PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 54740/ 21.11.2025

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

Se convoaca membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism in sedinta din data de 03.12.2025, ora 10:00, care se va desfasura in Birou Arhitect Sef- Primaria Municipiului, etaj 2, Camera 29,

Ordinea de zi:

1. EMITERE AVIZ OPORTUNITATE pentru P.U.Z.- MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL si STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE BOUTIQUE HOTEL CU SPATIU COMERCIAL SI SERVICII LA PARTER SI AMENAJARE INCINTA"
Elaborator: S.C. KREATE STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L., Arh. Elena Florescu Beneficiar: S.C PLAYER LYO S.R.L Amplasament: Bd. Basarabilor, Nr.106, identificat prin Nr. CF 83640, intravilan, zona reglementata 723,00mp.
2. EMITERE AVIZ OPORTUNITATE pentru P.U.Z.- stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE", Elaborator documentatie: S.C. RAUM PROIECT S.R.L., Arh. Mircea Radu N. Savu, Initiatori: Grigorescu Ana Maria si Grigorescu Ion Adrian, Amplasament: Punct „In Lunca" (zona de locuinte Marina), Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 719 mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 90646.
3. EMITERE AVIZ OPORTUNITATE pentru P.U.Z.- stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA P SI IMPREJMUIRE TEREN", Elaborator documentatie: S.C. RAUM PROIECT S.R.L., Arh. Mircea Radu N. Savu, Initiatori: Ecaterina Iuliana, Amplasament: Str. Groape, Nr.78A, T67, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 719 mp, teren majoritar intravilan, partial extravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 90734.
Avand in vedere ca pe ordinea de zi este inscris un singur proiect de modificare reglementari, celelalte doua fiind pentru stabilire reglementari in lipsa PUG in vigoare/valabilitate, fundamentarea Avizului Arhitectului Sef se poate face in baza adresei continand observatii, ori mentiunea privind lipsa acestora, precum si exprimarea neechivoca a votului aferent : favorabil/nefavorabila/favorabil cu completari-cu mentiunea completarilor considerate necesare. Adresele vor fi transmise cel tarziu pana la data 02.12.2025

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

Documentatia aferenta va fi transmisa prin posta electronica.

PRIMAR,
ING. CONSTANTIN PANTURESCU

Secretariat Comisie,
ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Proiectant general
S.C. Kreate-Studio de Arhitectură Dumitrescu & CO S.R.L
Str. Egalității, nr1, Pitești ,județ Arges
Proiectant de urbanism

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia

Str. Sf. Vineri, Bl. VG1,Sc B,Ap.15,Pitesti ,județ Arges

MEMORIU DE PREZENTARE
Studiu oportunitate

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:
– Plan Urbanistic Zonal –pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă.

Amplasament si adresa:
Mun. Curtea de Argeș, bd. Basarabilor, nr. 106, județul Argeș, nr. cad. 83640

Beneficiar
PLAYER LYO SRL

1. PREZENTARE INVESTITIE/OPERATIUNI PROPUSE

1.1. Solicitări ale temei program :

Beneficiarul a solicitat construirea unui Boutique Hotel cu spațiu comercial și servicii pe o parte din parter, cu regim de înălțime S+P+2E+M și amenajarea incintei pe lotul identificat cu nr. cadastral 83640.

În acest scop s-a emis, de către Primăria Municipiului Curtea de Argeș, Certificatul de Urbanism nr. 289 din 05.11.2025 prin care se solicită întocmirea unui PUZ pentru zona respectivă.

La momentul prezentei documentații pe teren se află o construcție C1, având o suprafață de 175m^2 și destinația „Construcții de locuințe” conform Extras de Carte Funciară Nr. 83640. Construcția este clasată ca monument istoric, grupa B și se regăsește pe Lista Monumentelor Istorice sub denumirea de „Casa Vâlsănescu”, cod LMI AG-II-m-B-13635.

Se propune reglementarea terenului în suprafață de 723 mp (suprafață măsurată), având categoria de folosință Curți Construcții 723 mp, situat în zona centrală a Municipiului Curtea de Argeș, județul Argeș.

Prin documentație se va stabili destinația corespunzătoare a terenului proprietate privată, care se va face conform Lg. 350/2001 reactualizată, prin care se menționează ca “Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și

posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

1.2. Descriere amplasament, încadrare P.U.G.

Terenul se află amplasat în Mun. Curtea de Argeș, UTR 1 - Zona centrală, subzona Lm1(a+b)+(Pi) – locuințe existente cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+1, D+P, P+1), accidental P+2 în cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturală.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 289/05.11.2025 emis de Primăria Municipiului Câmpulung, funcțiunea dominantă a zonei este dată de instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial.

Terenul în suprafață totală de 723 mp (suprafață măsurată) aparține soților Pandilică Florin-Ionuț și Pandilică Mirabela Elena. Dreptul de superficie și uzufruct asupra terenului este constituit în favoarea societății PLAYER LYO SRL, pentru o perioadă de 25 de ani.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- N – Dispensar Medical,
- E – Bulevardul Basarabilor (nr. cad. 86859)
- S – nr. cad. 86878
- V – Strada Victor Ștefănescu (nr. cad. 86878)

Folosința actuala - curți construcții; servicii, anterior instituție publică (grădiniță)

Accesele carosabile și pietonale la teren se fac din Bd. Basarabilor și din str. Victor Ștefănescu.

Terenul nu prezinta disfuncționalități legate de amplasament, utilități sau cai de acces.

1.3. Necesitatea și oportunitatea investiției

Investiția este necesară pentru diversificarea și creșterea capacității de cazare în zona centrală a municipiului Curtea de Argeș, în special în proximitatea obiectivelor turistice majore, precum Curtea Domnească. Zona înregistrează un flux ridicat de turiști pe tot parcursul anului, iar oferta de cazare este limitată și neuniform distribuită.

Realizarea unui boutique hotel modern răspunde cererii pentru unități de cazare de tip urban, cu funcțiuni complementare, contribuind la revitalizarea zonei centrale, la creșterea activității turistice și la valorificarea terenului aflat într-o poziție strategică în cadrul orașului.

De asemenea, accentul vertical propus în intersecție se dorește a fi un spatiu expozițional ce va oferi artiștilor locali oportunitatea să își expună lucrările. Această destinație sprijină dezvoltarea culturală a zonei și aduce o valență publică investiției

1.4. Circulația existentă

Terenul este amplasat la intersecția dintre Bd. Basarabilor și Str. Victor Ștefănescu.

Bd. Basarabilor are un gabarit de ~14,00m, cu carosabil de 6,60m și vegetație de aliniament, pistă pt. biciclete și trotuar pe ambele laturi ale străzii. Circulația se desfășoară într-un singur sens, spre Nord, pe partea dreapta a carosabilului, în sensul de mers, fiind amenajate locuri de parcare.

Str. Victor Ștefănescu are un gabarit de ~9,40m, cu carosabil de 6,14m, trotuare pe ambele laturi ale străzii și vegetație de aliniament pe una dintre laturi. Circulația se desfășoară într-un singur sens, spre Sud, pe partea stângă a carosabilului, în sensul de mers, fiind amenajate locuri de parcare.

1.5. Echipare edilitară existentă

Alimentare cu apa, canalizare

Pe străzile adiacente există rețea de alimentare cu apa și rețea de canalizare menajeră. Scurgerea apelor pluviale se face în prezent liber pe teren.

Alimentarea cu energie electrica

Pe strada Victor Ștefănescu și pe bd. Republicii există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentare cu gaze naturale

Pe stradă există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Telecomunicații

In zonă există rețea de telefonie și instalațiile speciale (cablu, internet, etc) în rețea de fibră optică.

2. INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

POT maxim admis = 70 %

C.U.T. maxim admis = 1,85 ADC/mp

Regim de înălțime maxim admis:S+P+2E+M (H= 10,00 m la cornișă)

Înălțime maximă admisă pt. accent de înălțime în intersecție – 16 m

Spatiu verde în incintă - minim 5%

Se permite realizarea unui accent pe înălțime în partea de sud a lotului, la intersecția celor două străzi, care să servească drept capăt de perspectivă și să marcheze intrarea în centrul istoric al orașului. Acesta se va configura ca un element arhitectural punctual, sculptural, iar suprafața sa construită la sol nu va depăși 20% din suprafață construită la sol a întregii clădiri. Înălțimea maximă admisă va fi de 16m.

BILANȚ EXISTENT - PROPUS				
	existent		propus	
	suprafață	procent	suprafață	procent
suprafață construită la sol	175 mp	24,2%	421,97 mp	58,36%
spații neamenajate/ spațiu verde	548 mp	75,8%	49,90 mp	6,90%
circulații auto/pietonale	0,00 mp	0%	251,13 mp	34,74%
P.O.T.	24,2%		58,36%	
C.U.T.	0,48		1,85	
Total	723 mp	100%	723 mp	100%

2.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- Retragerea față de Bulevardului Basarabilor - construcția propusă va respecta retragerea de la aliniament a construcției existente C1
- Retragerea față de str. Victor Ștefănescu - construcția propusă va respecta

retragerea de la aliniament a construcției existente C1
- Retragerea față de latura de S a parcelei – 2m
- Retragerea față de clădirea C1 existentă – H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m

2.2. Echipare edilitara

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Canalizare

Apele menajere vor fi colectate si evacuate prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă

Alimentarea cu energie electrică

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al construcției, conform soluție furnizor energie. Proiectarea si execuția racordului electric către obiectiv va fi executata de către firme autorizate de către distribuitorul de energie electrică.

Alimentare cu gaze naturale

Se va realiza racord la rețeaua de distribuție gaze naturale existentă în zonă.

Încălzirea spațiilor

Încălzirea spațiilor se va face prin intermediul unor radiatoare cu agent termic. Alimentarea cu energie termică a obiectivelor se va realiza din surse proprii.

Telecomunicații

In funcție de necesitatea beneficiarului se va asigura racordul la rețeaua de telefonie fixa și instalațiile speciale (cablu, internet, etc.) în rețea de fibră optică.

Gospodăria comunală

Deșeurile menajere rezultate vor fi amplasate într-un spatiu special amenajat. Ele vor fi containerizate și redistribuite în vederea reciclării de către diverși furnizori de servicii, pe baza de contracte. Este interzisă depozitarea în spatii neamenajate corespunzător.

3. MOD DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

Intervenția propusă se integrează în structura urbană a zonei centrale a orașului, caracterizată prin preponderența funcțiunii de comerț/servicii și prin prezența monumentelor istorice de importanță locală și naționala, precum Curtea Domnească. Funcțiunea de boutique hotel este compatibilă cu profilul zonei și contribuie la completarea serviciilor turistice existente, fără să genereze presiuni suplimentare semnificative asupra infrastructurii existente

Stabilirea unor reglementări privind zonificarea și retragerile față de limitele parcelei, regimul de înălțime, alinierea construcției propuse, crearea de accese și trasee pietonale vor contribui la integrarea noii investiții în zonă.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERIOTRIALE DE REFERINȚĂ

Implementarea investiției propuse va genera efecte economice și sociale pozitive la nivelul UTR-ului.

Din punct de vedere economic, proiectul contribuie la diversificarea ofertei turistice și la creșterea atractivității zonei centrale pentru investitori, favorizând dezvoltarea activităților conexe (servicii, comerț, alimentație publică). Investiția determină crearea de locuri de muncă, atât în faza de execuție, cât și în etapa de operare a boutique-hotelului, având un impact direct

asupra economiei locale.

La nivel social, proiectul susține revitalizarea zonei centrale prin valorificarea unui amplasament situat în proximitatea unor obiective turistice de interes național.

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

Costurile pentru elaborarea documentațiilor tehnico-edilitate și pt. realizarea investiției vor fi suportate integral de către investitor.

6. CONCLUZII

Terenul studiat se află amplasat în Mun. Curtea de Argeș, UTR 1 - Zona centrală, subzona Lm1(a+b)+(Pi) – locuințe existente cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+1, D+P, P+1), accidental P+2 în cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturală.

Folosința actuala - curți construcții; servicii, anterior instituție publică (grădiniță)

Se propune reglementarea suprafeței de 723 mp (suprafață măsurată) în vederea construirii unui boutique hotel cu spatiu comercial și servicii la parter, regim de înălțime S+P+2E+M prin crearea subzonei IS1 – Instituții și servicii.

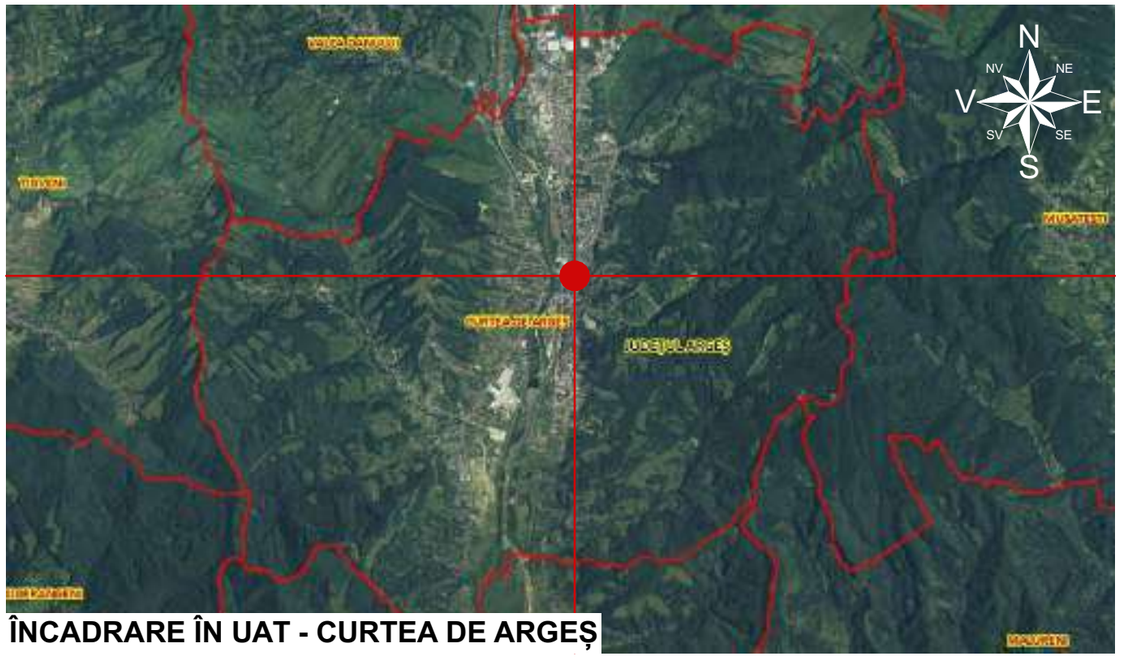
Sef proiect,
Arh. Corneliu Ionecu

Întocmit,
Arh. Urb. Gabriela Eugenia Assenza

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE - CURTEA DE ARGEȘ



ÎNCADRARE ÎN UAT - CURTEA DE ARGEȘ

BENEFICIAR: PLAYER LYO SRL

PROIECTANT GENERAL	
S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L. MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254; E-mail: office@kreate-studio.ro	KREATE PITEȘTI ARGEȘ STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT ARHITECTURA	
S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L. MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254; E-mail: office@kreate-studio.ro	KREATE PITEȘTI ARGEȘ STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ GABRIELA EUGENIA ASSENZA STRADA SFÂNTA VINERI, BL. VG1, SC. B, AP. 15 , PITEȘTI	STAMPILA, DATA, SEMNATURA

S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI. STR. EGALITĂȚII, NR. 1, JUDEȚUL ARGEȘ

Beneficiar: **PLAYER LYO SRL**

Nr. proiect: 455/2025

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara 1:1000
ȘEF PROIECT COMPLEX	Arh. Corneliu Ionescu		Format 420x297
ȘEF PROIECT DE SPECIALITATE	Urb. Gabriela Eugenia Assenza		
PROIECTAT	Arh. Corneliu Ionescu		
DESENAT	Arh. Elena Florea-Dumitrescu		Data 11.25
VERIFICAT	Urb. Gabriela Eugenia Assenza		

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă

Mun. Curtea de Argeș, bd. Basarabilor, nr. 106, județul Argeș

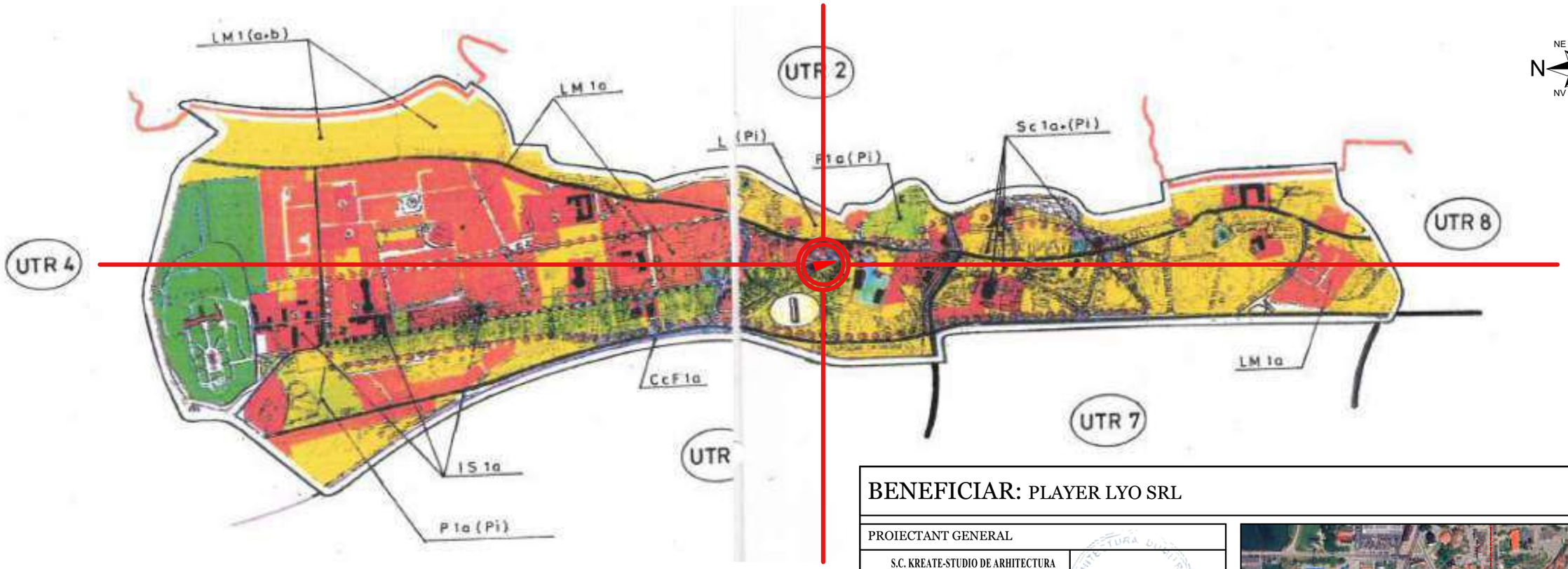
Faza: S.O.

Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Nr. planșă U01

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG



Conform P.U.G. mun. Curtea de Argeș terenul studiat se află în cadrul:
UTR 1 - Zona centrală
Subzona Lm1(a+b)+(Pi) - locuințe existente cu posibilități de îndesire, regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1), accidental P+2 în cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturală.
POT max. admis; 80%, în conformitate cu prevederile art. 15 și anexei 2 din RGU pentru zona centrală
CUT max. admis: - conform cu Art. 31 din RGU

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2710
Corneliu - Cristian IONESCU

ROMÂNIA
ARHITECT
CORNELIU-CRISTIAN IONESCU
EXPERT
Nr. 122
MINISTERUL PUBLIC

BENEFICIAR: PLAYER LYO SRL

PROIECTANT GENERAL

S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro

KREATE PITEȘTI ARGEȘ
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT ARHITECTURA

S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro

KREATE PITEȘTI ARGEȘ
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ GABRIELA EUGENIA ASSENZA
STRADA SFÂNTA VINERI, BL. VG1, SC. B, AP. 15 , PITEȘTI

RUR Gabriela Eugenia ASSENZA
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI. STR. EGALITĂȚII, NR. 1, JUDEȚUL ARGEȘ

Beneficiar: **PLAYER LYO SRL**

Nr. proiect: 455/2025

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara 1:1000
ȘEF PROIECT COMPLEX	Arh. Corneliu Ionescu		Format 420x297
ȘEF PROIECT DE SPECIALITATE	Urb. Gabriela Eugenia Assenza		
PROIECTAT	Arh. Corneliu Ionescu		
DESENAT	Arh. Elena Florea-Dumitrescu		Data 11.25
VERIFICAT	Urb. Gabriela Eugenia Assenza		

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă

Mun. Curtea de Argeș, bd. Basarabilor, nr. 106, județul Argeș

Faza: S.O.

Titlu planșă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG

Nr. planșă U02

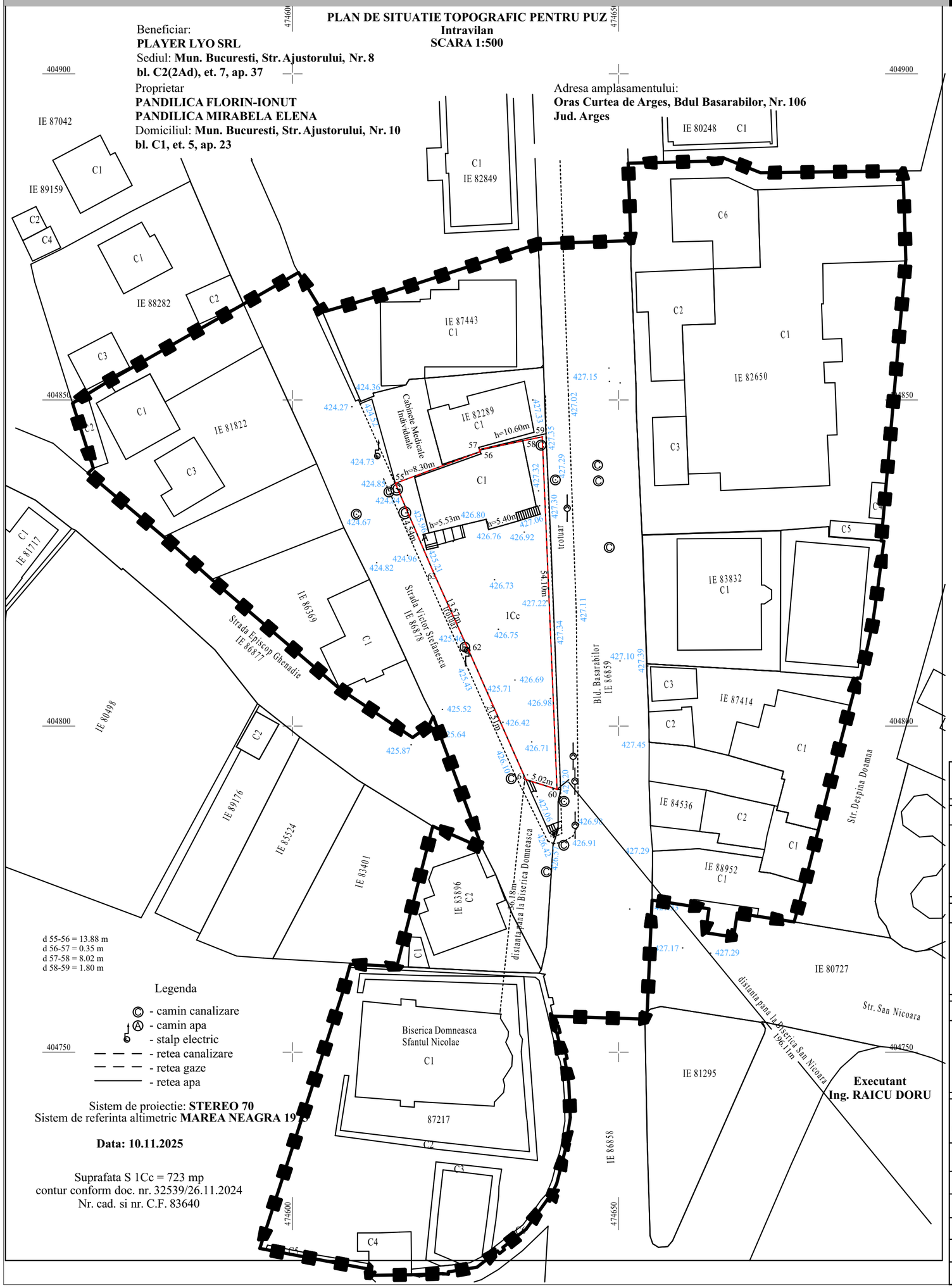
ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă

PLAN TOPOGRAFIC CADASTRAL

PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC PENTRU PUZ
Intravilan
SCARA 1:500

Beneficiar:
PLAYER LYO SRL
Sediul: **Mun. Bucuresti, Str. Ajustorului, Nr. 8**
bl. C2(2Ad), et. 7, ap. 37
Proprietar
PANDILICA FLORIN-IONUT
PANDILICA MIRABELA ELENA
Domiciliul: **Mun. Bucuresti, Str. Ajustorului, Nr. 10**
bl. C1, et. 5, ap. 23

Adresa amplasamentului:
Oras Curtea de Arges, Bdul Basarabilor, Nr. 106
Jud. Arges



CALCULUL SUPRAFETELOR

SUPRAFATA TEREN

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
55	404837.217	474615.756
56	404842.065	474628.765
57	404842.395	474628.648
58	404843.987	474636.513
59	404844.344	474638.277
60	404790.290	474640.543
61	404791.805	474635.756
62	404811.474	474627.049
63	404823.847	474621.478

S = 723 mp

CONSTRUCTIA C1

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
64	404838.107	474618.717
65	404841.736	474628.883
56	404842.065	474628.765
66	404842.318	474628.675
67	404843.739	474635.288
68	404833.670	474637.348
69	404832.702	474634.248
70	404831.443	474634.572
71	404829.922	474629.704
72	404831.762	474629.230
73	404829.617	474620.905

S = 175 mp

LEGENDĂ
LIMITE:
- Limită zonă studiată
- Limită teren reglementat ce a generat P.U.Z. (723 mp)
- Limită parcele conform planuri topografice

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 2710 Corneliu - Cristian IONESCU

ROMÂNIA ARHITECT CORNELIU-CRISTIAN IONESCU EXPERT Nr. 122 MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR

BENEFICIAR: PLAYER LYO SRL

PROIECTANT GENERAL
S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ GABRIELA EUGENIA ASSENZA
STRADA SFÂNTA VINERI, BL. VG1, SC. B, AP. 15 , PITEȘTI
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI. STR. EGALITĂȚII, NR. 1, JUDEȚUL ARGEȘ

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara 1:1000
ȘEF PROIECT COMPLEX	Arh. Corneliu Ionescu		Format 500x420
ȘEF PROIECT DE SPECIALITATE	Urb. Gabriela Eugenia Assenza		
PROIECTAT	Arh. Corneliu Ionescu		
DESENAT	Arh. Elena Florea-Dumitrescu		Data 11.25
VERIFICAT	Urb. Gabriela Eugenia Assenza		

Beneficiar: **PLAYER LYO SRL**

Nr. proiect: 455/2025

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă

Mun. Curtea de Argeș, bd. Basarabilor, nr. 106, județul Argeș

Faza: S.O.

Titlu planșă: PLAN TOPOGRAFIC CADASTRAL

Nr. planșă U03

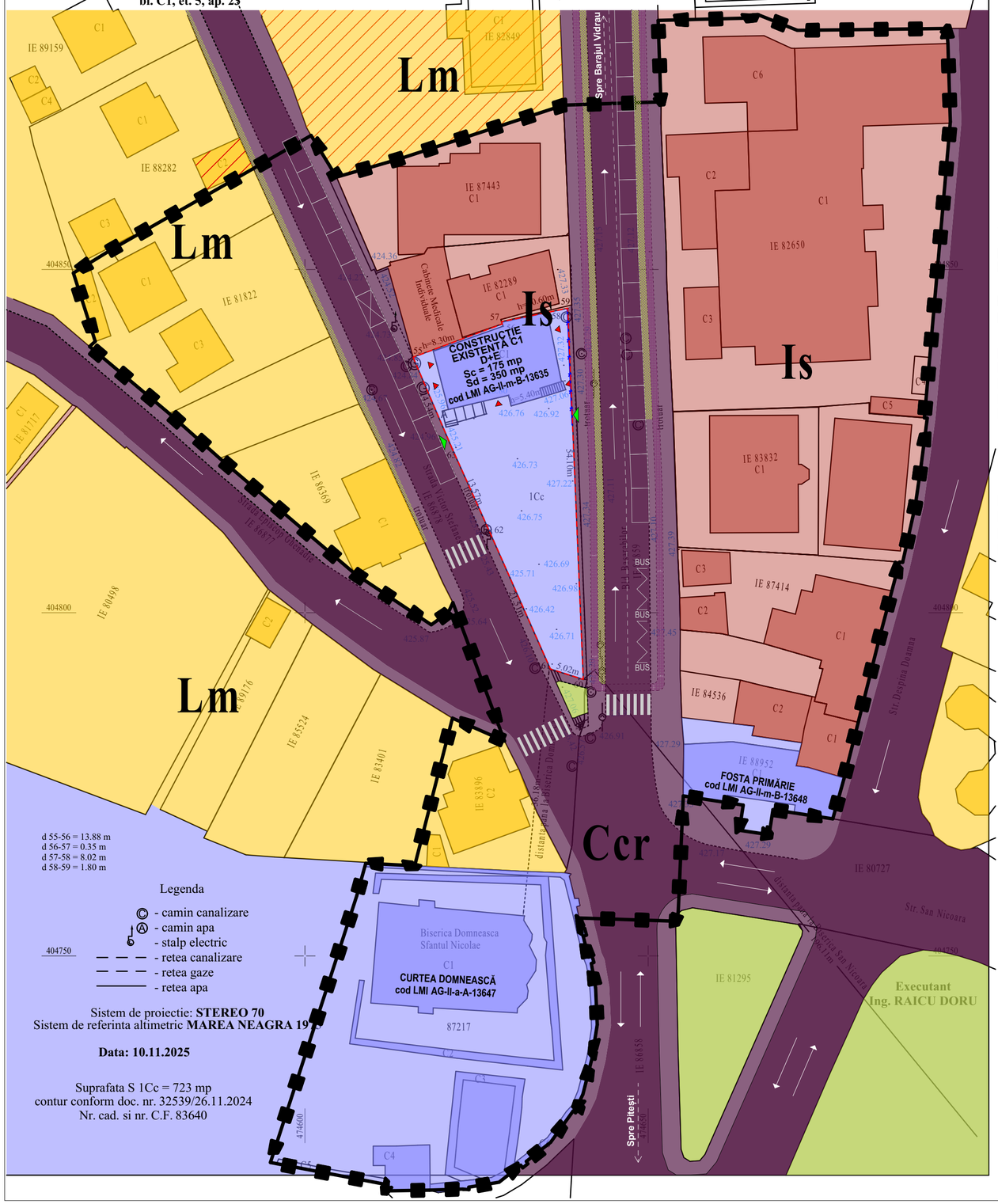
ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă

PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ CONFORM PUG

PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC PENTRU PUZ
Intravilan
SCARA 1:500

Beneficiar:
PLAYER LYO SRL
Sediul: **Mun. Bucuresti, Str. Ajustorului, Nr. 8**
bl. C2(2Ad), et. 7, ap. 37
Proprietar
PANDILICA FLORIN-IONUT
PANDILICA MIRABELA ELENA
Domiciliul: **Mun. Bucuresti, Str. Ajustorului, Nr. 10**
bl. C1, et. 5, ap. 23

Adresa amplasamentului:
Oras Curtea de Arges, Bdul Basarabilor, Nr. 106
Jud. Arges



Sistem de proiectie: **STEREO 70**
Sistem de referinta altimetric **MAREA NEAGRA 19**

Data: 10.11.2025

Suprafata S 1Cc = 723 mp
contur conform doc. nr. 32539/26.11.2024
Nr. cad. si nr. C.F. 83640

SUPRAFATA TEREN

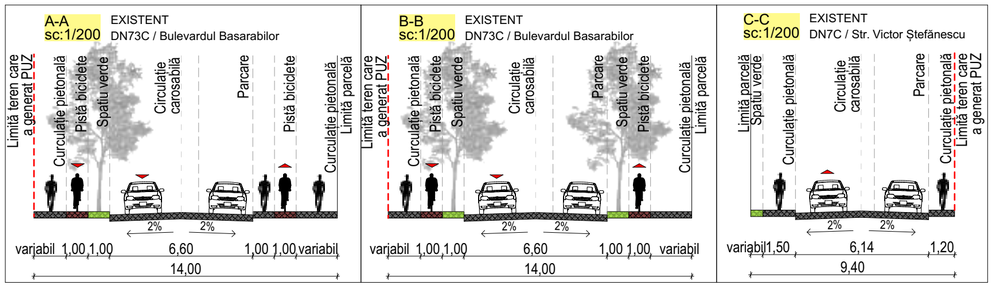
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
55	404837.217	474615.756
56	404842.065	474628.765
57	404842.395	474628.648
58	404843.987	474636.513
59	404844.344	474638.277
60	404790.290	474640.543
61	404791.805	474635.756
62	404811.474	474627.049
63	404823.847	474621.478

S = 723 mp

CONSTRUCTIA C1

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
64	404838.107	474618.717
65	404841.736	474628.883
56	404842.065	474628.765
66	404842.318	474628.675
67	404843.739	474635.288
68	404833.670	474637.348
69	404832.702	474634.248
70	404831.443	474634.572
71	404829.922	474629.704
72	404831.762	474629.230
73	404829.617	474620.905

S = 175 mp



LEGENDĂ

LIMITE:
- Limită zonă studiată
- Limită teren reglementat ce a generat P.U.Z. (723 mp)
- Limită parcele conform planuri topografice
- Împrejmuire existentă, cu valoare istorică

CIRCULAȚII:
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Circulație pietonală de incintă
- Acces clădiri
- Acces pietonal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:
- Zonă locuințe cu regim mic de înălțime
- Zonă mixtă - locuințe cu spații de comerț/servicii la parter
- Zonă comerț/servicii
- Zonă monumente
- Zonă spații verzi cu acces public
- Zonă spațiu verde incintă

UTR1	ZONA CENTRALĂ	
Subzona Lm1(a+b) + (Pi)	Subzona cu locuințe cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1), accidental P+2 în cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturală deosebită	
	POT 80%	CUT -

BILANȚ EXISTENT		
	existent	
	suprafață	procent
suprafață construită la sol	175 mp	
spații neamenajate/ spațiu verde	548 mp	75,8%
P.O.T.	24,2%	
C.U.T.	0,48	
Total	723 mp	100%

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2710
Corneliu - Cristian IONESCU

ROMÂNIA ARHITECT CORNELIU-CRISTIAN IONESCU EXPERT Nr. 122 MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR

BENEFICIAR: PLAYER LYO SRL

PROIECTANT GENERAL
S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ GABRIELA EUGENIA ASSENZA
STRADA SFÂNTA VINERI, BL. VG1, SC. B, AP. 15 , PITEȘTI
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI. STR. EGALITĂȚII, NR. 1, JUDEȚUL ARGEȘ

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara 1:1000
ȘEF PROIECT COMPLEX	Arh. Corneliu Ionescu		Format 594X420
ȘEF PROIECT DE SPECIALITATE	Urb. Gabriela Eugenia Assenza		
PROIECTAT	Arh. Corneliu Ionescu		Data 11.25
DESENAT	Arh. Elena Florea-Dumitrescu		
VERIFICAT	Urb. Gabriela Eugenia Assenza		

Beneficiar: **PLAYER LYO SRL**

Nr. proiect: 455/2025

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă

Mun. Curtea de Argeș, bd. Basarabilor, nr. 106, județul Argeș

Faza: S.O.

Titlu planșă: PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ CONFORM PUG

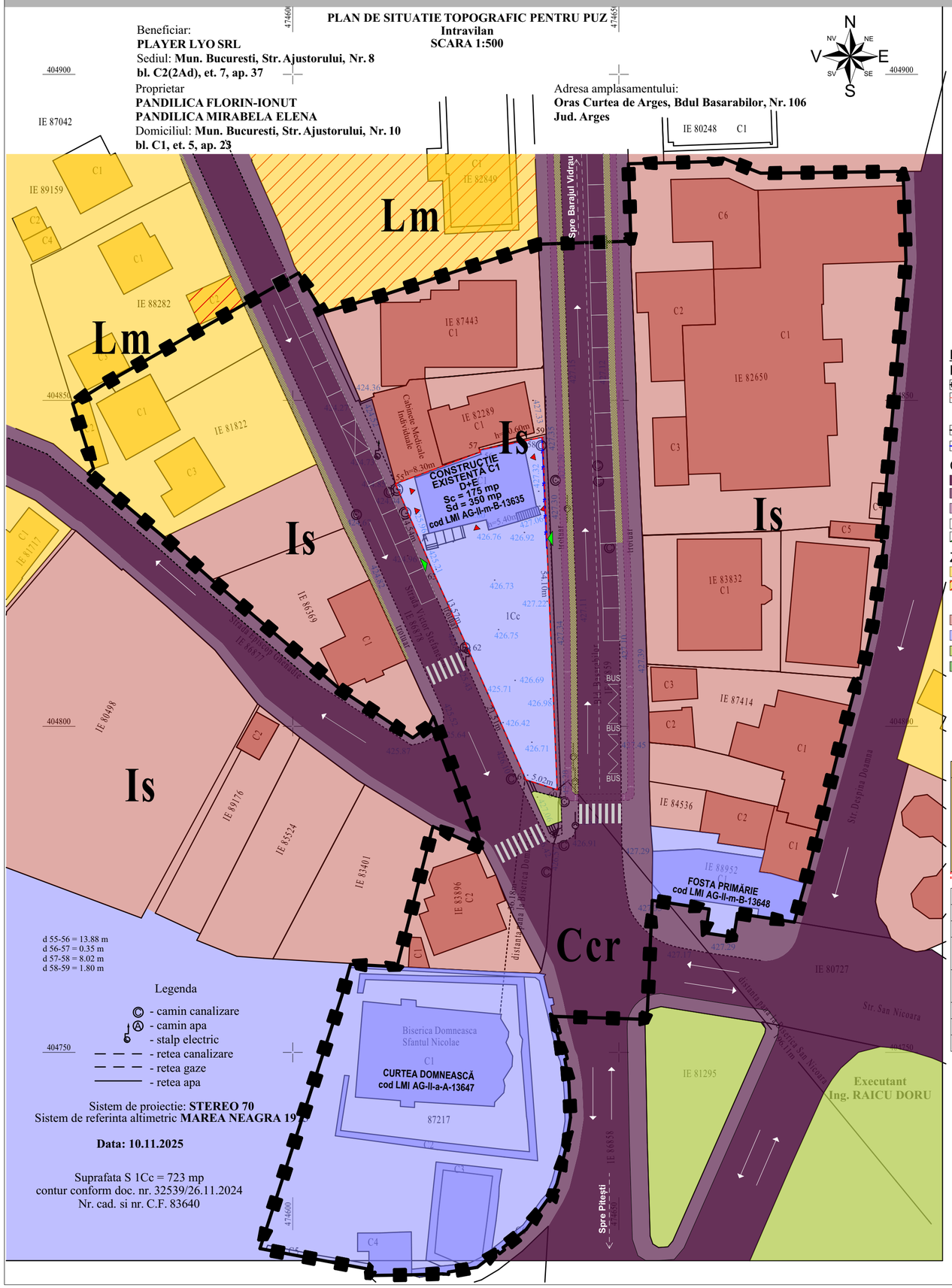
Nr. planșă U04

PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ

PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC PENTRU PUZ
Intravilan
SCARA 1:500

Beneficiar:
PLAYER LYO SRL
Sediul: **Mun. Bucuresti, Str. Ajustorului, Nr. 8**
bl. C2(2Ad), et. 7, ap. 37
Proprietar
PANDILICA FLORIN-IONUT
PANDILICA MIRABELA ELENA
Domiciliul: **Mun. Bucuresti, Str. Ajustorului, Nr. 10**
bl. C1, et. 5, ap. 23

Adresa amplasamentului:
Oras Curtea de Arges, Bdul Basarabilor, Nr. 106
Jud. Arges



SUPRAFATA TEREN

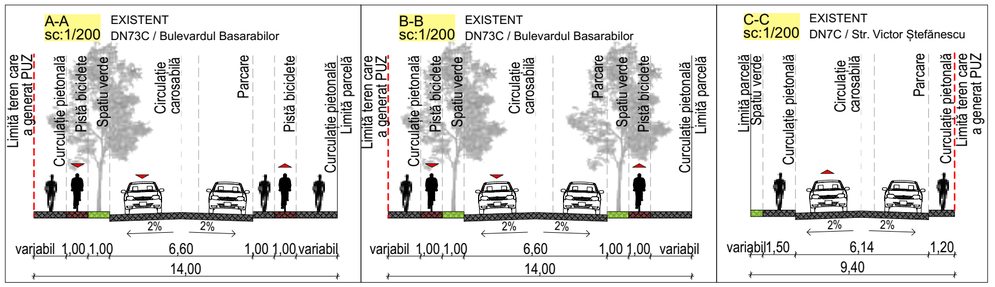
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
55	404837.217	474615.756
56	404842.065	474628.765
57	404842.395	474628.648
58	404843.987	474636.513
59	404844.344	474638.277
60	404790.290	474640.543
61	404791.805	474635.756
62	404811.474	474627.049
63	404823.847	474621.478

S = 723 mp

CONSTRUCTIA C1

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
64	404838.107	474618.717
65	404841.736	474628.883
56	404842.065	474628.765
66	404842.318	474628.675
67	404843.739	474635.288
68	404833.670	474637.348
69	404832.702	474634.248
70	404831.443	474634.572
71	404829.922	474629.704
72	404831.762	474629.230
73	404829.617	474620.905

S = 175 mp



LEGENDĂ

LIMITE:
- Limită zonă studiată
- Limită teren reglementat ce a generat P.U.Z. (723 mp)
- Limită parcele conform planuri topografice
- Împrejmuire existentă, cu valoare istorică

CIRCULAȚII:
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Circulație pietonală de incintă
- Acces clădiri
- Acces pietonal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:
- Zonă locuințe cu regim mic de înălțime
- Zonă mixtă - locuințe cu spații de comerț/servicii la parter
- Zonă comerț/servicii
- Zonă monumente
- Zonă spații verzi cu acces public
- Zonă spațiu verde incintă

UTR1	ZONA CENTRALĂ	
Subzona Lm1(a+b) + (Pi)	Subzona cu locuințe cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1), accidental P+2 în cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturală deosebită	
	POT 80%	CUT -

BILANȚ EXISTENT		
	existent	
	suprafață	procent
suprafață construită la sol	175 mp	
spații neamenajate/ spațiu verde	548 mp	75,8%
P.O.T.	24,2%	
C.U.T.	0,48	
Total	723 mp	100%

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2710
Corneliu - Cristian IONESCU
ROMÂNIA ARHITECT CORNELIU-CRISTIAN IONESCU EXPERT Nr. 122 MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR

BENEFICIAR: PLAYER LYO SRL

PROIECTANT GENERAL
S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ GABRIELA EUGENIA ASSENZA
STRADA SFÂNTA VINERI, BL. VG1, SC. B, AP. 15 , PITEȘTI
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI. STR. EGALITĂȚII, NR. 1, JUDEȚUL ARGEȘ

Beneficiar: **PLAYER LYO SRL**

Nr. proiect: 455/2025

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara 1:1000
ŞEF PROIECT COMPLEX	Arh. Corneliu Ionescu		Format 594X420
ŞEF PROIECT DE SPECIALITATE	Urb. Gabriela Eugenia Assenza		
PROIECTAT	Arh. Corneliu Ionescu		
DESENAT	Arh. Elena Florea-Dumitrescu		Data 11.25
VERIFICAT	Urb. Gabriela Eugenia Assenza		

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă

Mun. Curtea de Argeș, bd. Basarabilor, nr. 106, județul Argeș

Faza: S.O.

Titlu planșă: PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ

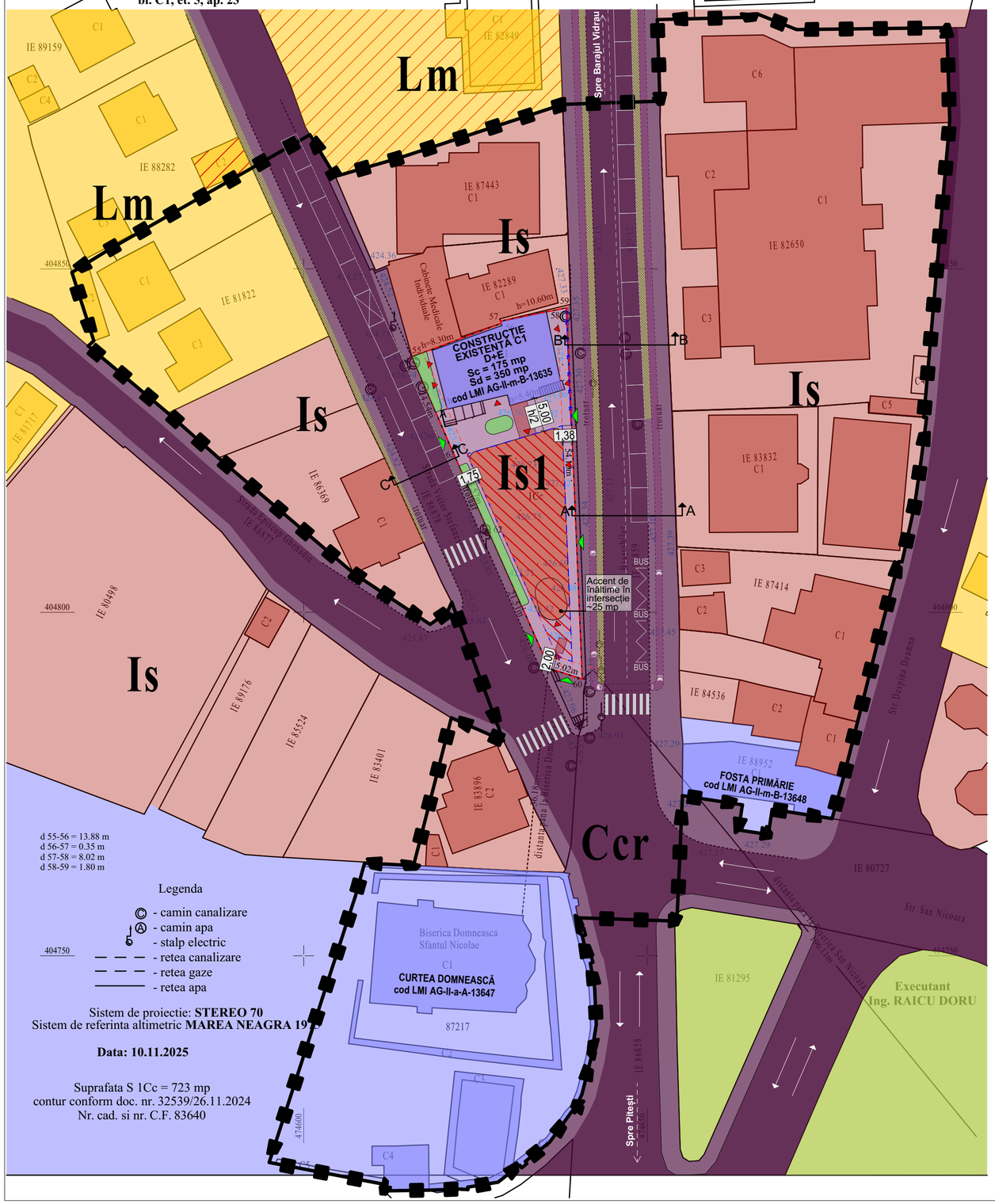
Nr. planșă U04'

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC PENTRU PUZ
Intravilan
SCARA 1:500

Beneficiar:
PLAYER LYO SRL
Sediul: **Mun. Bucuresti, Str. Ajustorului, Nr. 8**
bl. C2(2Ad), et. 7, ap. 37
Proprietar
PANDILICA FLORIN-IONUT
PANDILICA MIRABELA ELENA
Domiciliul: **Mun. Bucuresti, Str. Ajustorului, Nr. 10**
bl. C1, et. 5, ap. 23

Adresa amplasamentului:
Oras Curtea de Arges, Bdul Basarabilor, Nr. 106
Jud. Arges



d 55-56 = 13.88 m
d 56-57 = 0.35 m
d 57-58 = 8.02 m
d 58-59 = 1.80 m

Legenda
- Ⓒ - camin canalizare
- Ⓐ - camin apa
- stalp electric
- retea canalizare
- retea gaze
- retea apa

Sistem de proiectie: **STEREO 70**
Sistem de referinta altimetric **MAREA NEAGRA 19**

Data: 10.11.2025

Suprafata S 1Cc = 723 mp
contur conform doc. nr. 32539/26.11.2024
Nr. cad. si nr. C.F. 83640

SUPRAFATA TEREN

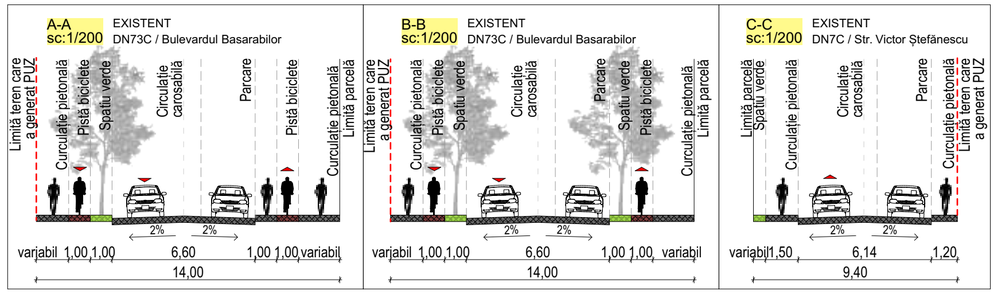
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
55	404837.217	474615.756
56	404842.065	474628.765
57	404842.395	474628.648
58	404843.987	474636.513
59	404844.344	474638.277
60	404790.290	474640.543
61	404791.805	474635.756
62	404811.474	474627.049
63	404823.847	474621.478

S = 723 mp

CONSTRUCTIA C1

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
64	404838.107	474618.717
65	404841.736	474628.883
56	404842.065	474628.765
66	404842.318	474628.675
67	404843.739	474635.288
68	404833.670	474637.348
69	404832.702	474634.248
70	404831.443	474634.572
71	404829.922	474629.704
72	404831.762	474629.230
73	404829.617	474620.905

S = 175 mp



BILANȚ EXISTENT - PROPUS				
	existent		propus	
	suprafață	procent	suprafață	procent
suprafață construită la sol	175 mp	24,2%	421,97 mp	58,36%
spații neamenajate/ spațiu verde	548 mp	75,8%	49,90 mp	6,90%
circulații auto/pietonale	0,00 mp	0%	251,13 mp	34,74%
P.O.T.	24,2%		58,36%	
C.U.T.	0,48		1,85	
Total	723 mp	100%	723 mp	100%

LEGENDĂ

LIMITE:
- Limită zonă studiată
- Limită teren reglementat ce a generat P.U.Z. (723 mp)
- Limită parcele conform planuri topografice
- Aliniere propusă
- Împrejmuire existentă, cu valoare istorică

CIRCULAȚII:
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Circulație pietonală de incintă
- Acces clădiri
- Acces pietonal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:
- Zonă locuințe cu regim mic de înălțime
- Zonă mixtă - locuințe cu spații de comerț/servicii la parter
- Zonă comerț/servicii
- Zonă monumente
- Zonă spații verzi cu acces public
- Zonă spațiu verde incintă
- Edificabil propus

UTR1	ZONA CENTRALĂ	
Subzona Lm1(a+b) + (Pi)	Subzona cu locuințe cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime (P, P+M, D+P, P+1), accidental P+2 în cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturală deosebită	
	POT 80%	CUT -

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI - IS1	
P.O.T. - max.	70%
C.U.T. - max.	1,85
Spațiu verde minim	5%
Rh-max.	S+P+2E+M 10 m (la cornișă)
H max accent înălțime (în intersecție)	16 m

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2710
Corneliu - Cristian IONESCU
ABONAT LA INFO - AR SEMNAT

ROMÂNIA
ARHITECT
CORNELIU-CRISTIAN IONESCU
EXPERT
Nr. 122
MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR

BENEFICIAR: PLAYER LYO SRL

PROIECTANT GENERAL
S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT ARHITECTURA
S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ GABRIELA EUGENIA ASSENZA
STRADA SFÂNTA VINERI, BL. VG1, SC. B, AP. 15 , PITEȘTI
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1, JUDEȚUL ARGEȘ

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ
ȘEF PROIECT COMPLEX	Arh. Corneliu Ionescu	
ȘEF PROIECT DE SPECIALITATE	Urb. Gabriela Eugenia Assenza	
PROIECTAT	Arh. Corneliu Ionescu	
DESENAT	Arh. Elena Florea-Dumitrescu	
VERIFICAT	Urb. Gabriela Eugenia Assenza	

Scara 1:1000
Format 594x420
Data 11.25

Beneficiar: **PLAYER LYO SRL**

Nr. proiect: 455/2025

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă

Mun. Curtea de Argeș, bd. Basarabilor, nr. 106, județul Argeș

Faza: S.O.

Titlu planșă: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

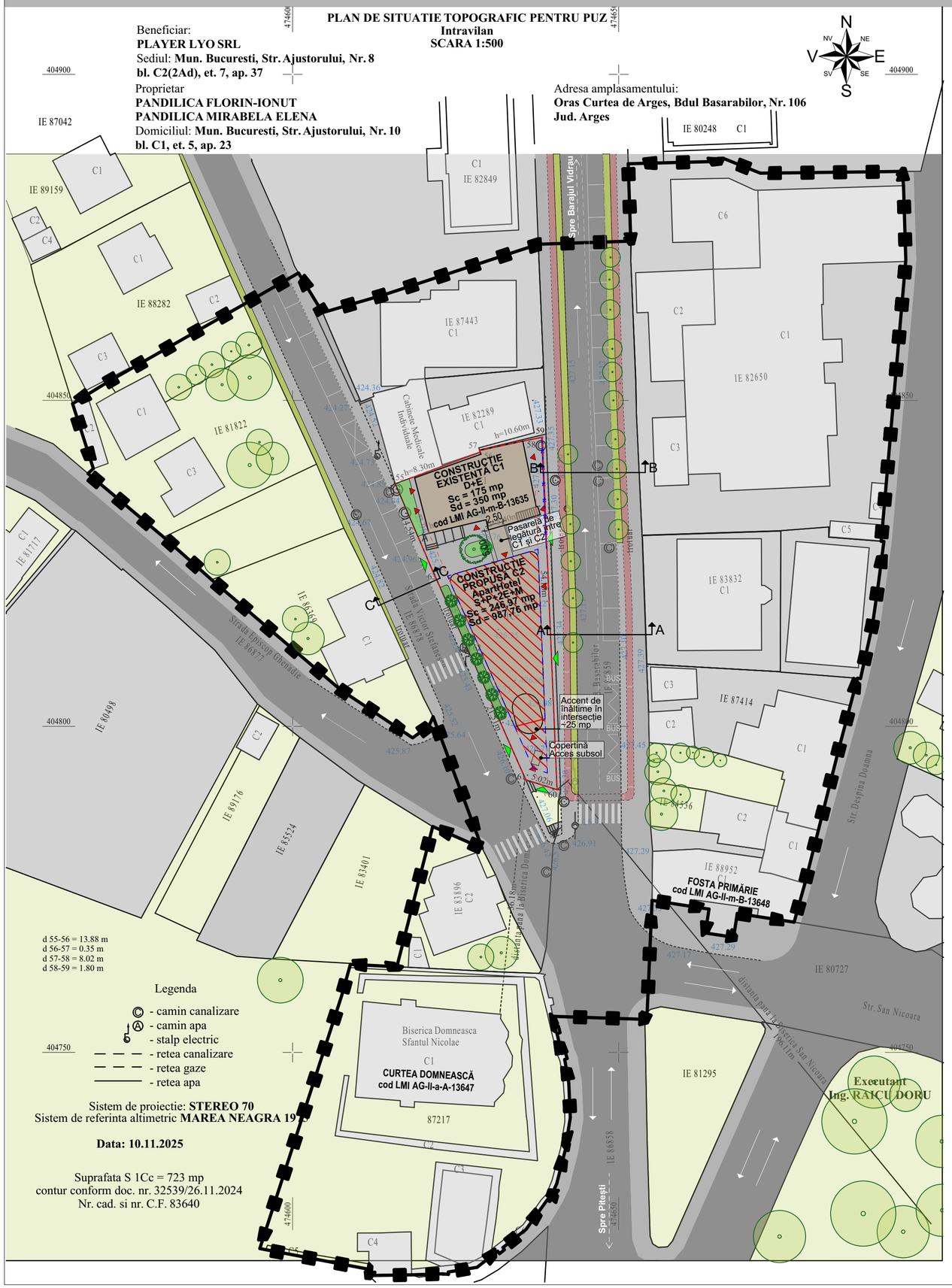
Nr. planșă U05

CONCEPT URBANISTIC PROPUS

PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC PENTRU PUZ
Intravilan
SCARA 1:500

Beneficiar:
PLAYER LYO SRL
Sediul: **Mun. Bucuresti, Str. Ajustorului, Nr. 8**
bl. C2(2Ad), et. 7, ap. 37
Proprietar
PANDILICA FLORIN-IONUT
PANDILICA MIRABELA ELENA
Domiciliul: **Mun. Bucuresti, Str. Ajustorului, Nr. 10**
bl. C1, et. 5, ap. 23

Adresa amplasamentului:
Oras Curtea de Arges, Bdul Basarabilor, Nr. 106
Jud. Arges



SUPRAFATA TEREN

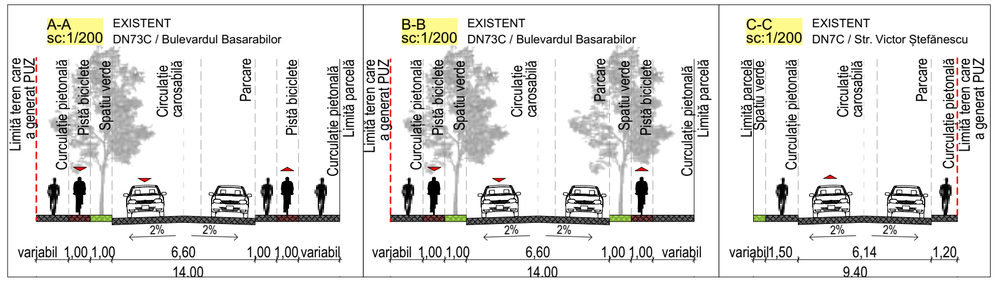
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
55	404837.217	474615.756
56	404842.065	474628.765
57	404842.395	474628.648
58	404843.987	474636.513
59	404844.344	474638.277
60	404790.290	474640.543
61	404791.805	474635.756
62	404811.474	474627.049
63	404823.847	474621.478

S = 723 mp

CONSTRUCTIA C1

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
64	404838.107	474618.717
65	404841.736	474628.883
56	404842.065	474628.765
66	404842.318	474628.675
67	404843.739	474635.288
68	404833.670	474637.348
69	404832.702	474634.248
70	404831.443	474634.572
71	404829.922	474629.704
72	404831.762	474629.230
73	404829.617	474620.905

S = 175 mp



LEGENDĂ

LIMITE:
- Limită zonă studiată
- Limită teren reglementat ce a generat P.U.Z. (723 mp)
- Limită parcele conform planuri topografice
- Aliniere propusă
- Împrejmuire existentă, cu valoare istorică

CIRCULAȚII:
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Pistă pt. biciclete
- Spațiu verde stradal (vegetație de aliniament)
- Acces clădiri
- Acces pietonal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:
- Spațiu verde / zonă neamenajată
- Circulații auto, pietonale, platforme betinate, parcări la sol
- Spațiu verde în incintă
- Construcții
- Construcții pe terenul care a generat PUZ
- Edificabil propus
- Arbori, arbuști
- Arbori, arbuști în incintă

ROMÂNIA ARHITECT CORNELIU-CRISTIAN IONESCU EXPERT Nr. 122 MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 2710 Corneliu - Cristian IONESCU

BENEFICIAR: PLAYER LYO SRL

PROIECTANT GENERAL

S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT ARHITECTURA

S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1,JUDEȚUL ARGEȘ
Tel. 0348 409 752; Mob.0726 246 254;
E-mail: office@kreate-studio.ro
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

PROIECTANT URBANISM

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ GABRIELA EUGENIA ASSENZA
STRADA SFÂNTA VINERI, BL. VG1, SC. B, AP. 15 , PITEȘTI
STAMPILA, DATA, SEMNATURA

S.C. KREATE-STUDIO DE ARHITECTURA DUMITRESCU & CO S.R.L.
MUNICIPIUL PITEȘTI, STR. EGALITĂȚII, NR. 1, JUDEȚUL ARGEȘ

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ
ȘEF PROIECT COMPLEX	Arh. Corneliu Ionescu	
ȘEF PROIECT DE SPECIALITATE	Urb. Gabriela Eugenia Assenza	
PROIECTAT	Arh. Corneliu Ionescu	
DESENAT	Arh. Elena Florea-Dumitrescu	
VERIFICAT	Urb. Gabriela Eugenia Assenza	

Scara 1:1000
Format 594x420
Data 11.25

Beneficiar: **PLAYER LYO SRL**

Nr. proiect: 455/2025

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru construire boutique hotel cu spațiu comercial și servicii la parter și amenajare incintă

Mun. Curtea de Argeș, bd. Basarabilor, nr. 106, județul Argeș

Faza: S.O.

Titlu planșă: CONCEPT URBANISTIC PROPUS

Nr. planșă U06

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE
ARGES, CURTEA DE ARGES, PUNCT „IN LUNCA”, NR. CADASTRAL 90646

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE

Faza proiectare:

STUDIU DE OPORTUNITATE

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, PUNCT „IN LUNCA”, NR. CADASTRAL 90646

Beneficiar:

GRIGORESCU ANA MARIA si GRIGORESCU ION ADRIAN

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

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

Şef proiect:

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

OCTOMBRIE 2025

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul prezentei documentaţii se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată şi medie a unei zone apartinand intravilanului Municipiului Curtea de Arges, prin construirea unei locuinte unifamiliale, impreuna cu anexa gospodareasca si copertina auto, în condiţiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariţia unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentaţiei **STUDIU DE OPORTUNITATE – CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE** aferent unei suprafeţe de teren **719mp**, situată, în **intravilan –** cu folosinta **arabil**. Destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.:6 – ZONA DE LOCUINTE MARINA.

Documentaţia va urmări identificarea şi diagnosticarea disfuncţionalităţilor şi formularea recomandărilor şi prescripţiilor în scopul valorificării potenţialului amplasamentului si al zonei. Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru şi control al Primăriei Municipiului Curtea de Arges în demararea şi derularea pe parcelă a operaţiunilor urbane. Documentatia va servi la stabilirea regulilor de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente pentru suprafata de teren de 719mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE** cu dotarile si amenajarile aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere :

Terenul este amplasat adiancent la Drumul de Acces cu legatura catre Strada Olteni .

Folosinta actuala a terenului este de arabil. Conform Certificatului de Urbanism nr.198 din 25.07.2025 destinatia actuala a terenului este teren intravilan, locuinte.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOŢIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE IN PUG	SC. /
U02 – INCADRARE IN ZONA	SC. 1/2000
U03 – INCADRARE IN ZONA	SC. 1/2000
U04 – SUPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U05 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	SC. 1/500
U06 – SITUATIE EXISTENTA – REGIM JURIDIC	SC. 1/500
U07 – PLAN PROPUNERI URBANISTICE	SC. 1/500
U08 – PLAN MOBILARE URBANISTICA	SC. 1/500

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

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

1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

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

1.3.3. Baza topografica

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

1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

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

Proiectul are la baza :

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

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

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

2.1.1. Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul se afla situat adiacent la Drumul de Acces cu legatura catre Strada Olteni .

Suprafata propusa a fi reglementata prin PUZ este de 719mp.

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice GRIGORESCU ANA MARIA si GRICORESCU ION ADRIAN , imobilul nu este grevat de sarcini si are **numar de carte funciara 90646** , iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

2.2. CIRCULATIA

Amplasamentul viitoarei locuinte este delimitat de Drumul de Acces cu legatura catre Strada Olteni .

2.3. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 719mp se afla in intravilanul orasului - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 6 – ZONA DE LOCUINTE MARINA.

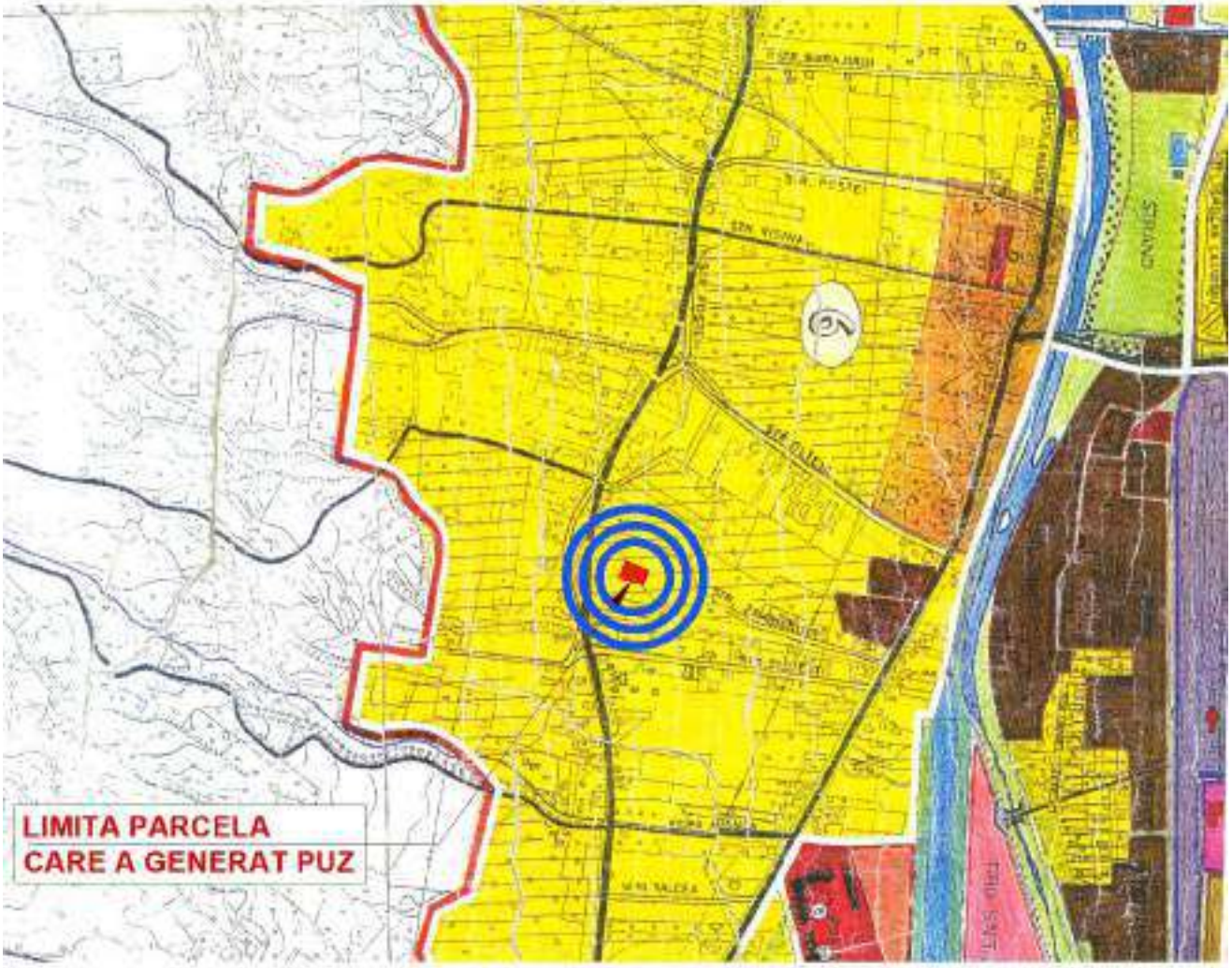
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. INTENTIA BENEFICIARULUI

Conform planselor anexate, beneficiarul doreste construirea unei locuinte unifamiliale, imprejmuire

Pentru acestea se propune:

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



3.2. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Olteni prin intermediul drumului de acces situat in partea de nord a amplasamentului si a drumului de acces cu nr. Cadastral 90963 situat in partea de sud a parcelei.

De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiei propuse. Capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 2 locuri.

3.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat in intravilan in suprafata de **719mp** cu scopul **construirii unei locuinte unifamiliale, imprejmuire -** functiunea propusa fiind **Lm (a+b) – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME .**

Suprafata terenului **– 719mp** este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	maxim 252	35
SUBZONA CONSTRUCTII	maxim 251	35
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	minim 216	30
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	**719**	**100**

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

- Edificabil propus:
  - retras fata de **aliniament** – sud - la o distanta de – **minim 5,00ml ;**
  - retras fata de limita **laterala vest** – **minim 7,00ml ;**
  - retras fata de limita **laterala est** – **minim 2,50ml ;**
  - retras fata de limita **posterioara nord** – **minim 2,50ml.**
- **in fasia rezultata intre edificabil si aliniament, cat si intre edificabil si limita posterioara se permite amplasarea de copertone auto, platforme drumuri, parcaje si constructii anexe gospodaresti**.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 2 locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din Str. Olteni prin Drum acces;

3.3.2. INDICI URBANISTICI PROPUSI

3.3.2.a. Zona Lm(a+b) – Locuinta unifamiliala si imprejmuire

POTmaxim = 35% **CUT maxim = 0,7**

Hmaxim la coama= 7.00 ml **Rh = P+1E**

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Cladirile nou propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.

3.5. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

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

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

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

3.5.1. Poluarea aerului

3.5.1.a. Faza de constructie a cladirilor

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

3.5.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.5.2. Poluarea sonora

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

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

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.
Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

3.5.4. Poluarea solului

3.5.4.a. Faza de constructie a cladirilor

Definitor la impactul asupra solului :

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

3.5.4.b. Faza de exploatare

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

3.5.5. Deseurile

3.5.5.a. Faza de constructie a cladirilor

In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materiale de constructii ramase.
Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuiesc evacuate prin firma specializata de salubritata in baza contractului .

3.5.5.b. Faza de exploatare

In timpul exploatarii, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de activitati legate de specificul functiunii.
Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Municipiului Curtea de Arges in baza unui contract de prestari servicii.

3.5.6. Afectarea biodiversitatii

3.5.6.a. Faza de construire a cladirilor

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia magazinului nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.
Impactul produs de lucrarile de realizare a magazinului asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

3.5.6.b. Faza de exploatare

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

3.5.7. Arii protejate

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

3.5.8. Impactul economic si social

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

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

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

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

3.5.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune un procent de minim 30% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiileverzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate persoanelor private **GRIGORESCU ANA MARIA si GRICORESCU ION ADRIAN .**

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, dar nu exista reglementari in acest moment pe teren, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **719mp**, stabilind pentru aceasta suprafata reglementarea caracteristica pentru - **Lm (a+b) – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME .**

Intocmit:

arh. Mircea Savu

PLAN DE ACTIUNE

categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
I. Cheltuieli pentru elaborarea documentaţiilor tehnico economice		
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentaţiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuţie, liste cantităţi, caiete sarcini, - verificări de proiect	BENEFICIAR
I.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanţă şi asistenţă tehnică	BENEFICIAR
I.3	Cheltuieli pentru obţinerea avizelor şi acordurilor	BENEFICIAR
I.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări şi a contractelor de servicii de proiectare	BENEFICIAR
II. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiţiei		
II.1	Cheltuieli pentru obţinerea şi amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecţia mediului	BENEFICIAR
II.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivelor	BENEFICIAR
II.3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	BENEFICIAR
II.4	Cheltuieli pentru investiţia de bază - Construcţii şi instalaţii; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice şi funcţionale cu montaj; - Utilaje fără montaj şi echipamente de transport; - Dotări; - Active necorporale	BENEFICIAR
II.5	Alte cheltuieli - organizare de şantier ; - comisioane, taxe, cost credit ; - cheltuieli diverse şi neprevăzute.	BENEFICIAR

Intocmit:

arh. Mircea Savu

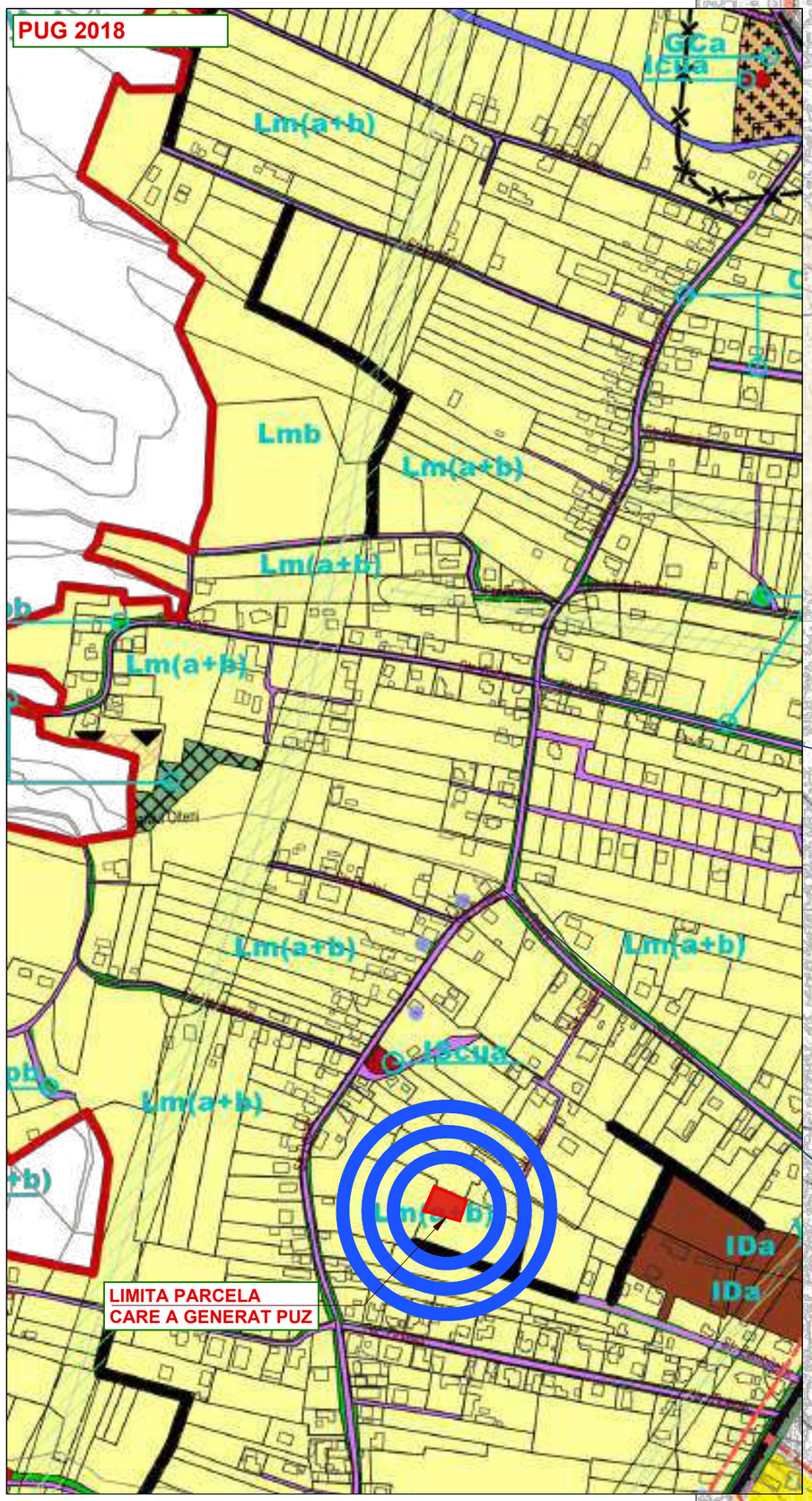
STUDIU DE OPORTUNITATE

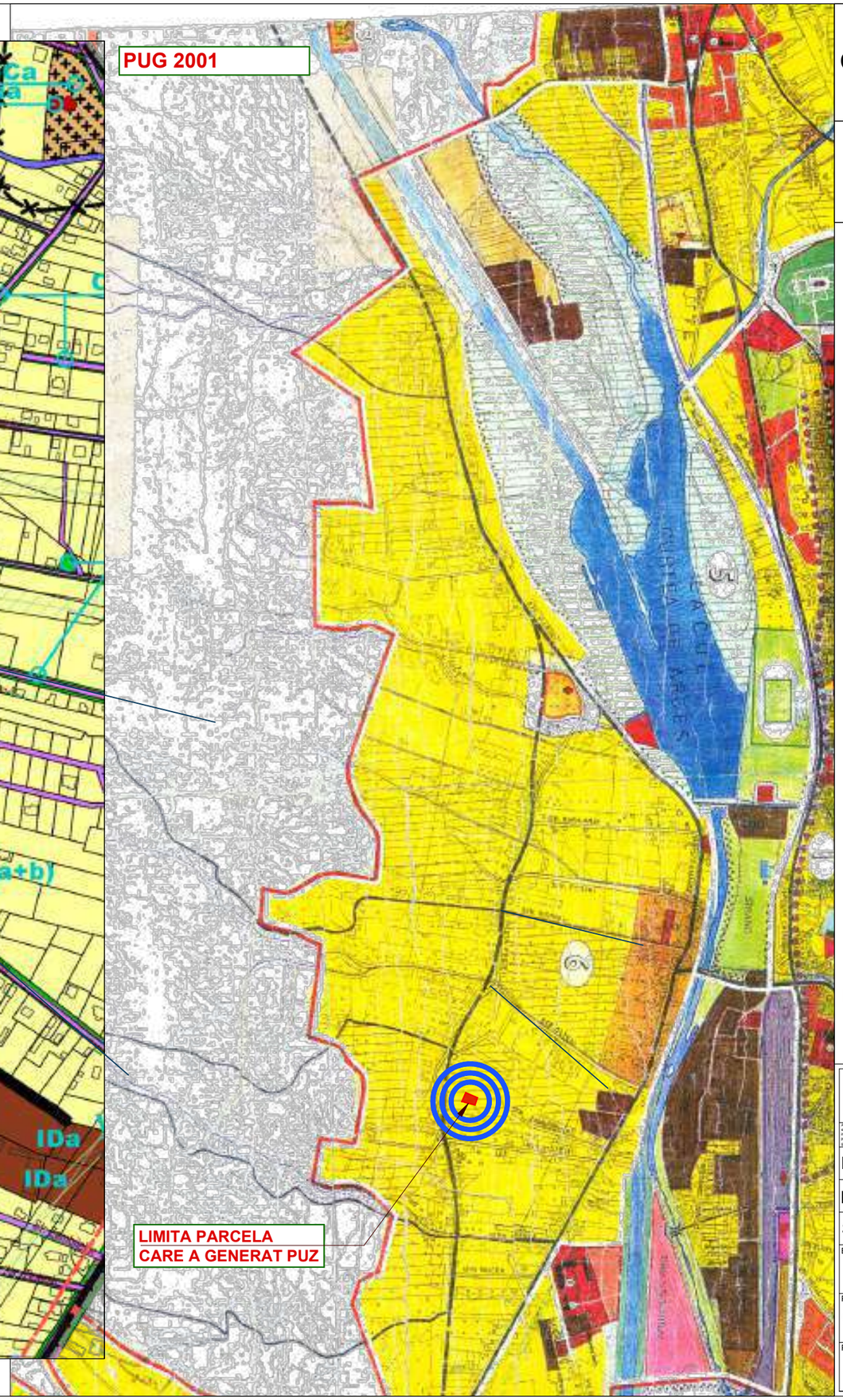
CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE

NR. CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA"

MUN. ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

U-01





LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

raum proiect

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

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

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

Beneficiar:

GRIGORESCU ANA MARIA
GRICORESCU ION ADRIAN

Proiect:

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE
CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA" , ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

Plansa:

INCADRARE IN PUG

Cod:	U369 / 2025
Contract:	649/2025
Faza:	OPORTUNITATE
Data:	10. 2025
Scara:	/
Plansa nr.	U-01

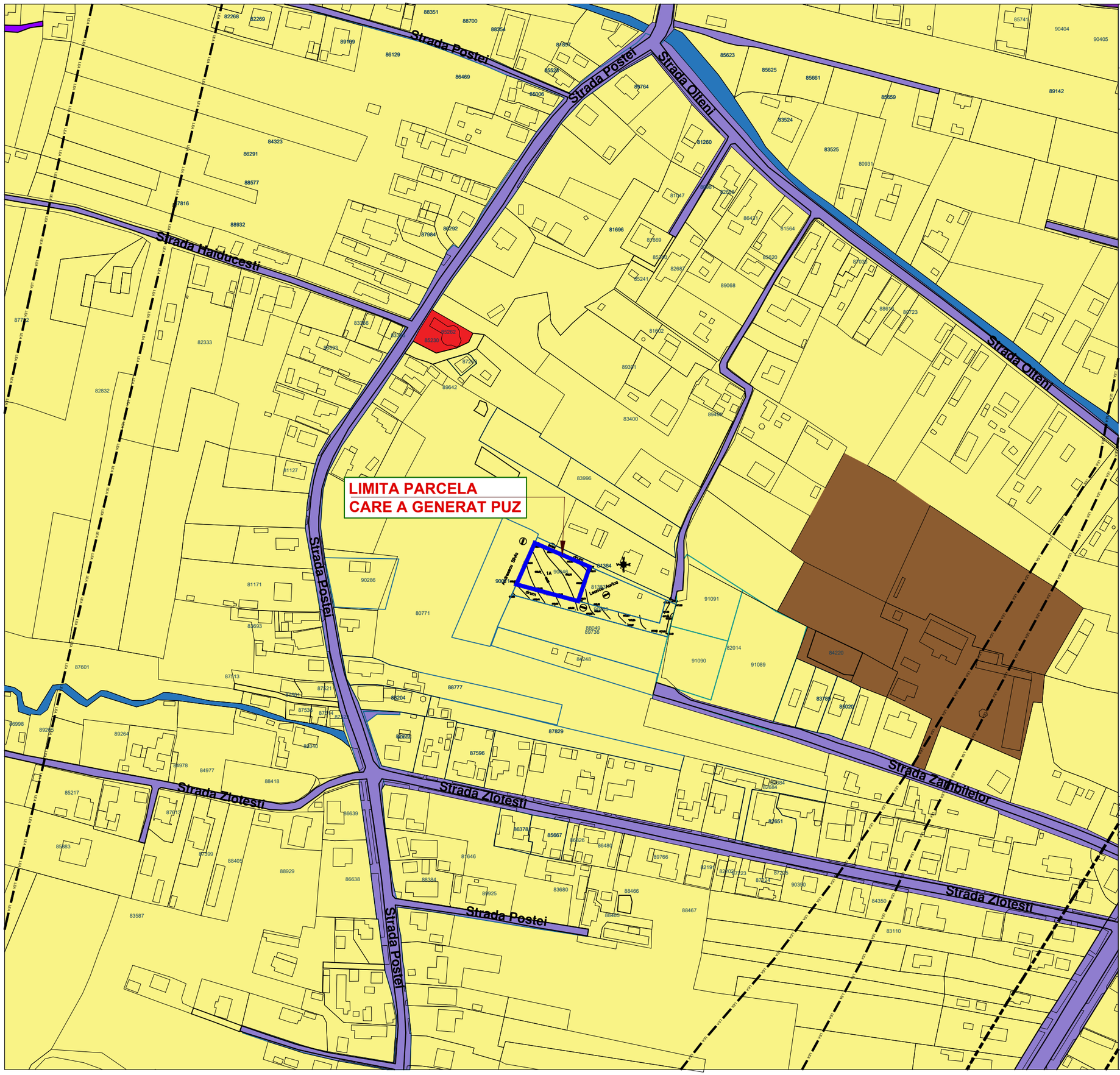
STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE

NR. CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA"
MUN. ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

U-02

N
V E
S



LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- CIRCULATIE AUTO / PIETONALA
- CANAL
- ZONA LOCUINTE
- INSTITUTII SI SERVICII
- INDUSTRIE

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

raum proiect
str. Viisoarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0723-653.900, tel./fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
cod fiscal R15127453

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Integrarea documentatiei sau alta, partiala legal a. Editi 70 din 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, intocmirea sau similaritatea integrala sa a unei parti din documentatia, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu conditia precizarii explicite a sursei (autor, titlu documentatie, an elaborare). Inaintarea dreptuilor recunoscute si garantate prin legile nr. 8 / 1996 si 587 / 2001 atrage sau poate atrage, contravenirea sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar:
GRIGORESCU ANA MARIA
GRICORESCU ION ADRIAN

Proiect:
CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE
CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA" , ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

Plansa:
INCADRARE IN ZONA
ANALIZA FUNCTUIONALA

Cod:	U369 / 2025
Contract:	649/2025
Faza:	OPORTUNITATE
Data:	10.2025
Scara:	1:2000
Plansa nr.	U-02

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE

NR. CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA"
MUN. ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

U-03

N
V E
S

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

raum proiect

str. Viilsoarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0723-653.900, tel./fax 021-3171148

Nr. Reg. Com. J40/338/2003
cod fiscal R15127453

Aceasta documentatie (piesa scrisa si piesa desenata) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita si exclusivelea pentru scopul si care a fost si nivel specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Integrarea documentatiei sau alte, potrivit legii si - Edit 10 nu 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau cristiturisirea integrala ori a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu contrata plecerii explicite a numei autor. Ale documentatie, ar elaborarea, instalarea dreptuilor recunoscute si garantate prin legea nr 1 / 1996 si TM 1997 atrage respunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit numeiui juridice in vigoare.

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

Beneficiar:
GRIGORESCU ANA MARIA
GRICORESCU ION ADRIAN

Proiect:
CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE
CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA" , ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

Plansa:
INCADRARE IN ZONA

Cod:	U369 / 2025
Contract:	649/2025
Faza:	OPORTUNITATE
Data:	10.2025
Scara:	1:2000
Plansa nr.	U-02

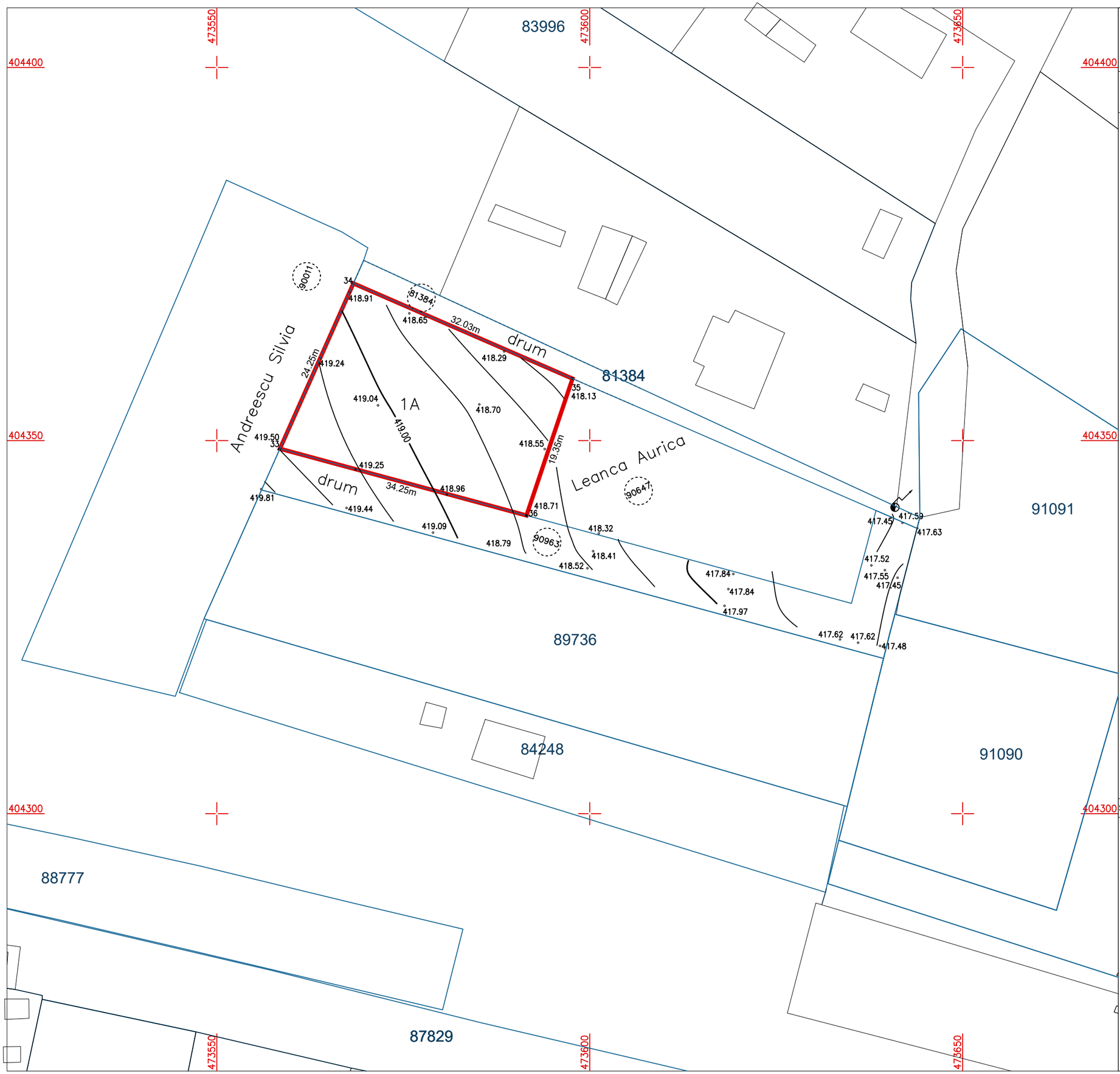
STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE

NR. CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA"
MUN. ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

U-04

N
V E
S



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

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
33	404348.907	473558.463
34	404371.063	473568.317
35	404358.302	473597.694
36	404339.965	473591.521

Suprafata totala teren =719mp

Suprafata studiata =1305mp

LEGENDA

- limita de proprietate
- 417.84 punct cota
- stalp electric

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

raum proiect
str. Viisoarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0723-653.900; tel./fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
cod fiscal R15127453

Adaosul documentatiei (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Integrarea documentelor ale altor, pentru lucri in Ex 14 nr 1998, sub incidenta drepturi de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau cedarea unor parti din documentatie, precum si folosirea ei de catre o alta persoana decat persoana pentru care a fost elaborata documentatia sau folosirea ei pentru alte scopuri decat cele care au fost avute in vedere la momentul incheierii contractului de prestare de servicii pentru care a fost elaborata documentatia, se pot face numai cu consiliul precizat explicite a scrisei autor. Bis documentatie, ar elaborare). Inculcarea drepturilor recunoscute si garantate prin legile nr. 1 / 1998 si 186 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

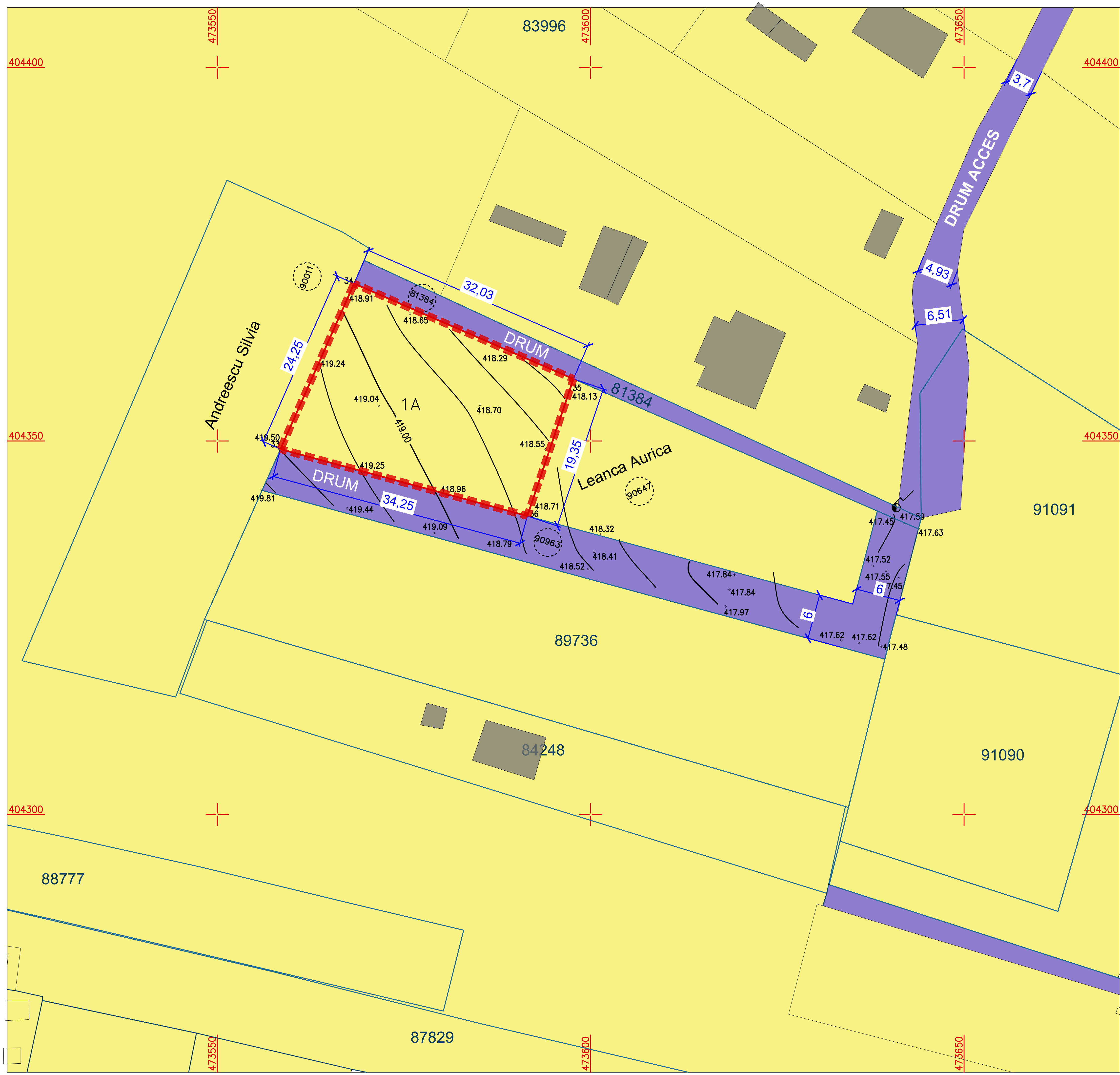
Desenat:	ing. F. Cretu	
Proiectat:	ing. F. Cretu	
Sef proiect:	arh. M. Savu	

Beneficiar:
GRIGORESCU ANA MARIA
GRICORESCU ION ADRIAN

Proiect:
CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE
CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA" , ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

Plansa:
SUPORT TOPOGRAFIC

Cod:	U 369 / 2025
Contract:	649/2025
Faza:	OPORTUNITATE
Data:	10.2025
Scara:	1:500
Plansa nr.	U-04



STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE

NR. CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA"
MUN. ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

U-05

N
V E
S

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

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
33	404348.907	473558.463
34	404371.063	473568.317
35	404358.302	473597.694
36	404339.965	473591.521

Suprafata totala teren =719mp

Suprafata studiata =1305mp

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONIFICARI FUNCTIONALE

CIRCULATIE AUTO / PIETONALA

ZONA LOCUINTE

CONSTRUCTII EXISTENTE

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

raum proiect
str. Viisoarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0723-653.900, tel./fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
cod fiscal R15127453

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Intreaga documentatie se afla, potrivit legii nr. 8 din 14 mai 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau intrebuintarea integrala ori a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu conditia precizarii explicite a sursei (autor, titlu documentatie, an elaborare). Incalcarea drepturilor recunoscute si garantate prin legile nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar:
GRIGORESCU ANA MARIA
GRICORESCU ION ADRIAN

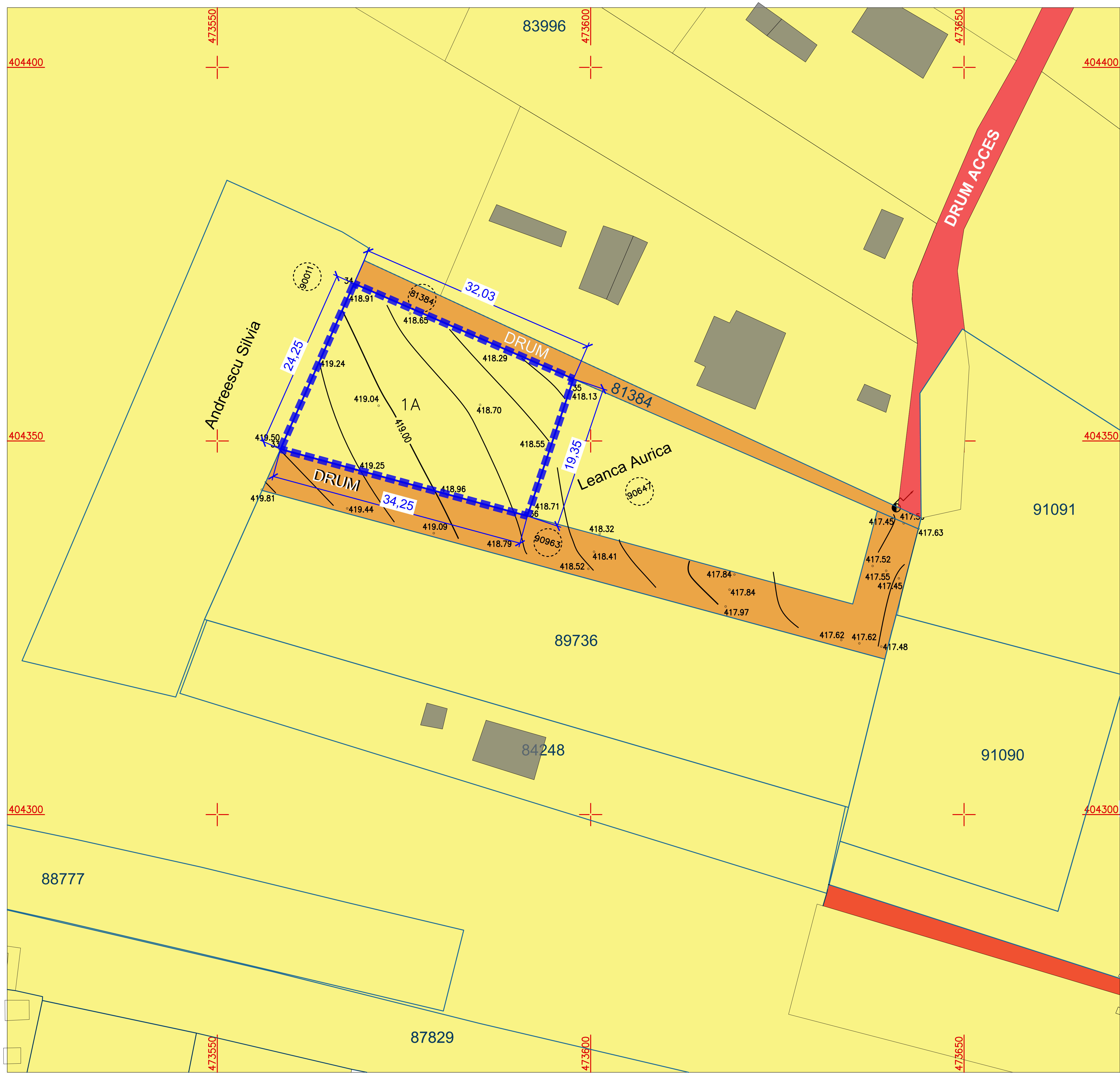
Proiect:
CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE
CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA" , ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

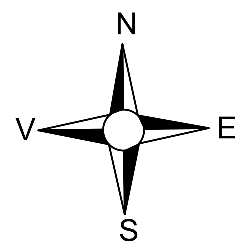
Plansa:
ANALIZA FUNCTIONALA EXISTENT

Cod:	U 369 / 2025
Contract:	649/2025
Faza:	OPORTUNITATE
Data:	10.2025
Scara:	1:500
Plansa nr.	U-05

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE
NR. CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA"
MUN. ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

U-06





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

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
33	404348.907	473558.463
34	404371.063	473568.317
35	404358.302	473597.694
36	404339.965	473591.521

Suprafata totala teren =719mp

Suprafata studiata =1305mp

LEGENDA:

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

REGIM JURIDIC
- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- PROPRIETATE PRIVATA IN INDIVIZIUNE
- PROPRIETATE PRIVATA

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

raum proiect
str. Viișoarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0723-653.900, tel./fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
cod fiscal R15127453

Desenat:	arh. M. Savu
Proiectat:	arh. M. Savu
Sef proiect:	arh. M. Savu
Beneficiar:	GRIGORESCU ANA MARIA GRICORESCU ION ADRIAN
Proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA" , ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES
Plansa:	SITUATIE EXISTENTA REGIM JURIDIC

Cod:	U 369 / 2025
Contract:	649/2025
Faza:	OPORTUNITATE
Data:	10.2025
Scara:	1:500
Plansa nr.	U-06

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE

NR. CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA"
MUN. ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

U-07

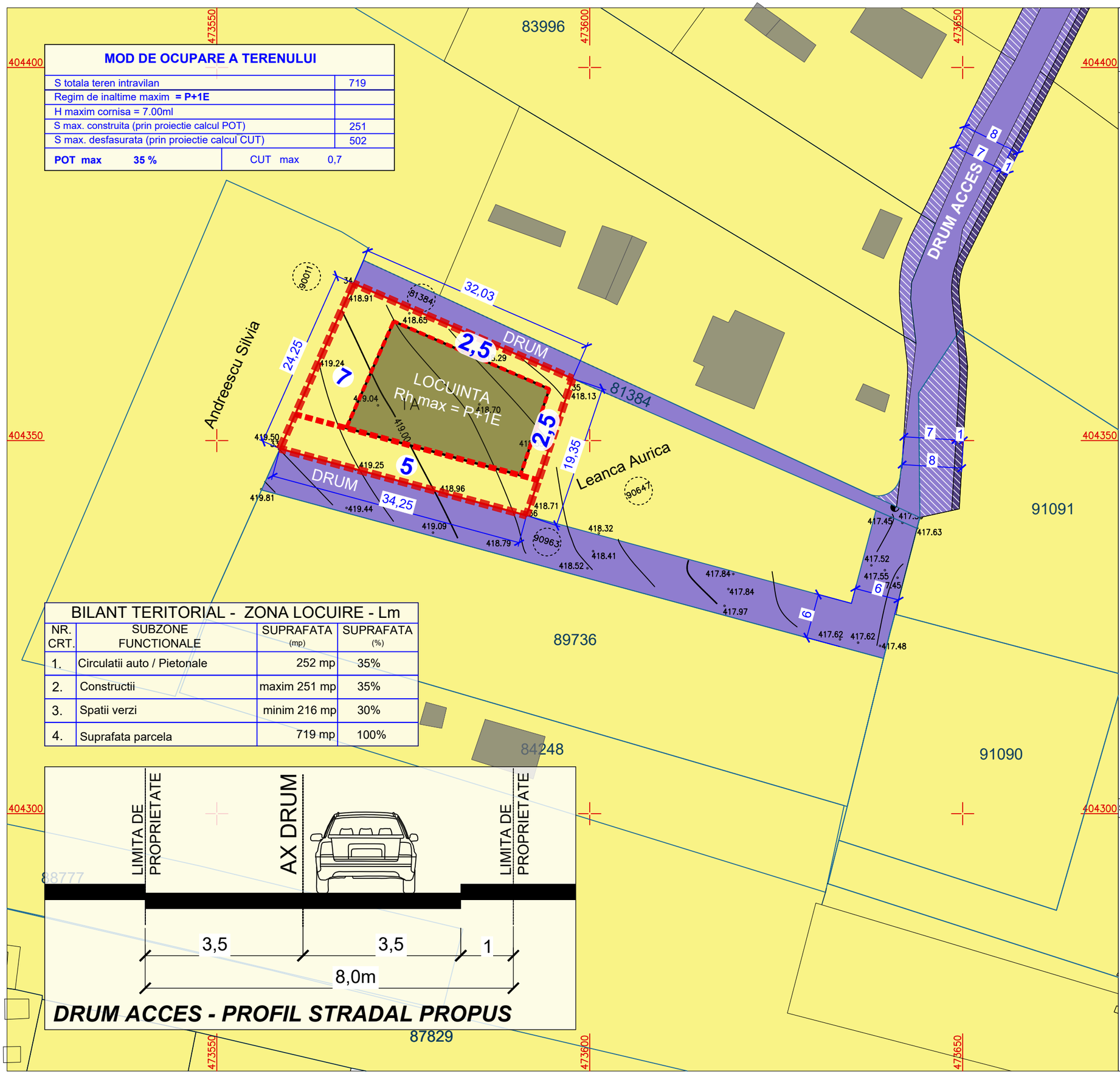
N / V / E / S

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

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
33	404348.907	473558.463
34	404371.063	473568.317
35	404358.302	473597.694
36	404339.965	473591.521

Suprafata totala teren =719mp

Suprafata studiata =1305mp



MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren intravilan	719
Regim de inaltime maxim **= P+1E**	
H maxim cornisa = 7.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	251
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	502
POT max 35 %	CUT max 0,7

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUIRE - Lm

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulatii auto / Pietonale	252 mp	35%
2.	Constructii	maxim 251 mp	35%
3.	Spatii verzi	minim 216 mp	30%
4.	Suprafata parcela	719 mp	100%

DRUM ACCES - PROFIL STRADAL PROPUS

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

CIRCULATII
- CIRCULATIE AUTO
- CIRCULATIE PIETONALA

ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA LOCUINTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE

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

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

raum proiect
str. Viilooarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0723-653.900, tel./fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
cod fiscal R15127453

Acesta documentatie (piese scrise si desene) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care a fost in mod specific elaborata, conform contractului de prestare servicii de proiectare. Se interzice copierea, multiplicarea, prezentarea/publicarea partiala sau integrala a prezentei documentatii, precum si folosirea ei de catre o alta persoana decat cea pentru care a fost elaborata, fara o autorizare scrisa a SC RAUM PROIECT SRL. Pentru folosirea legitima a prezentei documentatii este necesara permisiunea prealabila a proiectantilor, acordata de catre acestia, si numai cu conditia platii prevazute explicite a acesteia (autor, titlu documentatie, an elaborare). Inobservanta dispozitiei reconsiderate si garantata prin legea nr. 8 / 1996 si Titl / 2001 atrage responsabilitatea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, pentru nominalele juridice si organe.

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

Beneficiar:
GRIGORESCU ANA MARIA
GRICORESCU ION ADRIAN

Proiect:
CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE
CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA" , ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

Plansa:
PROPUNERI URBANISTICE

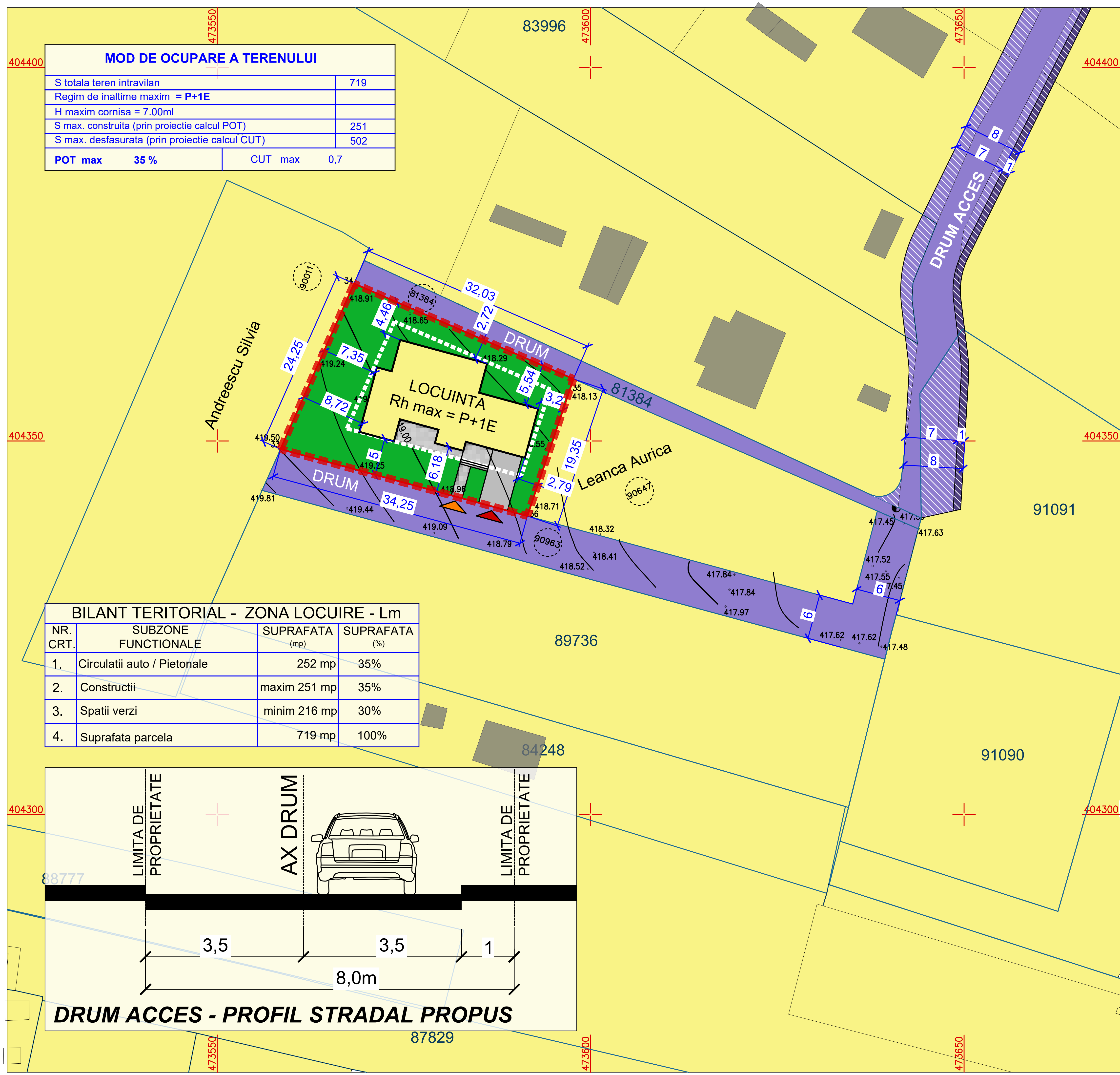
Cod:	U 369 / 2025
Contract:	649/2025
Faza:	OPORTUNITATE
Data:	10.2025
Scara:	1:500
Plansa nr.	U-07

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE

NR. CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA"
MUN. ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

U-08



MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren intravilan	719
Regim de inaltime maxim = **P+1E**	
H maxim cornisa = 7.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	251
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	502
POT max 35 %	CUT max 0,7

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUIRE - Lm

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulatii auto / Pietonale	252 mp	35%
2.	Constructii	maxim 251 mp	35%
3.	Spatii verzi	minim 216 mp	30%
4.	Suprafata parcela	719 mp	100%

N V E S

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

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
33	404348.907	473558.463
34	404371.063	473568.317
35	404358.302	473597.694
36	404339.965	473591.521

Suprafata totala teren =719mp

Suprafata studiata =1305mp

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

CIRCULATII
CIRCULATIE AUTO
CIRCULATIE PIETONALA

ZONIFICARI FUNCTIONALE
ZONA LOCUINTE
CONSTRUCTII EXISTENTE

RESTRICTII
EDIFICABIL PROPUS
TEREN PROPUS SA TREACA CU TITLU GRATUIT IN DOMENIUL PUBLIC

ZONIFICARI FUNCTIONALE - PARCELA
CONTUR CONSTRUCTIE LOCUINTA
SPATII VERZI AMENAJATE
CIRCULATII PIETONALE / PLATFORME
CIRCULATII AUTO / PARCAJE
ACCES PIETONAL
ACCES AUTO

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

raum proiect
str. Viisoarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0723-653.900, tel./fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
cod fiscal R15127453

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Intreaga documentatie se afla, potrivit legii nr. 8 din 14 mai 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau intrebuintarea integrala ori a unei parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai cu conditia precizarii explicite a sursei (autor, titlu documentatie, an elaborare). Incalcarea drepturilor recunoscute si garantate prin legile nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar:
GRIGORESCU ANA MARIA
GRICORESCU ION ADRIAN

Proiect:
CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE
CADASTRAL 90646, PUNCT " IN LUNCA" , ARGES, JUD. CURTEA DE ARGES

Plansa:
PLAN MOBILARE URBANISTICA

Cod:	U 369 / 2025
Contract:	649/2025
Faza:	OPORTUNITATE
Data:	10.2025
Scara:	1:500
Plansa nr.	U-08

STUDIU DE OPORTUNITATE
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN
STR. GROAPE, NR.78A, T67, CF 90734, CURTEA DE ARGES, ARGES

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

Faza proiectare:

STUDIU DE OPORTUNITATE

Amplasament:

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

Beneficiar:

ECATERINA IULIANA

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

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

Şef proiect:

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

noiembrie 2025

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul prezentei documentaţii se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată şi medie a unei zone apartinand intravilanului Municipiului Curtea de Arges, prin construirea unei locuinte unifamiliale, impreuna cu anexa gospodareasca. Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentaţiei **STUDIU DE OPORTUNITATE – CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN** aferent unei suprafeţe de teren **731mp** , situată, în **intravilan (partial intravilan conform extras carte funciara) –** cu folosinta **curti constructii pentru o suprafata de 155mp si faneata 576mp**. Destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.4 : ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI .

Documentaţia va urmări identificarea şi diagnosticarea disfuncţionalităţilor şi formularea recomandărilor şi prescripţiilor în scopul valorificării potenţialului amplasamentului si al zonei. Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru şi control al Primăriei Municipiului Curtea de Arges în demararea şi derularea pe parcelă a operaţiunilor urbane. Documentatia va servi la stabilirea regulilor de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente pentru suprafata de teren de 731mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M,** impreuna cu o **ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN** cu dotarile si amenajarile aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere :

Terenul este amplasat adiancent Drum de acces cu legatura catre Strada Groape. Terenul este rezultat din dezmembrarea unui teren mai mare si are acces din strada Groape prin Drum de acces de 4m.Folosinta actuala a terenului este de arabil. Conform Certificatului de Urbanism nr. 200 din 25.07.2025 destinatia actuala a terenului este teren intravilan partial, locuinte.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOŢIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE IN PUG	SC. /
U02 – IMAGINE SATELIT, INCADRARE IN ZONA	SC. 1/2500
U03 – SUPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U04 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	SC. 1/500
U05 – PROPUNERI URBANISTICE	SC. 1/500
U06 – REGIM JURIDIC	SC. 1/500

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

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

1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

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

1.3.3. Baza topografica

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

1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

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

Proiectul are la baza :

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

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

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

2.1.1. Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul se afla situat adiacent la Drumul de Acces cu legatura catre Strada Groape .

Suprafata propusa a fi reglementata prin PUZ este de 731mp .

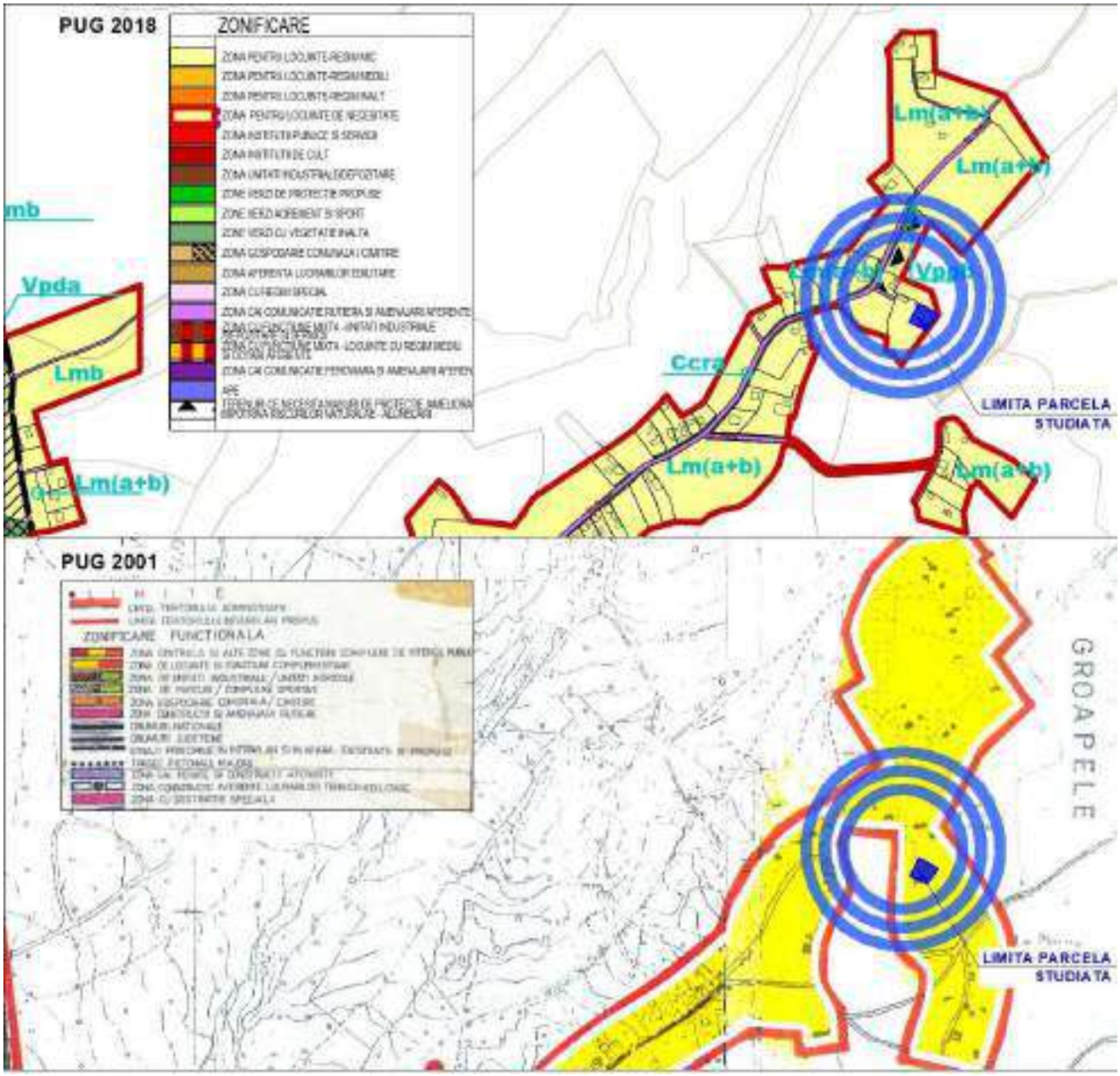
Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice ECATERINA IULIANA, imobilul nu este grevat de sarcini si are **numar de carte funciara 90734** , iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

2.2. CIRCULATIA

Amplasamentul viitoarei locuinte are acces din Drumul de Acces cu legatura catre Strada Groape .

2.3. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 731mp se afla in intravilanul orasului - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 4 – ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI .



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. INTENTIA BENEFICIARULUI

Conform planselor anexate, beneficiarul doreste construirea unei locuinte unifamiliale, imprejmuire

Pentru acestea se propune:

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

3.2. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Groape prin intermediul drumului de acces situat in partea de vest a amplasamentului continuat cu drumul de acces privat, cu nr. Cadastral 90735 situat , de asemenea in partea de vest a parcelei.

De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructia propusa. Capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 2 locuri.

3.3. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat in intravilan in suprafata de **731mp** cu scopul **construirii unei locuinte unifamiliale cu anexa gospodareasca si imprejmuire -** functiunea propusa fiind **Lm (a+b) – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME .**

Suprafata terenului **– 731mp** este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	maxim 256	35
SUBZONA CONSTRUCTII	maxim 255	35
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	minim 220	30
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	**731**	**100**

3.3.1. Pentru zona Lm (a+b) propusa se propune urmatorul edificabil:

- retras fata de **aliniament** – limita vest - la o distanta de – **minim 10,00ml ;**
- retras fata de limita **laterala nord** – **minim 3,50ml ;**
- retras fata de limita **laterala sud** – **minim 6,00ml ;**
- retras fata de limita **posterioara est** – **minim 3,50ml**

fata de limita de est si sud se pot amplasa la minim 1,0ml fata de limita, in afara edificabilului, anexe gospodaresti cu inaltime maxima parter, 3ml.

stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 2 locuri de parcare in cadrul parcelei cu acces din Str. Groape prin Drum acces;

3.4. INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

3.4.1.a. Zona Lm(a+b) – Locuinta unifamiliala si imprejmuire

POTmaxim = 35% **CUT maxim = 0,7**

Hmaxim la coama= 7 ml **Rh maxim = P+1E**

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Cladirile nou propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

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

3.7. ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI

Se propune un procent de minim 30% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiilev erzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate privata a doamnei **ECATERINA IULIANA .**

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, dar nu exista reglementari in acest moment pe teren, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata. Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **731mp** , stabilind pentru aceasta suprafata reglementarea caracteristica pentru - **Lm (a+b) – Subzona rezidentiala cu locuinte cu regim mic de inaltime .**

Intocmit:

arh. Mircea Savu

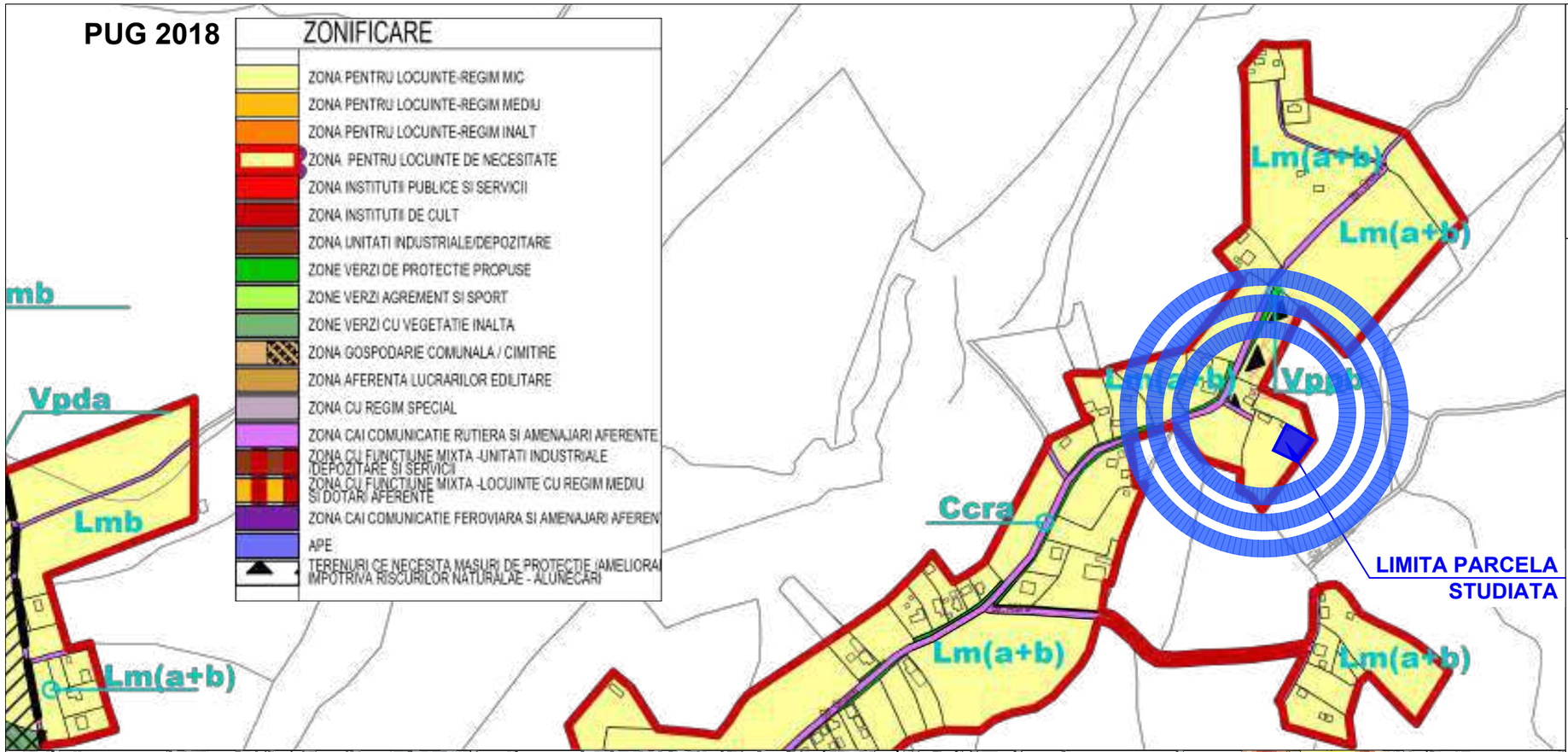
STUDIU DE OPORTUNITATE

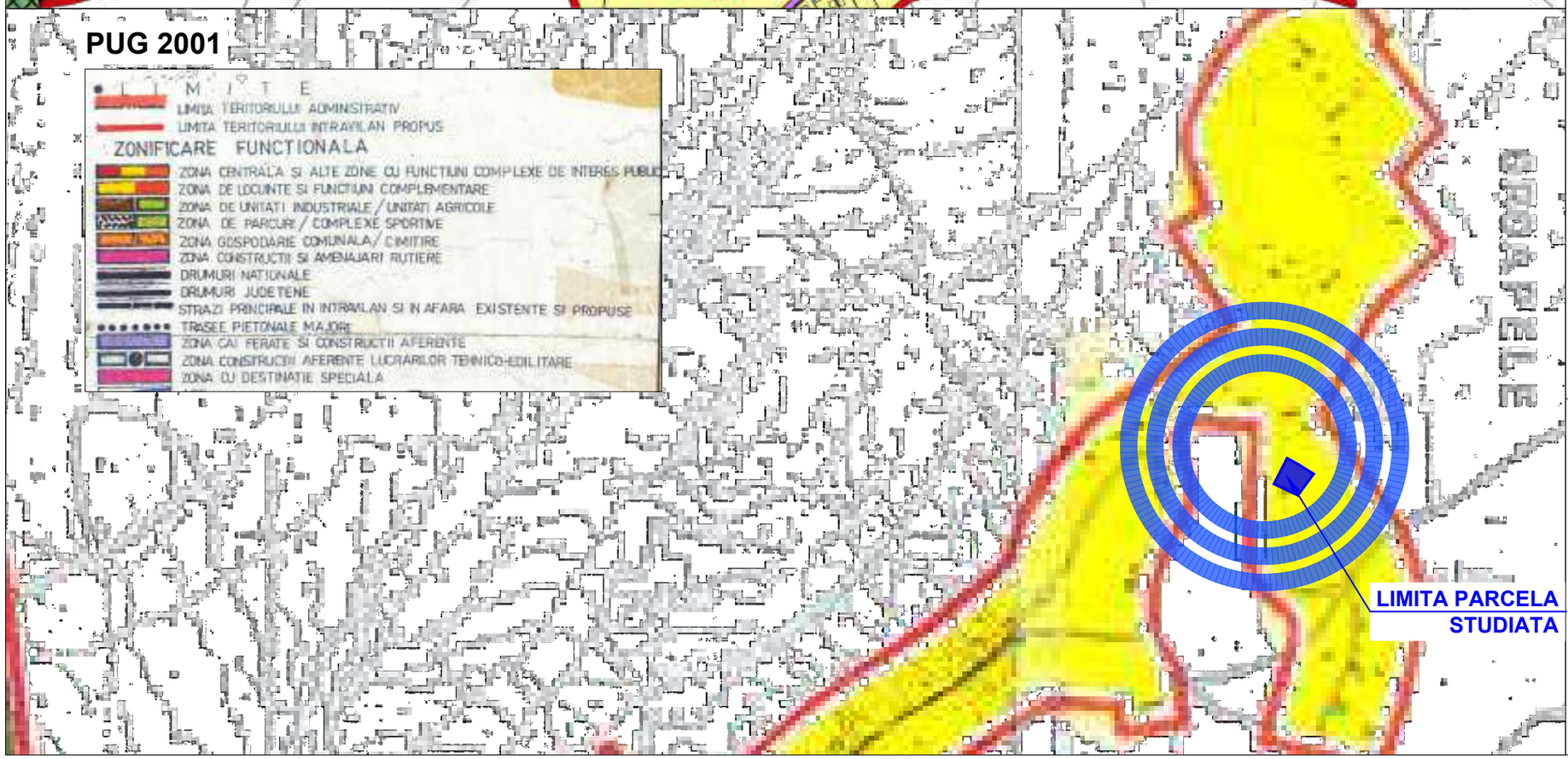
CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN

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

U-01

N





LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

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

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si care a fost in mod specific elaborata, conform prevederior contractuale. Folosirea documentatiei sau a ei, potrivit legii nr. 8 din 14 martie 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau instrainarea integrala si a oror parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interdise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal. In sens, si numai cu conditia precizarii explicite a sursei (autor, titu documentatie, an elaborare), instalarea dispozitivor necesoscute in perioada pin aegla nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala. Dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar:
ECATERINA IULIANA

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

Plansa:
INCADRARE IN PUG

Cod:	U373 / 2025
Contract:	653/ 2025
Faza:	Aviz oportunitate
Data:	11. 2025
Scara:	1 / 5000
Plansa nr.	U-01

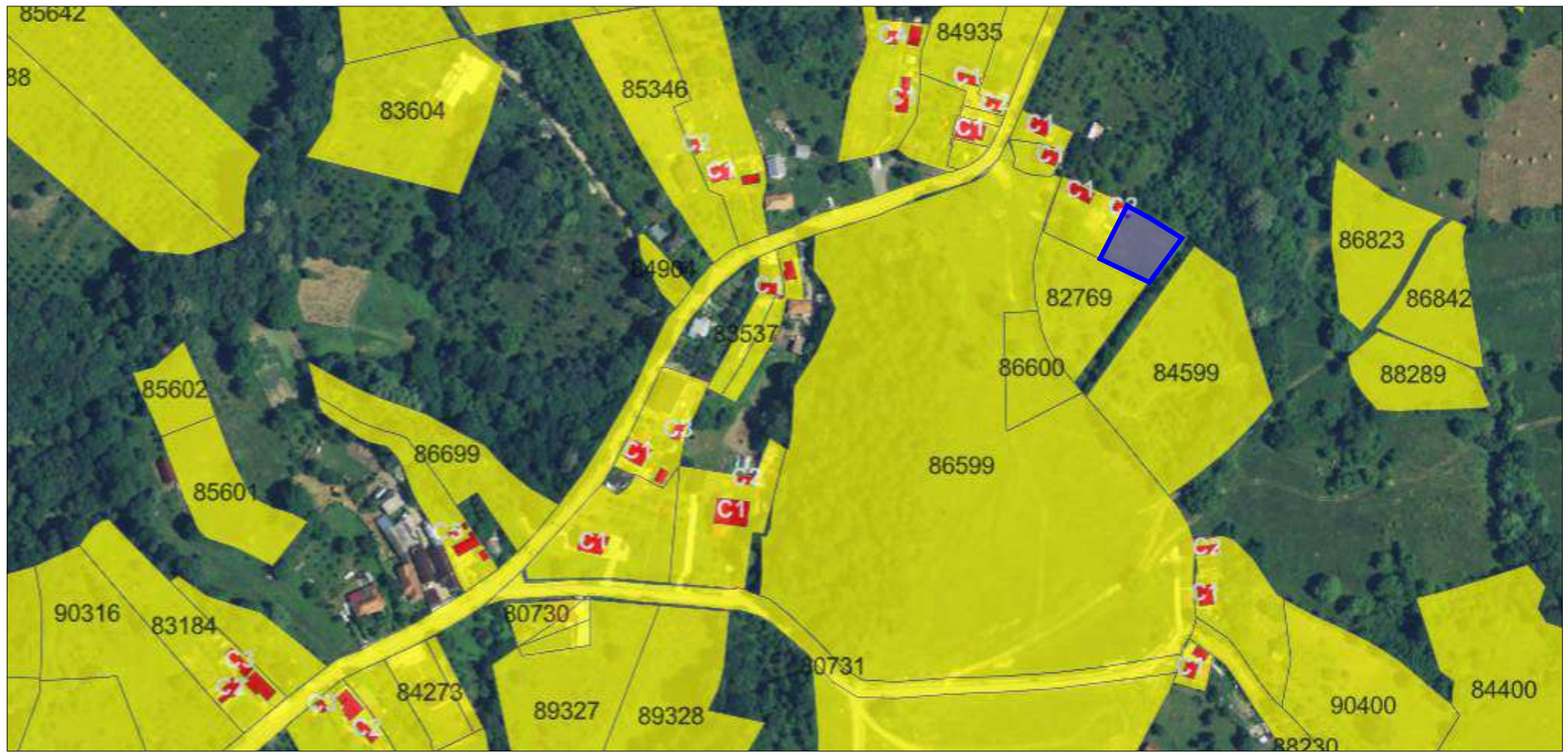
STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN

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

U-02

N



LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

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

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

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

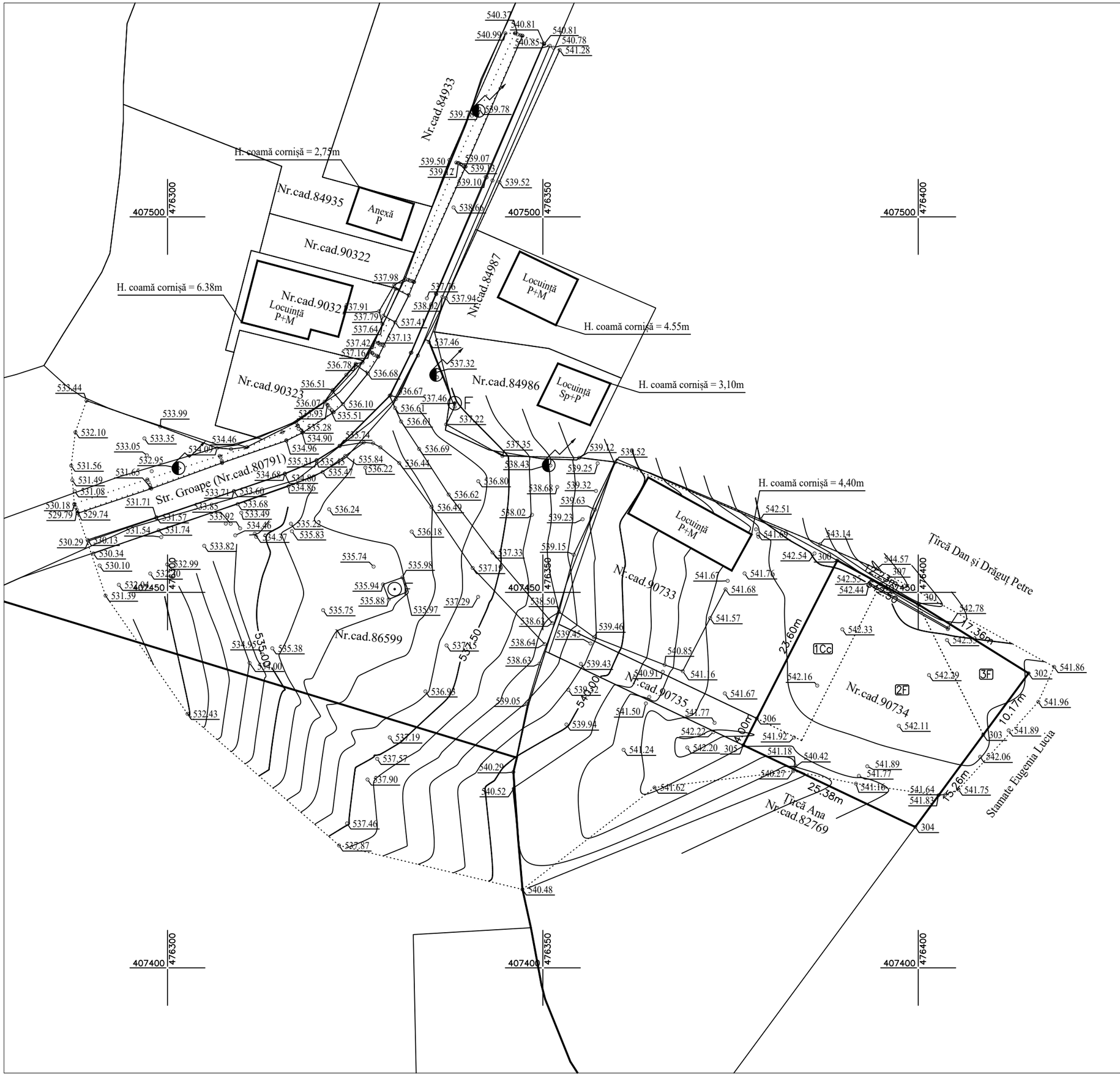
Beneficiar: ECATERINA IULIANA	Cod:	U373 / 2025
	Contract:	653/ 2025
Proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN, Str. Groape, Nr.78A, T67, CF 90734, Curtea de Arges, Arges	Faza:	Aviz oportunitate
	Data:	11. 2025
Plansa: IMAGINE SATELIT INCADRARE IN ZONA	Scara:	1 / 2500
	Plansa nr.	U-02

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN

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

U-03



LEGENDĂ:

- limită de proprietate
- zonă studiată
- stâlp beton LEA
- stâlp lemn telefonie
- cămin canalizare
- cămin apă
- fântână
- GAZ - rețea gaze
- rețea canalizare
- rețea apă
- gard din beton
- gard din metal
- gard din plasă
- gard din sârmă
- gard din lemn
- gard din lemn
- drum pietruit
- margine drum asfaltat

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

Toate documentele (piese scrise si pioese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Introiegea documentatie sa afla, potrivit legii nr. 8 din 14 martie 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau introducerea integrala si a oree parti din documentatie, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara permisiunea prealabila a proprietarului, acordata legal, in scris, si numai la cererea precizeri explicite a sorsei (autor, titu documentatie, an elaborare). Incalcarea dreptuilor recunoscute si garantate prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspunderea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar:
ECATERINA IULIANA

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

Plansa:
SUPORT TOPOGRAFIC

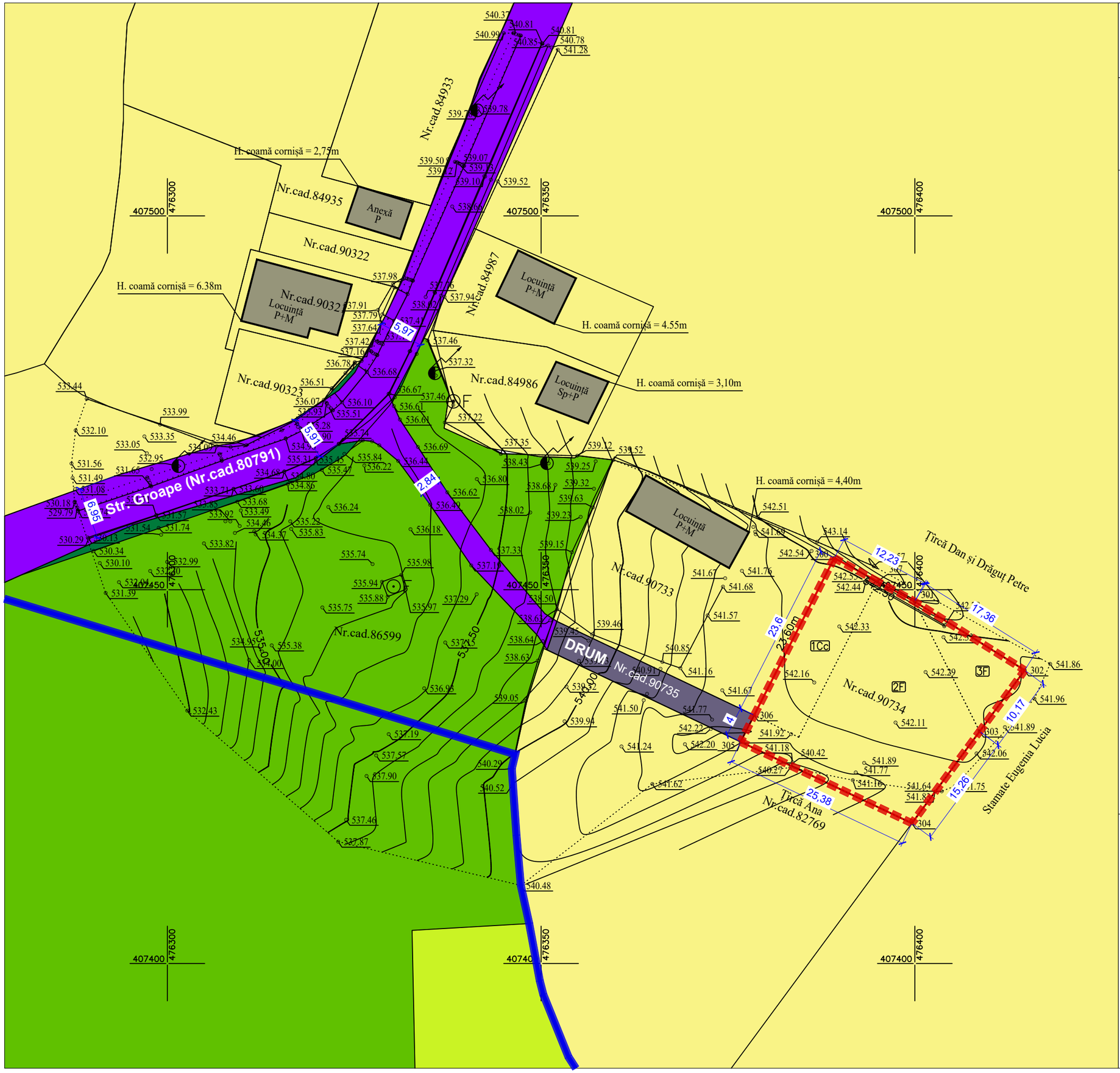
Cod:	U373 / 2025
Contract:	653/ 2025
Faza:	Aviz oportunitate
Data:	11. 2025
Scara:	1 / 500
Plansa nr.	U-03

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN

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

U-04



LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

ZONIFICARI FUNCTIONALE

CIRCULATIE AUTO / PIETONALA

DRUM ACCES - PROPRIETATE PRIVATA

ZONA LOCUINTE

CONSTRUCTII EXISTENTE

PASUNE

TEREN ARABIL

raum proiect

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

Aceasta documentatie (pese scrise si pese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul in care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractului. Intregul document sau alte parti din acesta nu se vor folosi de catre terti fara acordul prealabil al proiectantilor. Orice modificare, reproducere, imprumutare sau publicare a prezentei documentatii, fie chiar si partiale, este interzisa fara acordul prealabil al SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI. Beneficiarii acestei documentatii au dreptul de a folosi rezultatele prezentei documentatii numai pentru scopul pentru care aceasta a fost elaborata. Prin documentatia, an elaborare, instiintare disploarter recunoscute si garantata prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage raspundere civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar: ECATERINA IULIANA

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

Plansa: ANALIZA FUNCTIONALA SITUATIE EXISTENTA

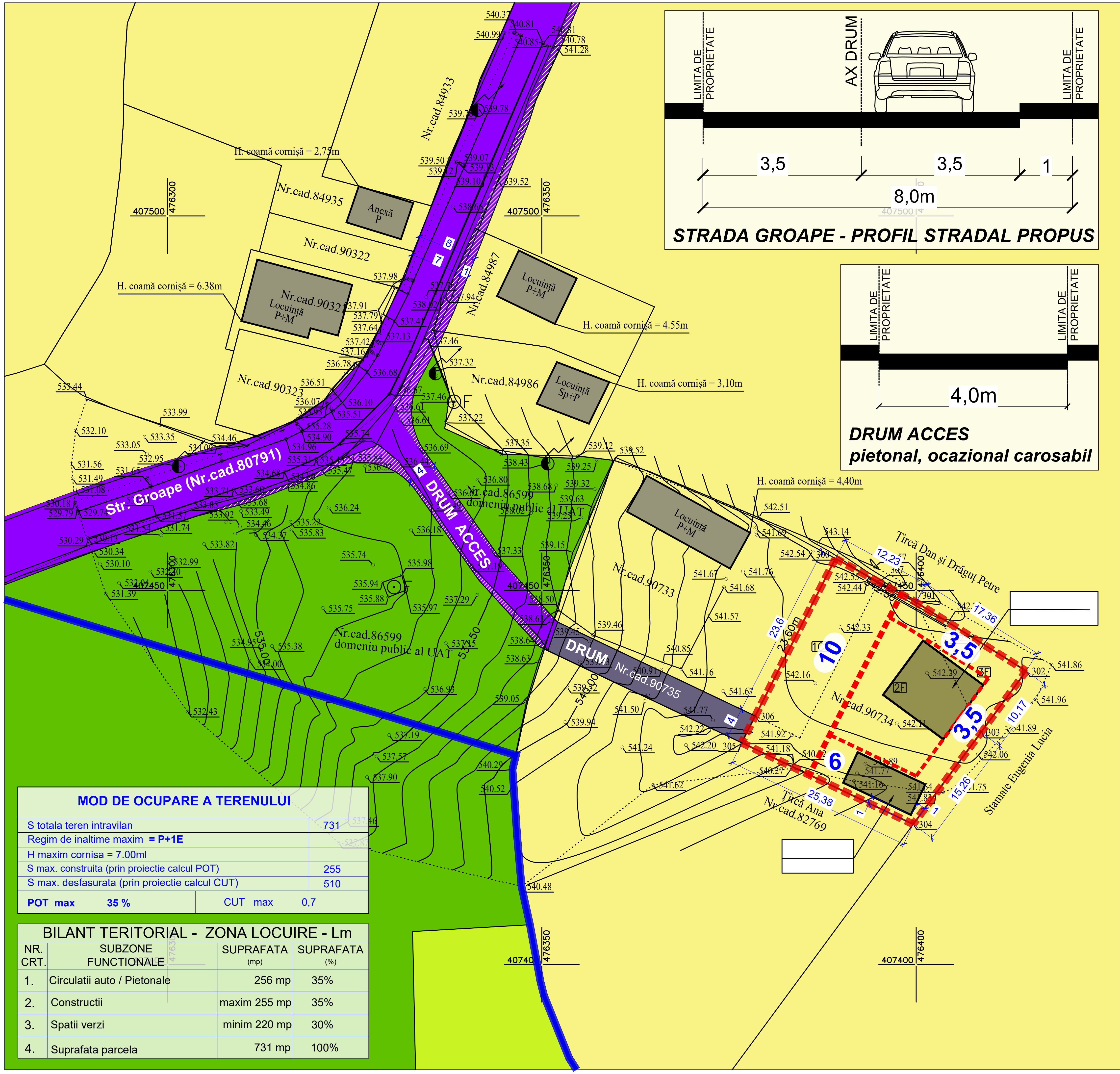
Cod:	U373 / 2025
Contract:	653/ 2025
Faza:	Aviz oportunitate
Data:	11. 2025
Scara:	1 / 500
Plansa nr.	U-04

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

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

U-05



LIMITE

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

ZONIFICARI FUNCTIONALE

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

RESTRICTII

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

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren intravilan	731
Regim de inaltime maxim **= P+1E**	
H maxim cornisa = 7.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	255
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	510
POT max 35 %	CUT max 0,7

BILANT TERITORIAL - ZONA LOCUIRE - Lm

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulatii auto / Pietonale	256 mp	35%
2.	Constructii	maxim 255 mp	35%
3.	Spatii verzi	minim 220 mp	30%
4.	Suprafata parcela	731 mp	100%

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

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

Beneficiar: ECATERINA IULIANA

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

Plansa: PROPUNERI URBANISTICE

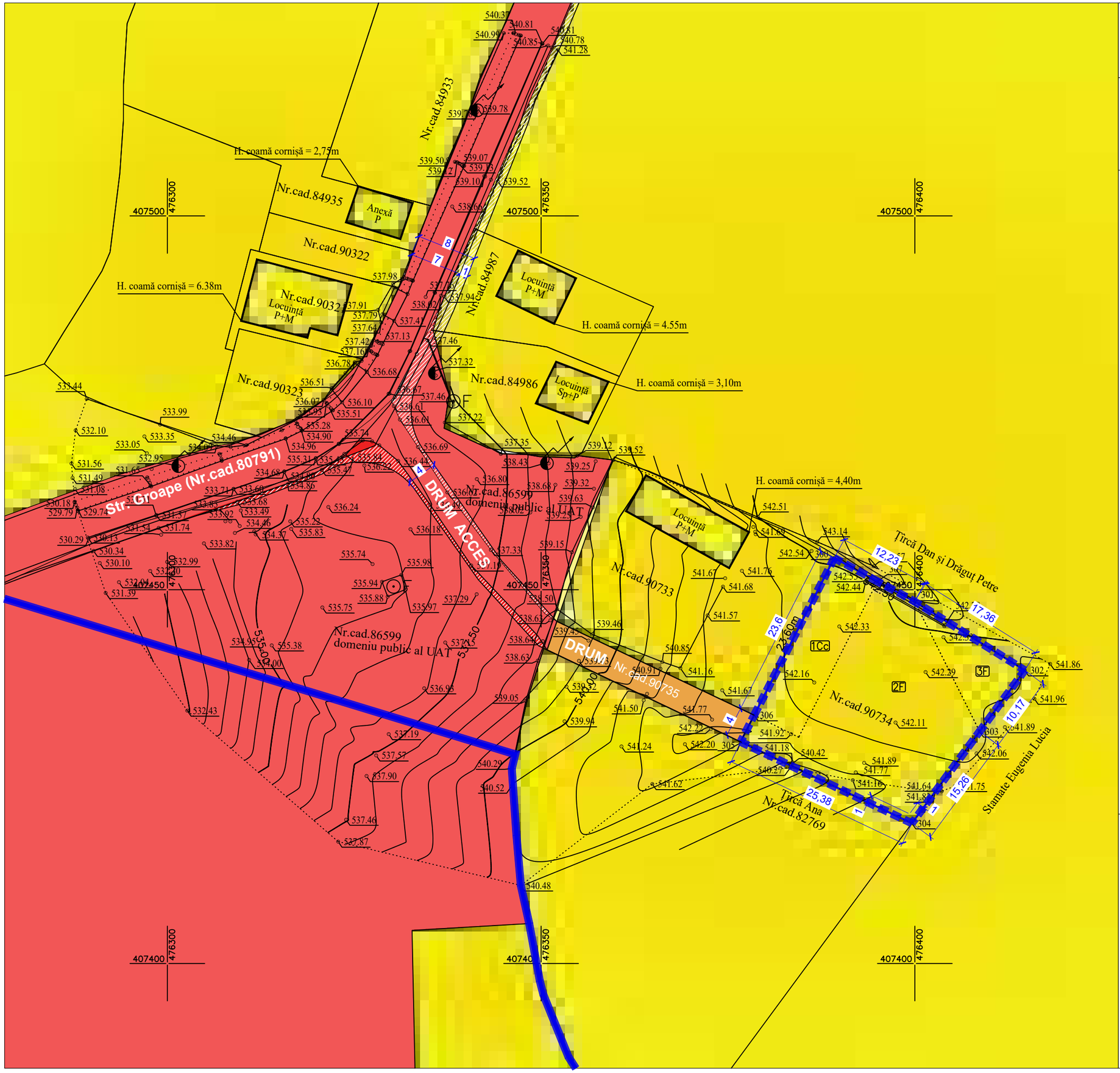
Cod:	U373 / 2025
Contract:	653/ 2025
Faza:	Aviz oportunitate
Data:	11. 2025
Scara:	1 / 500
Plansa nr.	U-05

STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, ANEXA PARTER
SI IMPREJMUIRE TEREN

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

U-06



LEGENDA:

LIMITE

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

REGIM JURIDIC

- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- PROPRIETATE PRIVATA IN INDIVIZIUNE
- PROPRIETATE PRIVATA

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

Aceasta documentatie (piese scrise si piese desenate) este proprietatea SC RAUM PROIECT SRL BUCURESTI si poate fi folosita in exclusivitate pentru scopul si care a fost in mod specific elaborata, conform prevederilor contractuale. Informatia documentatie sa ella, potrivit legii nr. 8 din 14 martie 1996, sub incidenta dreptului de autor. Copierea, reproducerea, imprumutarea sau imbogatirea integrala or a one parti din documentatia, in alt scop decat cel pentru care a fost elaborata, sunt interzise. Pentru folosirea integrala sau partiala a documentatiei este necesara aprobarea scrisa a societatii RAUM PROIECT SRL BUCURESTI. Orice persoana care ilegal ia cunoscut de aceasta informatie, si folosesc, va fi tinuta responsabila de legislatia in vigoare. Instiintare dreptatilor recunoscute in garantia prin legea nr. 8 / 1996 si 184 / 2001 atrage responsabilea civila, contraventionala sau penala, dupa caz, potrivit normelor juridice in vigoare.

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

Beneficiar: ECATERINA IULIANA

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

Plansa: REGIM JURIDIC

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