Limita de studiu
- Limita ce a generat P.U.Z.
- Limite de proprietate
- Limita si zona edificabilului propus
- Imprejmuire propusa

Zonificare functionala
- Zona industriala si depozitare
- Zona pentru locuinte
- Zona agricola in extravilan
- Cladiri propuse
- Cladiri existente
- Spatiu verde amenajat
- P — Regim de inaltime
- Vegetatie inalta

Circulatii
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Parcari

Retele tehnico-edilitare
- Stalp de electricitate existent
- LEA 0.4 KV — Retea aeriana de joasa tensiune 0.4 Kv existenta
- LES 0.4 KV — Retea subterana de joasa tensiune 0.4 Kv propusa
- A — Retea de apa existenta
- Retea de apa propusa
- GAS — Retea de gaze naturale existenta
- Retea de gaze naturale propusa
- Retea de canalizare existenta
- Retea de canalizare propusa

N
V E
S

Inventar de coordonate

X=473961.942	Y=407104.147
X=473961.532	Y=407102.594
X=473959.295	Y=407094.666
X=473957.088	Y=407086.598
X=473864.022	Y=407138.540
X=473863.836	Y=407138.644
X=473843.170	Y=407150.101
X=473864.631	Y=407141.798
X=473961.942	Y=407104.147

REGLEMENTARI URBANISTICE:

Zona locuire individuala si functiuni complementare Lm (a+b)
Suprafata ce se reglementeaza este de : **1 113,00** mp
Procent maxim de ocupare al terenului (POT): 35.00 %
Coeficientul maxim de ocupare al terenului (CUT): 0.9
Hmax = P+1E, Hmax la cornisa= 6 m la cornisa

PROFIL TRANSVERSAL 1 - 1' - Existent
SC. 1:100

Conform : Hotararea Nr, 525 din 25 iunie 1996 , Anexa 5 Parcaje:
5.11.1 - Pentru construcţii de locuinţe, în funcţie de indicele de motorizare a localităţii, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
• câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;
Astfel se propun 2 locuri de parcare

S.C. URBAIS & CO S.R.L. J29/1308/2018; RO 39545488 Municipiul Ploiesti, strada Vioarei, nr. 40, judet Prahova			Beneficiar: Stancu Alexandru Constantin	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:10000	Adresa obiectiv: judetul Arges, Mun. Curtea de Arges, str. Fabricii , FN, Nr. Cad 88681 Titlu Proiect : Reglementare urbanistica in vederea **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA si IMPREJMUIRE TEREN** Titlul Plansei: Posibilitate de mobilare urbana
Sef proiect	Urb. Suciu Ioan Augustin			Nr. Pr.: U0208/2022
Intocmit	Urb. Galeteanu Mihai - Dan		Noiembrie 2022	FAZA : P.U.Z.
Desenat	Urb. Galeteanu Mihai - Dan			U06