



# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr.21717 / 25.07.2022

Data publicarii pe site: 25.07.2022

## ANUNT

În temeiul Art. 7 al Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (r1) și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare se supune dezbaterii publice **Proiectul privind Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru schimbare destinație și reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "AMENAJARE PASTRAVARIE" Pct. "Danului", Curtea de Argeș, județul Argeș în suprafața de 2831,00mp, Carte Funciara/numar cadastral 87980 și 87981, rezultate din dezmembrarea imobilului cu număr de Carte Funciara/numar cadastral 81089.**

Proiectul poate fi consultat pe site-ul Primăriei municipiului Curtea de Argeș [www.primariacurteadearges.ro](http://www.primariacurteadearges.ro), și la sediul instituției, Direcția Arhitect Șef.

Persoanele interesate, asociațiile de afaceri, alte entități pot trimite în scris propuneri, sugestii, observații cu privire la **Proiectul privind Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru schimbare destinație și reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "AMENAJARE PASTRAVARIE" Pct. "Danului", Curtea de Argeș, județul Argeș în suprafața de 2831,00mp, Carte Funciara/numar cadastral 87980 și 87981, rezultate din dezmembrarea imobilului cu număr de Carte Funciara/numar cadastral 81089** la sediul Primăriei Curtea de Argeș-Biroul Registratura sau în format electronic pe adresele de email [urbanism@primariacurteadearges.ro](mailto:urbanism@primariacurteadearges.ro), [primariacurteadearges@yahoo.com](mailto:primariacurteadearges@yahoo.com), până la data de 08.08.2022.

În data de 10.08.2022, ora 10.00 în sala de ședințe a Primăriei Mun. Curtea de Argeș va avea loc o dezbatere publică cu privire la acest proiect de hotărâre.

Primar,  
Ing. PANTURESCU CONSTANTIN

Arhitect Șef,  
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 21168 / 19.07.2022

## REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare destinație și reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "AMENAJARE PASTRAVARIE" Pct. "Danului", Curtea de Arges, județul Arges

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

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției „AMENAJARE PASTRAVARIE” Pct. “Danului”, Curtea de Arges, județul Arges, a fost făcută conform Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 14424/22.04.2021.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se propune schimbarea de destinație a terenului proprietate privată a S.C. Păstrăvăria Argesului S.R.L., din Lm-zona de locuire în zona mixtă ZAS(Ap+Ist) subzona mixtă de producție agricolă și servicii turism prin schimbarea profilului funcțional al unității teritoriale de referință. Parcela care face obiectul P.U.Z., înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr.81089, dezmembrată ulterior în vederea cedării folosinței către instituțiile abilitate, fiind parte a zonei de protecție aferentă CHE Valea Iasului, inclusiv zona de coronament, parcelele rezultate fiind înscrise în Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr.87980 și 87981, având categoria de folosință arabilă. Imobilul studiat este în intravilanul Municipiului Curtea de Arges, trup izolat situat în zona de nord-vest, cu următoarele vecinătăți: Nord-Parohia Valea Danului(teren concesionat de la Mănăstirea Curtea de Arges), Est-drum exploatare, Sud-proprietate particulară Simion Ecaterina nr. Cad. 82555 , Vest-proprietate particulară Herisanu Gheorghe.

Raportul informării și consultării publicului nr. 14424/22.04.2021, precum și Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru schimbare destinație și reglementări urbanistice în vederea realizării „AMENAJARE PASRAVARIE” Pct. “Danului”, Curtea de Arges, județul Arges, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa nr. 1 și 2 care însoțesc proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 18283 / 22.06.2022 al Direcției Arhitect-Sef.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 17.02.2021 – 15.04.2021.

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

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 3/8944 / 30.03.2022 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

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

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

Propun astfel prezentarea și dezbaterea proiectului de hotărâre în ședința Consiliul Local al municipiului Curtea de Arges în vederea aprobării.

PRIMAR,  
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU





# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Directia Arhitect Sef  
NR. 21205 / 20.07.2022

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru schimbare destinație și reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "AMENAJARE PASTRAVARIE" Pct. "Danului", Curtea de Arges, județul Arges

Având în vedere cererea adresată de **S.C. Păstrăvăria Argesului S.R.L.**, cu sediul în Comuna Tunari, sat Tunari, Str. Pinului, nr. 3, județul Ilfov, prin Neagoe Lucica în calitate de reprezentant, înregistrată la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr.15638 din 24.05.2022, completată prin cererea nr.18833 din 28.06.2022

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției „AMENAJARE PASTRAVARIE” Pct. “Danului”, Curtea de Arges, județul Arges, a fost făcută conform Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 14424/22.04.2021.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se propune schimbarea de destinație a terenului proprietate privată a S.C. Păstrăvăria Argesului S.R.L., din Lm-zona de locuire în zona mixtă ZAS(Ap+Ist) subzona mixtă de producție agricolă și servicii turism prin schimbarea profilului funcțional al unității teritoriale de referință. Parcela care face obiectul P.U.Z., înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr.81089, dezmembrată ulterior în vederea cedării folosinței către instituțiile abilitate, fiind parte a zonei de protecție aferentă CHE Valea Iasului, inclusiv zona de coronament, parcelele rezultate fiind înscrise în Cartea Funciara Curtea de Arges cu nr.87980 și 87981, având categoria de folosință arabil. Imobilul studiat este în intravilanul Municipiului Curtea de Arges, trup izolat situat în zona de nord-vest, cu următoarele vecinătăți: Nord-Parohia Valea Danului(teren concesionat de la Mănăstirea Curtea de Arges), Est-drum exploatare, Sud-proprietate particulară Simion Ecaterina nr. Cad. 82555, Vest-proprietate particulară Herisanu Gheorghe.

Raportul informării și consultării publicului nr. 14424/22.04.2021, precum și Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru schimbare destinație și reglementări urbanistice în vederea realizării „AMENAJARE PASTRAVARIE” Pct. “Danului”, Curtea de Arges, județul Arges, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa nr. 1 și 2 care însoțesc proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 18283 / 22.06.2022 al Direcției Arhitect-Sef.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 17.02.2021 – 15.04.2021.

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

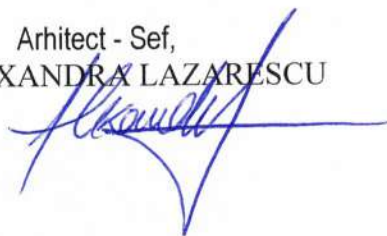
Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr.3/8944 / 30.03.2022 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, ca urmare a îndeplinirii recomandărilor și observațiilor membrilor acesteia și a realizării modificărilor solicitate. Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1<sup>3</sup>), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic

care nu se supune deliberării Consiliului Local, după care s-a întocmit Referat de specialitate al Arhitectului Șef nr. 19387 / 04.07.2022.

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

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

Arhitect - Sef,  
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU





# PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

**DIRECTIA ARHITECT-SEF**  
**Nr. 8944 / 30.03.2022**

Avand in vedere cererea adresata de S.C. Păstrăvăria Argesului S.R.L, cu sediul in Comuna Tunari, sat Tunari, Str. Pinului, nr. 3, judetul Ilfov, prin Neagoe Lucica in calitate de reprezentant, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Arges cu nr. 8944 din 21.03.2022;

Ca urmare a proiectului nr. 32/2020, **realizat de catre B.I.A. GABRIELA EUGENIA ASSENZA.-Arh. Gabriela Eugenia ASSENZA**, cu sediul in Municipiul Pitesti, Str. Sf. Vineri, Bl. VG1;

Avand in vedere respectarea observatiilor si recomandarilor de completare si modificare, indeplinite, transmise in urma sedintei din data de 10.09.2021 a **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism**, infiintata in baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, constituita prin H.C.L. 62/2016 si actualizata prin H.C.L. 41/2021;

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

## **AVIZ** **Nr. 03 din 30.03.2022**

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

Generat de imobilul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, Pct. "Danului", identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numar Carte Funciara/numar Cadastral 87980 si 87981, in suprafata de 113,00mp, respectiv 2718,00mp, rezultate din dezmembrarea imobilului cu numar Carte Funciara/numar Cadastral 81089 in urma procedurii de avizare, in vederea delimitarii zonei de protectie a CHE Valea lasului, aferenta suprafetei de 113,00mp imobil 87980, teren intravilan in suprafata totala S=2831,00mp;

**Beneficiar: S.C. Păstrăvăria Argesului S.R.L.**

**Proiectant: B.I.A. GABRIELA EUGENIA ASSENZA**

**Specialist cu drept de semnatura R.U.R.: Arh. Gabriela Eugenia ASSENZA ,D, E**

**Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.:**terenul studiat se situeaza in partea de Nord-Vest a orasului, in UTR 3 Zona Industriala Nord, trup izolat in intravilan, la Sud de Parohia Valea Danului(teren concesionat de la Manastirea Curtea de Arges), la Nord de proprietate particulara Simion Ecaterina nr. Cad. 82555, la Vest de proprietate particulara Herisanu Gheorghe si Est de drum acces in lungul CHE Valea lasului.

**Se reglementeaza terenul detinut de proprietarii din Cartea Funciara: S.C. Păstrăvăria Argesului S.R.L.,** in suprafata totala de 2831,00mp, formata din parcelele identificate prin nr. Carte Funciara/nr. Cadastrale 87980 si 87981, rezultate din dezmembrarea imobilului cu numar Carte Funciara/numar Cadastral 81089 in urma procedurii de avizare, in vederea delimitarii zonei de protectie a CHE Valea lasului, aferenta suprafetei de 113,00mp imobil 87980, anexate, si conform plansei de Reglementari urbanistice U3.

**Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:**

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018-se afla in zona functionala Lm-zona de locuinte de mica inaltime(a+b), existent si propus POT maxim 30 % ; CUT maxim 0,9. Zona este izolata comparativ cu tesutul urban existent, dezvoltarea locuirii in zona respectiva fiind dificila avand in vedere numarul redus de parcele si izolarea fata de utilitati si servicii publice.

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

**Se propune schimbarea profilului functional din subzone destinata locuirii individuale de mica inaltime, in in zona mixta ZAS(Ap+Ist) subzona mixta de productie agricola si servicii turism, prin amenajarea a 6(sase) bazine pentru crestere puiet si pescuit sportive, imprejmuirea terenului, organizarea circulatiilor interioare cu prevederea unei zone versi pe latura sudica, de protectie fata de terenul de pe limita respective, parcaje necesare functionarii, o cladire administrative de dimensiuni reduse si amplasarea unei toalete ecologice. Interventia nu presupune realizarea unor volume construite semnificative, bazinele fiind ingropate, amplasarea acestora precum si a celorlalte elemente necesare functionarii facandu-se in conformitate cu Analiza de risc realizata de Expert tehnic ANRE Lazarescu Dan, anexata.**

Indicatori urbanistici maximali propusi pe terenul beneficiarului:

-Functiuni propuse: Industrie si depozite(cu functiunile complementare admise);

-Regim de construire: izolat

P.O.T. maxim =70%

C.U.T. maxim 0.9%

Regim de inaltime maxim=Parter

Hmax cornisa=3,00m

Hmax(coama)=4,50m

Retragerile minime si edificabilul conform plansei de Reglementari urbanistice U3.

Suprafata de spatii verzi plantate amenajate si subzonele functionale in ansamblu au fost avizate de Agentia pentru Protectia Mediului Arges-Decizia etapei de incadrare nr. 596 din 30.10.2020.

**Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic. Se va avea in vederea realizarea de plantatii de aliniment. Circulatiile interioare vor fi realizate majoritar folosind dale ce pot fi inierbate, in vederea evitarii sigilarii solurilor**

**-se vor respecta prevederile R.L.U. privind realizarea perdelelor de protectie catre subzone de locuire.**

Circulatii si accese: **accesele auto si pietonale se vor realiza in conformitate cu Autorizatia de Amplasare si/sau Acces in Zona Drumului Nr. 27139 din 27.08.2021 si plansa anexa la aviz, de pe latura de est a proprietatii; necesarul de parcaje minim va fi asigurat in conformitate cu Art. 33 si Anexa 5 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG Nr. 525 din 27 iunie 1996;**

Echipare tehnico-edilitara: pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia, pe cheltuiala beneficiarului, in conformitate cu avizele emise.

La eliberarea Autorizatiei de Construire se vor respecta toate conditiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de retele si utilitati publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

In urma observatiilor si recomandarilor transmise de catre membrii asupra materialelor propuse spre consultare **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism** in cadrul sedintei din data de 10.09.2021, infiintata in baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, constituita prin H.C.L. 62/2016 si actualizata prin H.C.L. 41/2021, au fost indicate modificarile si completarile necesare, in ceea ce priveste coeficientii urbanistici, zonificarea functionala, necesitatea respectarii avizelor si in consecinta realizarea Analizei de Risc, inclusiv observatii de natura formala aferenta titlaturii de proiect, solicitarile fiind indeplinite, Planul urbanistic Zonal si Regulamentul de urbanism aferent se considera conforme:

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

**Prezentul aviz este valabil numai cu plansa de "Reglementari urbanistice-U3" anexata si vizata spre neschimbare.**

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

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

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

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

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

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.317 din 22.10.2018, cu prelungirile ulterioare acordate potrivit dispozitiilor legale in vigoare pe durata valabilitatii acestuia, inclusiv cu respectarea Legii 55/2020 privind unele masuri pentru prevenirea si combaterea pandemiei COVID-19, art. 4 alin. (5), emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respectiv pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.**

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

ARHITECT SEF  
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



Directia Arhitect Sef  
NR. 18283 / 22.06.2022

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru schimbare destinatie si reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "Amenajare Pastravarie" generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, punct „Danului”, identificat prin nr. CF initiala 81089, din care au rezultat, ulterior dezmembrarii in vederea delimitarii portiunii aferente zonei de protectie a Canal CHE Valea Iasului, inclusiv limita de coronament, doua parcele cu numar CF 87980 si 87981, în scopul schimbare de destinatie partial din Lm-Zone de locuinte de mica inaltime in zona mixta ZAS(Ap+Ist) subzona mixta de productie agricola si servicii turism, precum si stabilirea reglementărilor urbanistice,

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

Stiind ca zona respectiva, trup independent intravilan format din parcele destinate urbanistic locuirii dar care se dezvolta predominant in concordanta cu profilul functional solicitat prin documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal, asa cum este exemplificat de vecinatatea pe latura de nord a imobilului cu o amenajare cu bazine piscicole similare, existand deci un potential de dezvoltare semnificativ catre zone de agrement si productie agricola, zone extrem de importante economic si functional pentru municipiu, a caror dezvoltare trebuie sprijinita,

Se emite punctul de vedere:

Vecinatatile imobilului care a generat documentatia de urbanism sunt proprietari persoane fizice, la Vest si Sud, care, notificati fiind de intentia ce se va materializa prin lucrarile de „Amenajare pastravarie” nu si-au exprimat rezerve ori observatii de natura contradictorie proiectului, parcela fiind situata intr-o zona izolata comparativ cu tesutul urban existent, cu posibilitati reduse de urbanizare extinsa si cu potential de dezvoltare catre industria de mica productie agricola si turism ori agrement, directie de dezvoltare urmata de proprietarii imobilului de pe latura nordica a terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, care desfasoara acelasi tip de activitate. Investitia nu are un impact major dincolo de limitele terenului, constructiile propuse fiind sub forma unor bazine ingropate, fara potential de a constitui surse de poluare, ori alti factori perturbatori. Actiunea de informare a fost derulata inclusiv prin afisarea panoului de intentie pe teren, precum si orientata catre publicul larg prin informarea in punctele specifice administratiei locale, inclusiv pagina de internet a Primariei municipiului. Concomitent, prin procedura de Evaluare a Impactului asupra Mediului a investitiei, au fost publicate anunturile specifice in publicatii locale, conform procedurii. Considerant astfel natura investitiei si gradul de influenta localizat, procedura s-a desfasurat in atare masura incat factorii interesati, si persoanele fizice afectate, sa fie implicati in procedura de elaborare a documentatiei de urbanism.

Arhitect - Sef,  
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU





Or

## RAPORT

de finalizare a actiunii de informare si consultare a publicului

Privind avizarea documentatiei ~~Plan Urbanistic General~~ / Plan Urbanistic Zonal / ~~Plan Urbanistic de Detaliu~~ pentru **SCHIMBARE DESTINATIE** si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "**AMENAJARE PĂSTRĂVĂRIE**" situat in Judetul Arges, Municipiul Curtea de Arges, Pct. "Danului" NR. CAD. 81089.

Avand in vedere "Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism" aprobată prin Ordinul Nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale si Turismului, publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011, se intocmeste raportul de finalizare a actiunii de informare a publicului, raport ce se supune atentiei Consiliului Local Curtea de Arges la solicitarea aprobarii documentatiei complete de PUZ(Plan Urbanistic Zonal), in cauza.

Amplasament:

Jud. Arges, Mun. Curtea de Arges, Pct. "Danului", Nr. Cad. 81089

Beneficiar:

S.C. Păstrăvăria Argesului S.R.L.

Proiectant:

B.I.A. GABRIEL EUGENIA ASSENZA.-Arh. Gabriela Eugenia ASSENZA

Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat astfel:

1. Amplasarea de catre initiatorul documentatiei a unui panou privind intentia de elaborare a documentatiei de PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare destinatie si reglementari urbanistice, in vederea realizarii investitiei "**AMENAJARE PĂSTRĂVĂRIE**" pe parcela care a generat documentatia.

2. Pe parcursul elaborarii documentatiei, s-a desfasurat informarea si consultarea publicului la sediul primariei pe parti componente din documentatie (parte deenata, parte scrisa)

3. Au fost invitate la dezbateri persoanele din imediata vecinatate a amplasamentului carea r putea fi direct afectate de propunerile documentatiei

4. Au fost afisate permanent pentru consultare , la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges planse din documentatia finala, urmarindu-se discutiile si consultarea publicului pe propunerile de plan(reglementari urbanistice), sa fie incheiate inainte de transmiterea documentatiei pe circuitul legal de avizare.

5. Nu au fost inregistrate obiectiuni. La dezbaterile stabilite pe parcursul elaborarii documentatiei PUZ un s-a prezentat nici o persoana.

Avand in vedere ca s-au respectat prevederile prevazute de Metodologia de Informare si Consultare a Publicului, cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si

de urbanism, s-a putut incepe circuitul legal de avizare a documentatiei de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducerea terenului in intravilan si reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " **AMENAJARE PĂSTRĂVĂRIE**" situat in Judetul Arges, Municipiul Curtea de Arges, Pct. "Danului" NR. CAD. 81089, in vederea completarii documentatiei urbanistice si supunerii ei spre avizarea favorabila in cadrul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism, din cadrul Primariei Mun. Curtea de Arges

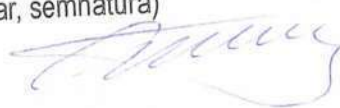
CONFORM  
CU ORIGINALUL

a

Primar,

ING. CONSTANTIN PANTULESCU

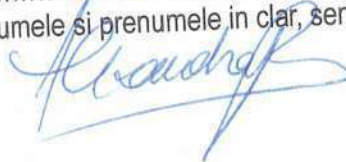
(numele si prenumele in clar, semnatura)



Responsabil cu actiunea de consultare a populatiei,

ARCH. SOR. ALEXANDRA BALASIU

(numele si prenumele in clar, semnatura)



# FOAIE DE CAPĂT

## Denumirea obiectivului de investitii:

**Plan Urbanistic Zonal** pentru schimbare destinatie si reglementare urbanistica in vederea “Amenajare pastravarie“

## Amplasamentul obiectivului si adresa :

Punct “Valea Danului” ,Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

## Faza de proiectare: P.U.Z.

## PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Arh. Gabriela Eugenia Assenza

## PROIECTANT URBANISM

Arh. Gabriela Eugenia Assenza

## Beneficiarul lucrarilor : SC Pastravaria Argesului SRL

**Data: Decembrie 2018- Decembrie 2020**

## INTOCMIT

arh. Gabriela Eugenia ASSENZA



## **CUPRINS**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

#### **1.2. Obiectul lucrarii**

#### **1.3. Surse documentare**

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

#### **2.1. Evolutia zonei**

#### **2.2. Incadrare in localitate**

#### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

#### **2.4. Circulatia**

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

#### **2.6. Echipare edilitara**

#### **2.7. Probleme de mediu**

#### **2.8. Optiuni ale populatiei**

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

#### **3.4. Modernizarea circulatiei**

#### **3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici**

#### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **3.7. Protectia mediului**

#### **3.8. Obiective de utilitate publica**

### **4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea lucrării :– Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea “Amenajare pastravarie”

#### **Amplasament și adresa:**

Punct “Valea Danului” ,Municipiul Curtea de Argeș, Județ Argeș

#### **Beneficiar**

SC Pastravaria Argesului SRL

strada Pinului nr.3, sat Tunari, Comuna Tunari, județ Ilfov

#### **Proiectant :**

**Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza, Pitesti**

sef proiect arh. Gabriela Eugenia Assenza;

colaboratori : studiu topografic ing. Cretu Florina

studio geotehnic ing. Petrescu Ion

rețele apă canal: ing. Zavoianu Mioara

rețele electrice: ing. Niculea Elena

rețele gaz natural: ing. Zavoianu Mioara

drumuri : ing. Teodorescu Mihai

**Data elaborării** – decembrie 2018 – decembrie 2020;

### 1.2. Obiectul P.U.Z.

#### **Solicitări ale temei program :**

Prezentul P.U.Z. se elaborează pentru a rezolva problema dezvoltării din punct de vedere urbanistic al zonei situate în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, zona vestică punct “Valea Danului” între proprietăți private și drum exploatare.

PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată a zonei cu terenuri situate în intravilan și permite executarea construcțiilor conform RLU anexat.

Principalele probleme care au fost urmărite în dezvoltarea PUZ-ului sunt:

- organizarea arhitectural – urbanistică a zonei, prin stabilirea noului amplasament
- construcții prevăzute a se realiza în zona, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- reglementarea funcțiunii pentru terenul studiat și ridicarea interdicției de construire până la aprobarea unui PUZ;
- completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- indici POT, CUT, regimul de înălțime, funcțiunea propusă

-organizarea circulatiei carosabile si pietonale .racordarea acestora la circulatia municipiului;

-circulatie juridica a terenurilor

Conform temei de proiectare primita de la beneficiar, s-a stabilit o limita de interventie in suprafata de 2831,00mp. Beneficiarul a solicitat amenajarea unor bazine piscicole pentru crestere puiet si pescuit sportiv si imprejmuirea terenului aferent.

Terenul se compune dintr-un lot avand categoria de folosinta teren agricol(c.f. cu nr.cadastral 81089) ce apartine doamnei Neagoe Lucica. Prin Contractul de Comodat din data de 20-09-2017 a fost dat in folosinta societatii S.C. Pastravaria Argesului S.R.L.pe o durata de 10 ani, pentru a fi folosit ca sediu secundar in desfasurarea activitatii.

La data emiterii Certificatul de Urbanism nr.317 din 22-10-2018 terenul fiind situat in extravilan, emitentul certificatului a solicitat intocmirea unui PUZ pentru zona respectiva.In decembrie 2019 a fost aprobat noul PUG al municipiului prin care pentru zona respectiva a fost propusa zona locuinte si functiuni complementare,fara a se tine cont de solicitarea beneficiarului.

Prin documentatia sus mentionata se vor stabili regulile de construire, retragerile minime obligatorii, modificarea functiunii zonei din **Lm-locuinte** cu regim mic de inaltime in **ZAS( Ap+ISt) subzona mixta zona pentru unitati agricole, sere si servicii turism, si reglementare urbanistica** a suprafetei de 2831,00mp, necesari realizarii obiectivului.Terenul supus studiului este amplasat intre drum exploatare si proprietati private.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

#### **Documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului superioare**

##### **Planului urbanistic zonal**

- Planul urbanistic general si Regulamentul local de urbanism al municipiului Curtea de Arges.

#### **Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal**

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 ;

- Studiu geotehnic

#### **Avizele solicitate prin certificatul de urbanism, obtinute si care au stat la baza**

##### **Planului urbanistic zonal**

- avizul de oportunitate

- avizul Agentiei pentru protectia mediului Arges

-aviz Hidroelectrica SA,aviz ABA Arges Vedea

- avizele administratorilor de retele edilitare din zona:gospodarie ape,energie electrica,

-aviz drumuri locale si aviz ISU

- aviz incepere si proces verbal receptie OCPI,

De asemenea, elaborarea acestei documentatii este stabilita de legislatia de specialitate in vigoare, anume:

-Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

-H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si nu in ultimul rand alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Zona din care face parte terenul supus studiului este situata in vestul municipiului in apropierea raului Arges si a cunoscut o dezvoltare cu predilectie pentru spatii de amenajari pastrarii. Desi zona ar putea avea potential de dezvoltare, datorat pozitiei dupa demararea PUZ in anul urmator a fost intocmit PUG Curtea de Arges prin care s-a propus zona locuinte si functiuni complementare netinandu-se cont de solicitarea beneficiarului pentru realizarea acestui tip de investitii.

### **2.2. INCADRARE IN LOCALITATE**

Terenul se afla amplasat in zona vestica a municipiului, cu acces din drum exploatare pe terasa malului drept a raului Arges, in apropierea canalului CHE Valea Iasului punct Marina-Lunca. El este proprietate privata a doamnei Neagoe Lucica si concesionat societatii S.C. Pastravaria Argesului.

Prin Planului urbanistic general al municipiului Consiliul Local Curtea de Arges aprobat in anul 2019, este propusa zona locuinte si functiuni complementare.

Acest lucru nu intra in conflict cu obiectivul ce se doreste a se realiza, spatiu agrement, sport, pastravarie deoarece pe latura nord exista acelasi tip de dezvoltare. Proprietatea are deschidere la drum exploatare din care se propune a se realiza accesul. Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N - proprietar Parohia Valea Danului
- V - proprietar Herisanu Gheorghe
- E - drum exploatare
- S - propr. Simion Ecaterina

Folosinta actuala-teren agricol.

Accesele carosabile si pietonale la teren din drum exploatare amplasat pe latura est a proprietatii ce face legatura cu sat Valea Danului prin DJ703H si cu municipiul Curtea de Arges.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Amplasamentul studiat se afla in zona de terasa inalta situata pe malul drept al Argesului in Depresiunea getica. din punct de vedere seismic amplasamentul are perioada de colt  $T_c=0,70\text{sec.}$  si acceleratia  $0,25g$ .

Concluziile studiului geologic sunt ca perimetrul propus este corespunzator terenul fiind constructibil. Presiunea conventionala de calcul este de 250 kPa, terenul fiind format din complex argilos nisipos amplasat peste un strat de nisip cu pietris- teren normal de fundare, cu risc geotehnic moderat. (categoria geotehnica 2).

## **2.4. CIRCULATIA**

In incinta studiata lipseste orice organizare a circulatiei.

Conform PUG Curtea de Arges s-a propus mentinerea drumului de exploatare amplasat paralel cu canalul CHE Valea Iasului ce leaga zona de centrul municipiului si are o latime de cca.9,00m.

Accesul in proprietate se face din drum exploatare.

Din punct de vedere al circulatiilor gabaritul drumului de exploatare se va pastra la 9,00m. respectiv 2x4,50m. Drumul de exploatare isi va pastra traseul pe latura est a proprietatii, asigurand realizarea unor profile transversale si orizontale corespunzatoare traficului in zona.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul studiat este liber de constructii. Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate privata in suprafata de 2831,00 mp.

Conform aviz SPEEH Hidroelectrica SA se va retrage limita de proprietate catre drumul de exploatare (cu 113,00mp.) respectiv cu 1,76m. in nord est si 6.25m. in sud est pentru a mentine zona de protectie a canalului CHE Valea Iasului.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARA**

### **Alimentare cu apa**

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa.

Conform avizului ABA Arges Vedeza terenul nu este inundabil. Va trebui amenajat accesul din drumul de exploatare si realizate conductele tehnologice de aductiune si deversare apa conform avizelor obtinute de la SC Hidroelectrica SA.

### **Evacuarea apelor menajere**

In zona studiata nu exista retea pentru evacuarea apelor uzate.

### **Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate in prezent prin panta naturala a terenului spre latura sud vest.

### **Alimentarea cu energie electrica**

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de 0.4kv pe latura est a terenului, care este strabatut de doua linii de 20kv. respectiv 110kv. , amplasate catre latura vest respectiv est a terenului.

### **Alimentare cu gaze naturale**

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata nu prezinta probleme de alunecari de teren, eroziune a solului inundabilitate. Conform Ordinului MAPPM nr.214 RT/1999 nr.164/199 si a Ghidului de

aplicare, investitorul va lua masurile necesare pentru neafectarea factorilor de mediu protectia apei, aerului si solului, reducerea zgomotelor si vibratiilor pe durata executiei lucrarilor, colectarea si controlarea apelor meteorice de pe platforme si a apelor uzate de la grupurile sanitare.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Solicitarea proprietarului terenului de a schimba destinatia duce la mobilarea zonei cu dotari economice. Prin implementarea zonei de turism ,agrement se vor crea noi spatii pentru petrecerea timpului liber si de lucru pentru locuitorii din Curtea de Arges si imprejurimi.Odata cu demararea PUZ-ului dar si pe parcusul avizarii documentatiei si la finalul acesteia, a fost facuta consultarea populatiei conform Ordinului 2701/ 2010 propunerile se vor face publice la avizierul din sediul Primariei Curtea de Arges , anunt intr-un ziar de circulatie locala urmand ca persoanele interesate sa-si exprime parerea. Nu au existat obiectiuni din partea populatiei.

## **3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Fiind vorba de o zona ce incepe a se schimba si dezvolta, investitia dorita in aceasta zona este sustenabila si nu in ultimul rand este o oportunitate pentru municipiu. Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic si studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizarii investitiei propuse.

**Studiul topografic** s-a finalizat cu receptia lucrarilor pentru suportul topografic pentru PUZ, pentru terenul intravilan, conform legislatiei specifice de la momentul intocmirii si avizarii documentatiei la OCPI.

**Studiul geotehnic** nu a scos in evidenta probleme de inundabilitate alunecari de teren,surpari sau instabilitate ale terenului studiat. Astfel ca nu exista restrictii pentru elaborarea documentatiei de urbanism.

In faza autorizatiei de construire, se va intocmi un nou studiu geotehnic de specialitate, pentru a stabili adancimea de inghet, adancimea de fundare, astfel incat obiectivul sa poata fi realizat conform legislatiei in vigoare.

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

Terenul studiat se situeaza in intravilanul teritoriului administrativ al municipiului Curtea de Arges UTR3 Zona Industrială Nord-( Marina lunca). Prin Planului urbanistic general al municipiului Curtea de Arges aprobat in anul 2019,este propusa zona locuinte cu regim mic de inaltime. Gradul de ocupare maxim POT =30% si un CUT = 0.90.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

Prin investitia propusa a se realiza nu se afecteaza mediul inconjurator.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al circulatiilor gabaritul drumului de exploatare se va pastra la 9.00m. respectiv 2x4.50m. Drumul de exploatare isi va pastra traseul, asigurand realizarea unor profile transversale si orizontale corespunzatoare traficului in zona. In incinta se va realiza un acces carosabil de 7,00m. latime. Accesul si platforma betonata vor deservi amenajarile propuse, spatii de parcare, spatii pentru manevre. Racordurile intre drumul propus in incinta si strazile existente se vor executa conform normelor specifice cu compozitia si rezistenta impusa de normativele in vigoare. Catre latura sud se va amenaja acces carosabil din dale innerbate de 5,00m. latime, iar catre latura nord acces pietonal pana la ultimul bazin si anexa propusa.

Parcagele necesare functionarii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul parcelei, pe latura est, fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform legislatiei in vigoare. Se propun 5 locuri parcare din care unul pentru persoane cu dizabilitati.

Spatiile libere ramase vor fi plantate cu gazon si agrementate cu plante decorative. Incinta va fi imprejmuita cu gard opac pe fundalul parcelelor si transparent catre strada.

Inaltimea gardului va fi de maxim 2.00m.

Apele pluviale de pe teren vor fi preluate si conduse prin conducta de evacuare propusa in bazin retentie, de unde vor fi vidanjate de o unitate specializata.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentatie se propune ridicarea interdictiei de construire pana la intocmirea PUZ cu schimbarea functiunii **din Lm b -zona locuinte cu regim mic de inaltime in ZAS( Ap+Ist) subzona mixta** de productie agricola si servicii turism pastrarea regimului mic de inaltime si modificarea procentelor si coeficientilor de utilizare ai terenului.

Se propune amenajarea a 6 bazine pentru crestere puiet din care un bazin pentru pescuit sportiv si imprejmuirea terenului aferent. Forma alungita a terenului cu latura lunga perpendicular pe strada permite amenajarea bazinelor, pastrand distantele de protectie fata de vecinatati conform normativelor in vigoare.

Este interzisa amplasarea de constructii provizorii in afara celor de organizare de santier. Terenul agricol in suprafata de **2831,00mp** este liber de constructii.

Fata de limitele proprietatii se vor pastra distantele de minim

-E-la 23,00m. fata de limita catre lot 2 (drum de exploatare)

-N-la 4,00m. fata de limita catre Parohia Valea Danului

- V-la 45,10m. fata de limita catre Herisanu Gheorghe

(la 12.00m. fata de limita protectie LEA 20kv)

- S -la 11,00m. fata de limita catre Simion Ecaterina

Se propune realizarea urmatoarelor constructii neceare pentru desfasurarea activitatilor:  
-corp administrativ

- 1 bazin pescuit sportiv cu  $S=210,00\text{mp}$ .
- 5 bazine crestere puiet cu  $S=210,00\text{mp}$ . fiecare

Corpul administrativ cu regim inaltime parter se va realiza pe structura metalica, cu inchideri din panou sandwich si invelitoare din panou sandwich.

Zona nu prezinta disfunctionalitati legate de functiune fiind amplasata in apropierea canalului Che Valea Iasului si langa o dezvoltare similara in vecinatate. Va trebui amenajat accesul din drumul de exploatare si pastrate distantele de protectie fata de retelele de inalta tensiune prezente in zona. De asemenea conform aviz SPEEH Hidroelectrica SA se va retrage limita de proprietate catre drumul de exploatare (cu  $113,00\text{mp}$ .) respectiv cu  $1,76\text{m}$ . in nord est si  $6,25\text{m}$ . in sud est pentru a crea zona de protectie a canalului CHE Valea Iasului.

Maxim P.O.T. =  $70,00\%$  C.U.T. =  $0,90$

Regim de inaltime maxim admis P

Inaltime maxim  $3,00\text{m}$ . la cornisa

Se vor crea spatii verzi de protectie cu vegetatie de talie medie catre zona de locuinte.

### Bilant teritorial propus

| Nr crt | Zonificare Functionala                               | Suprafata (mp)  | Procent |
|--------|------------------------------------------------------|-----------------|---------|
| 1.     | Unitati pentru productie Agricola si servicii turism | 1300,00         | 45,92   |
| 2.     | Circulatii<br>Din care parcaje                       | 310,25<br>62,50 | 11,01   |
| 3.     | Spatii verzi<br>Gazon, plantatie protectie           | 1107,75         | 39,08   |
| 4.     | Teren ce se va ceda catre Hidroelectrica SA          | 113,00          | 3,99    |
| 5.     | TOTAL                                                | 2831,00         | 100,00  |

Zonificarea functionala are ca scop cresterea eficientei terenului prin folosirea lui conform reglementarilor in vigoare -s-a urmarit existenta in apropiere a unor constructii de tip pastravarie, accesul facil la cai importante de circulatie si amplasarea constructiei intr-o zona cu potential de dezvoltare ulterioara.

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

#### Alimentarea cu apa

Apa tehnologica conform Aviz 82/2019 emis de catre SPEEH Hidroelectrica SA va fi captata din canalul CHE Valea Iasului , trecuta prin denisipator si condusa catre bazinele piscicole.

Alimentarea cu apa potabila-apa va fi procurata imbuteliata tip fantana.

Apa pentru nevoi igienico sanitare va fi procurata din denisipatorul propus in cadrul proprietatii

#### Evacuarea apelor uzate

### **Apele menajere**

Pentru evacuarea apelor uzate menajere rezultate se vor folosi toalete ecologice.

Apele rezultate din procesul tehnologic se vor evacua gravitational in canal de fuga existent, dupa o prealabila epurare.

Lucrarile proiectate nu vor influenta in mod esential regimul actual al apelor de suprafata. La realizarea lucrarilor nu se va influenta negativ regimul apelor subterane.

Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate intr-un bazin vidanjabil.

Apele pluviale –conventional curate cf. STAS 1795/1987-de pe acoperisuri si platforme precum si apele din spatiile verzi vor fi colectate si deversate in bazin vidanjabil.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran ,proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre firme autorizate de S.C. Distributie Oltenia S.A.

### **Telecomunicatii**

In functie de necesitatile functionale ale beneficiarului asigurarea telefoniei fixe si instalatiilor speciale (cablu,internet,etc) se vor face de firme specializate ce deservesc zona respectiva.

### **Alimentarea cu energie termica**

Nu este cazul.

### **Alimentare cu gaze naturale**

In functie de necesitatile beneficiarului se vor racorda noile constructii la retea municipala de gaz natural.

### **Gospodaria comunala**

Deseurile de tip menajer rezultate vor fi amplasate pe o platforma betonata special amenajata,in cadrul proprietatii. Vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deșeu ce va fi preluat si reciclat de firme specializate.

Deseurile vor fi containerizate si redistribuite in vederea reciclarii de catre diversi furnizori de servicii pe baza de contracte. Este interzisa depozitarea in spatii neamenajate corespunzator. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate tip gazon. Se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula,datorita eliminarii disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si depozitarii controlate a deșeurilor .

## **3.7.PROTECTIA MEDIULUI**

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei.

La executarea lucrarilor se vor folosi numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. si foarte putin monoxide de carbon.

Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pt reabilitarea urbana si refacerea

peisagistica. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare, epurarea și preepurarea apelor uzate, depozitarea controlată a deșeurilor. Folosirea unor utilaje și tehnologii performante duc la protejarea factorilor de mediu. Datorită măsurilor constructive prevăzute, precum și faptului că vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu se apreciază că posibilitatea de poluare a apei, aerului și solului este nulă.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările aferente rețelelor utilitare – respectiv extinderea rețelelor tehnico edilitare din interiorul zonei studiate, realizarea construcțiilor propuse, realizarea accesului din drumul de exploatare. De asemenea se va retrage limita de proprietate către drumul de exploatare cu o distanță între 1.76m. și 6,25m. cf. aviz Hidroelectrică.

### 4. CONCLUZII

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, UTR 3.

Se propune schimbarea funcțiunii din zona locuințe **Lmb** în **ZAS(Ap+Ist)** subzona mixtă producție agricole, servicii turism.

Categoriile principale de intervenție:

- ridicarea interdicției de construire până la aprobare PUZ
- reglementarea pentru noua funcțiune cu delimitarea zonelor destinate amenajărilor, spațiilor verzi, dotări aferente și circulațiilor;
- cedarea suprafeței de 113,00mp. către drum exploatare, pentru menținerea zonei de protecție a canalului CHE Valea Iasului.
- lansarea și finalizarea studiilor de extindere a rețelelor în zona și demararea execuției acestora;
- realizarea accesului din drum exploatare.

Aceste categorii de intervenție susțin modernizarea programului de dezvoltare urbanistică și socială a zonei.

Intocmit,  
Arh. Gabriela Assenza



# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**afereant**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Pentru**

**schimbare destinatie si reglementari urbanistice**

**in vederea realizarii investitiei**

**“Amenajare pastravarie”**

**Punct “Valea Danului” , nr. Cadastral 87981 si 87980, rezultate din dezmembrarea imobilului cu  
nr. Cadastral 81089**

**Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges**

## **CUPRINS**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

**I.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

**I.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

### **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

**2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

**2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBIGATORII**

**2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBIGATORII**

**2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ**

**2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

**2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

**3.1 ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE**

### **4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

**4.1 GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**4.2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR**

**4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELĂ. DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI**

#### **4.4 CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

#### **4.5 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

#### **4.6 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

#### **4.7 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

#### **4.8 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI**

#### **4.9 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI.**

### **DISPOZIȚII FINALE**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **I.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizarea terenurilor și de realizare și construire a construcțiilor în cadrul zonei de studiate prin PUZ.

Regulamentul local de urbanism, denumit prescurtat RLU aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă baza în aplicare P.U.Z., el stabilind și detaliind reglementările P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliează prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al zonei ce face obiectul de studiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă în baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, de către Consiliul Local al Primăriei municipiului Curtea de Argeș, împreună cu partea desenată ( planșa de reglementări urbanistice ) care face parte integrantă din documentație.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. La autorizarea executării lucrărilor de construcții vor fi respectate toate prevederile legislației specifice în vigoare și ale Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal.

### **I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism a prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 165/26.11.2018

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 și HGR nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Ordinul 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;

- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea OUG 195 / 2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/ 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pe categoriile de terenuri permise de lege, în limitele teritoriului dat de tema de proiectare, de beneficiar și de terenul care face obiectul de studiu al documentației de urbanism.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ ( permisiuni și restricții ) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Terenul propus a fi reglementat are o suprafață totală de 2831,00 m<sup>2</sup> și se află în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, punct "Valea Danului ", județul Argeș, nr. cad. 81089, teren compus din două loturi, respectiv nr. Cadastral 87981 și 87980, din care lotul cu număr cadastral 87980 în suprafața de 113,00 mp va fi cedată în vederea menținerii zonei de protecție a canalului aferent CHE Valea Danului . Terenul are categoria de folosință arabil.

Urmare Certificatului de urbanism nr. 317 / 22.10.2018 și Avizul de oportunitate nr. 01 / 04.10.2019, emise de Primăria municipiului Curtea de Argeș, prin planul urbanistic zonal se **propune schimbarea destinației terenului studiat din Lmb - locuințe cu regim mic de înălțime propuse în subzonă mixtă ZAS( Ap+Ist) subzona mixtă zona pentru unități agricole, sere și servicii turism** care poate susține o dezvoltare ulterioară a investițiilor în direcția unor spații de cazare și activități complementare și **reglementare urbanistică** a condițiilor de construibilitate pentru terenul studiat – nr. cad. 81089, respectiv 87981 și 87980 după dezmembrare.

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Zona studiată nu face parte din zona protejată sau istorică, astfel ca intervenția în zonă nu afectează patrimoniul construit.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității, zonele învecinate fiind ocupate de dezvoltări cu activitate similare, respectiv zone de

culturi piscicole si pescuit sportiv amenajate, ocupatie consacrată în municipiul Curtea de Argeș si comunele limitrofe. Zona nu este compact construita in asa fel incat introducerea acestei functiuni sa perturbe un tesut incheiat existent. Din contra, parcela face parte din trup independent detasat de corpul principal al intravilanului municipiului, într-o zona neconstruita, eronat incadrata in subzona Lmb dedicata locuirii individuale, avand în vedere gradul redus de echipare edilitare si dotari in zona respectiva.

Este obligatorie pastrarea distantei de siguranta conform legii apelor, fata de raul Arges si amanajarile aferente CHE Valea Danului, motiv pentru care s-a realizat dezmebrarea terenului initial in urma procedurii de avizare specifice.

Terenul studiat nu face parte din suprafata terenurilor cuprinse in situl Natura 2000-Situl Natura 2000 ROSPA 0062-Lacurile de acumulare de pe Arges.

## **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Obiectivul prezentei documentații PUZ este schimbarea destinației terenului din zonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime și reglementarea urbanistică în **vederea construirii a 6 bazine pentru crestere puiet și un bazin pentru pescuit sportiv, constructii anexa necesare desfasurarii activitatii piscicole și imprejmuirea terenului aferent**. Forma alungita a terenului cu latura lunga perpendicular pe stradă permite amenajarea bazinelor, păstrând distantele de protectie față de vecinatati conform normativelor in vigoare.

Dotarile ce vor compune amenajarea piscicola vor fi:

- 1 bazin pescuit sportiv     $S=210,00\text{mp}$
- 4 bazine crestere puiet     $S=210,00\text{mp}$ .
- 1 bazin stocare puiet     $S=210,00\text{mp}$ .
- corp administrativ - $A_c=40,00\text{mp}$ .

**Este interzisa amplasarea de constructii provizorii in afara celor de organizare de santier.** Zona studiata are categorie de folosinta teren agricol in suprafata de **2831,00mp**, format din cele doua loturi de 2718 si 113 mp . si este libera de constructii.

Viitoarele construcții vor fi proiectate conform normativelor, legilor și standardelor în vigoare. Detalierea referitoare la siguranța construcțiilor și materialele folosite se vor analiza și prezenta într-o documentație ulterioară tehnica.

Clădirile se încadrează în zonă, prin amplasarea lor nu contravin interesului public ci din contra se mobilizeaza si se raspunde astfel necesitatilor din zona studiata.

Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare, detalii asupra materialelor și modului de alcătuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

## 2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBIGATORII

Prin prezenta documentație, dorindu-se schimbarea încadrării zonificării terenului aflat în UTR 3, se va încadra și reglementa conform prevederilor subzonei propuse - zonă mixtă ZAS (Ap+Ist) – subzonă mixtă de producție agricolă și servicii turism. Indicii urbanistici prevăzuți prin PUZ se propune a fi de : POT – 70% și CUT – 0,90.

Fata de limitele proprietatii se vor pastra distantele de minim

-E-la 23,00m. fata de limita catre lot 2 (drum de exploatare)

-N-la 4,00m. fata de limita catre Parohia Valea Danului

-V-la 45,10m. fata de limita catre Herisanu Gheorghe

-S -la 11,00m. fata de limita catre Simion Ecaterina

Zona nu prezinta disfunctionalitati legate de functiune fiind amplasata in apropierea canalului Che Valea Danului si langa o dezvoltare similara in vecinatate. Va trebui amenajat accesul din drumul de exploatare si pastrate distantele de protectie fata de retelele de inalta tensiune prezente pe teren.(24,00m. fata de LEA 20kv si 37,00m. fata de LEA 110kv) De asemenea conform aviz SPEEH Hidroelectrica SA se va retrage limita de proprietate catre drumul de exploatare (cu 113,00mp.) respectiv cu 1,76m. în nord est și 6.25m. în sud est pentru a crea zona de protectie a canalului CHE Valea Danului.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă se respectă distanțele date de documentație, în conformitate cu legislația în vigoare, ținându-se cont de toate restricțiile date de avizatori și cu funcțiunea propusă.

## 2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul pietonal și auto se va realiza din Cc - zonă pentru căi și comunicație rutiere – **din DN 7C Pitești – Curtea de Argeș, pe DJ 703H Curtea de Argeș – Sălătrucu până la intersecția cu canalul de aducțiune al CHE Valea Iașului. De aici se continuă pe drumul de exploatare din partea stângă a canalului, se trece pe lângă centrală și se ajunge în locația care este situată pe partea dreaptă a canalului, fiind suficient pentru accesul auto, dar și cel pietonal.**

În interiorul parcelei circulația este majoritar pietonală realizată cu alei pavate care să permită accesul facil către toate construcțiile propuse prin proiect. Acestea au lățimea cuprinsă între min 1,70 m (aleile de acces către bazine ) și max. 5,00 m pentru aleea principală de acces care poate juca și rol de alee ocazional carosabilă sau pentru situațiile de urgență, dacă situația o impune.

Parcările necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei. Se propune amenajarea unei platforme cu destinația cu parcare în suprafață de 62,50 mp - 5 locuri parcare. Accesul propus este autorizat de administratorul drumului.

## **2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ**

Construcțiile propuse vor fi racordate, obligatoriu, la rețeaua de energie electrică din zonă, - racordul se va face în sistem individual pentru a funcționa la standarde optime, fie prin racord la rețeaua publică, fie prin asigurarea din surse proprii. Se va lua în considerare echiparea prin mijloace independente cu echipamente care să permită folosirea energiilor alternative (panouri solare, instalații eoliene, pompe de căldură, etc).

Alimentarea cu apă tehnologică:

Sursa de apă principală o constituie apa din canalul de aducțiune al CHE Valea Iasului, situat în partea de est a zonei studiate, prevăzându-se instalații de captare, aducțiunea apei făcându-se gravitațional prin conducte dimensionate să transporte debitul admis.

Alimentarea cu apă este asigurată din denisipator, printr-o conductă. Nu este necesară prevederea la acest moment a apei potabile pentru consum.

## **2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Terenul ce face obiectul de studiu prezentei documentații are forma unui dreptunghi, ceea ce permite mobilarea lui pentru funcțiunea propusă. Clădirile rezultate, astfel, vor fi ușor de proiectat și adaptat funcțiunii propuse, asigurându-se accesele necesare și dotările aferente, încadrându-se în suprafețele minime obligatorii pentru o astfel de funcțiune.

## **2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Spațiile verzi propuse pentru amenajare în zona studiată sunt de tip vegetație de protecție, de talie medie și mică, dispusă perimetral și amenajate peisagistic în interiorul parcelei. Deasemenea, se vor amenaja și spații verzi de tip scuar, gazon și se vor folosi dale înierbate pentru parcarile propuse.

Acestea au rol de îmbunătățirea calității aerului în zonă, atenuarea zgomotului generat de traficul de pe drumul național și de protecție față de obiectivele care impun protecție sau zonă de siguranță.

Procentul de spații verzi minim obligatoriu este de 20%. Perdea de protecție RLV. Se impune plantarea perdelelor de protecție pe laturile de sud și vest – către subzona Lm – zona de locuințe de mică înălțime.

### 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 3.1 ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

Pentru terenul studiat se propune schimbarea încadrării zonificării terenului, ce se va încadra și reglementa ca **subzonă mixtă ZAS (Ap+Ist)** – subzonă mixtă de producție agricolă și servicii turism care poate susține o dezvoltare ulterioară a investițiilor în direcția unor spații de cazare și activități complementare.

**Zona funcțională propusă prin PUZ** este subzonă mixtă ZAS (Ap+Ist) – subzonă mixtă de producție agricolă și servicii turism cu **regim mic de înălțime**.

### 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

#### 4.1 GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

În prezent terenul studiat face parte din **Lmb - locuințe cu regim mic de înălțime propuse cu caracter rural** și este propus a se schimba în subzonă mixtă ZAS (Ap+Ist) – subzonă mixtă de producție agricolă și servicii turism.

Din punct de vedere al Regulamentului local de urbanism al PUG, aprobat, al municipiului Curtea de Argeș, construcțiile propuse a se realiza se încadrează în subzonă mixtă ZAS (Ap+Ist) – subzonă mixtă de producție agricolă și servicii turism cu posibilitatea de dezvoltare ulterioară a investițiilor în direcția unor spații de cazare și activități complementare.

Funcțiunea dominantă a zonei este dată de activitatea de producție asimilat agricolă-piscicultura. Funcțiunea complementară admisă a zonei este cea de Însușiri și servicii-turism

#### 4.2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptare a diverselor categorii de activități agricole nepoluante, care nu afectează parcelele învecinate, relatează cu activități de

agrement si servicii de turism, servicii comerciale legate de agroturism si activitati sportive relationate.

### **Utilizări admise**

Sunt admise următoarele utilizări, care rezulta atat din functiunea dominanta, cat si din functiunea complementara:

- producție agricolă și servicii turism;
- spații de cazare și activități complementare;
- Activități compatibile serviciilor de turism. Activități compatibile / complementare sunt:
  - a) parcare sau garare a maxim 5 autoturisme pe parcelă;
  - b) depozitare produse fără nocivitate;
  - c) activitati comerciale cu specific turistic/agrement.

### **Utilizări admise cu condiționări**

- a. – pe parcelele situate in zonele de servitute a retelelor edilitare construcțiile si amenajarile vor fi autorizate în conformitate cu alineatul 5.2 lit. a dupa obtinerea avizului administratorului de retele.
- b. – pe parcelele situate în zonele de protectie și siguranță a drumurilor constructiile și amenajările vor fi autorizate în conformitate cu prevederile alineatului 5.2 lit. b. Dupa obtinerea avizului administatorului drumului.
- c. -Locuinte de serviciu de mici dimensiuni, destinate personalului de paza si deservire ale obiectivlor productive cu conditia ca acestea sa nu depaseasca regimul maxim de inaltime Parter si o suprafata de de maxim 30% din aria construit desfasurata maxima admisa pe parcela pe care urmeaza sa fie amplasata

### **Utilizari interzise**

- Interdictie temporară de construire pana la aprobarea unui PUZ cu regulamentul aferent în urmatoarele situatii:

- a. – Pe parcelele pe care urmeaza sa se realizeze fie artere de circulatie auto sau ciclo / pietonala, fie largiri ale arterelor de circulație existente.
- b. – Pe parcelele situate in raza de 50 m intersectiilor propuse spre modernizare.
- e. – Pe parcelele ce urmeaza a fi divizate în mai mult de trei loturi.
- f. – În zonele figurate în plansa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE cu interdicție temporara de construire pana la aprobare PUZ și regulament aferent.

-Locuinte individuale si colective

- Institutii publice si servicii de interes general: administratie locala ,institutii de educatie, crese, gradinite,
- Unitati productive poluante
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELĂ. DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI**

Retrageri minime obligatorii față de vecinatati pentru fiecare lot în parte, pentru amplasarea construcțiilor, sunt următoarele:

- Cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 metri.
- Față de latura de acces, frontul la strada– minim 13,00m. Între clădirile propuse pe aceeași parcelă se propune o distanță de minim 10,00m între clădirile cu funcțiunea de turism și minim 3,00m între clădirile cu funcțiunea de anexă.
- Față de latura posterioară (latura de sud - vest) –minim 3,50 m;
- Față de laturile laterale ( latura nord și sud ) – minim 2,50 m,
- Se vor respecta normele de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor mobile de pompieri)si normele sanitare. - Se va demarca linia de separatie dintre zona mixta si si zona rezidentiala sau o functiune publica, prin realizarea elementelor de protective tip perdea de protective-zona verde. Se admite realizarea noilor cladiri cu o retragere lata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 5,00 m.

#### **4.4 CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Accesul pietonal și auto se va realiza din **DN 7C Pitești – Curtea de Argeș, pe DJ 703H Curtea de Argeș – Sălătrucu până la intersecția cu canalul de aducțiune al CHE Valea Iașului. De aici se continuă pe drumul de exploatare din partea stângă a canalului, se trece pe lângă centrală și se ajunge în locația care este situată pe partea dreaptă a canalului (cu lățimea de 9,00 m ) fiind suficient pentru accesul auto, dar și cel pietonal.**

În interiorul parcelei circulația este în deosebi pietonală prin alei pavate care să permită accesul facil către toate construcțiile propuse prin proiect. Acestea au lățimea cuprinsă între min 1.70 m (aleile de acces) și max. 5.00 m pentru aleea principala de acces care poate juca și rol de alee ocazional carosabilă sau pentru situațiile de urgență, dacă situația o impune.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei. Se propune amenajarea unei platforme cu destinația parcare în suprafață de 62,50 mp.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor spre fundalul parcelei distanța dintre clădiri și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

### **Stationarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții – reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice. Fiecare unitate va avea prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40 % din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în colaborare ori concesiune a locurilor necesare într-un parcaj propriu sau în cooperare ori concesiunea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă, la o distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit. Numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr.5 la HGR nr.1996 și a NP132-91 în funcție de indicele de motorizare.

## **4.5 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul maxim admis este **Parter**.

**$R_{h_{maxim}} = 3,00$  m la cornișă; 4,50 m înălțimea maximă la coamă.**

## **4.6 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se vor folosi materiale durabile și care, prin tehnologia de fabricare și punerea în opera nu afectează sănătatea populației și a mediului înconjurător;
- volumetria de exterior va fi una echilibrată;
- acoperișul va fi tip șarpantă 4 ape;
- nu se recomandă învelitori de tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă accesoriile de acoperiș, burlane, jgheaburi din tablă zincată, lucioasă;
- nu se recomandă împrejmuire din zidărie plină, opacă.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel ca fatada principala.

## **4.7 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate prin racord la rețele edilitare existente în zona amplasamentului studiat.

Echiparea edilitară este detaliată în planșa U<sub>04</sub> –Reglementări echipare tehnico – edilitară, astfel: pentru alimentarea cu apă a construcțiilor propuse(corp administrativ) apa potabile va fi procurata imbuteliata tip "la fantana". Apa tehnologica conform Aviz 82/2019 emis de catre SPEEH Hidroelectrica SA va fi captata din canalul CHE Valea Iasului printr-o conductă din oțel ,trecuta prin denisipator si condusa catre bazinele piscicole. Apele rezultate din procesul tehnologic se vor evacua gravitational in canal de fuga existent,dupa o prealabila epurare. Pentru evacuarea apelor uzate menajere rezultate se vor folosi toalete ecologice. Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate intr-un bazin vidanjabil.

- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție din zona terenului; alimentarea cu gaze naturale -nu este cazul.

- In cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

- Se admit solutii individuale de productie a energiei electrice din resurse regenerabile( energie solara ,energie eoliana) cu conditia utilizarii exclusive in regim local.

### **Gospodăria comunală**

Evacuarea gunoierului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platformă de gunoi amplasata in cadrul proprietatii,preluate de firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

## **4.8 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI**

### **Amenajările exterioare ale construcțiilor**

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 2% ), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard.

În incinta se va asigura parcare autoturismelor personale ale beneficiarului.

În urma lucrărilor de construcție, spatiul exterior se va înierba și planta cu arbuști.

**Se impune plantarea perdelelor de protecție pe laturile de sud și vest – către zona de Lm – zona de locuințe-procent minim spații verzi 20%.**

Se vor construi trasee carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație.

Gardurile spre strada ale cladirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea inaltimea de minim 1,80 m pot avea un soclu opac de 0,60 m si vor putea fi dublate de un gard viu. Gardurile dintre proprietati vor fi opace sau transparente dublate de un gard viu si vor avea inaltimea de 2,00 m - Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice/speciale inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

Spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fii amenajate peisager astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii. -Se va asigura un procent de spatii verzi de minim 20% - Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti la fiecare 150 mp.

Se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

Se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar (accese pietonale, trotuare de garda).

Toate parcajele vor fi plantate cu cel putin un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 m. inaltime.

#### **4.9 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI.**

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului ( POT)

MAXIM ADMIS conform PUG municipiul Curtea de Argeș este:

**P.O.T. maxim = 30%**

Conform PUZ:

**P.O.T. maxim = 70% ( calculat la amprenta amenajarilor-bazine piscicole si clădirilor propuse prin proiect)**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

MAXIM ADMIS conform PUG municipiul Curtea de Argeș este:

**C.U.T. maxim = 0,90**

Conform PUZ:

**C.U.T. maxim = 0,90**

## DISPOZIȚII FINALE

În vederea emiterii autorizației de construire, autoritățile administrației publice locale vor urmări articolele cuprinse în prezentul regulament și solicita avizele și acordurile legale ale organelor administrației publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentațiilor tehnice și prezentate odată cu acestea.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării **construcțiilor trebuie să țină seama de Ordin nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**, după caz.

Categoriile principale de intervenție:

- Delimitarea zonelor destinate construcțiilor, spațiilor verzi, dotărilor aferente și circulațiilor din interiorul lotului;
- Schimbarea destinației terenului și încadrarea lui în regulile de construire din subzonă mixtă ZAS (Ap+Ist) – subzonă mixtă de producție agricolă și servicii turism;
- Lansarea și finalizarea studiilor de racordare la rețelele din zonă și demararea execuției acestora;
- Amenajarea accesului existent.

Prezentul regulament este parte integrantă din prezenta documentație și conține regulile de construire ale funcțiunii propuse prin documentație.

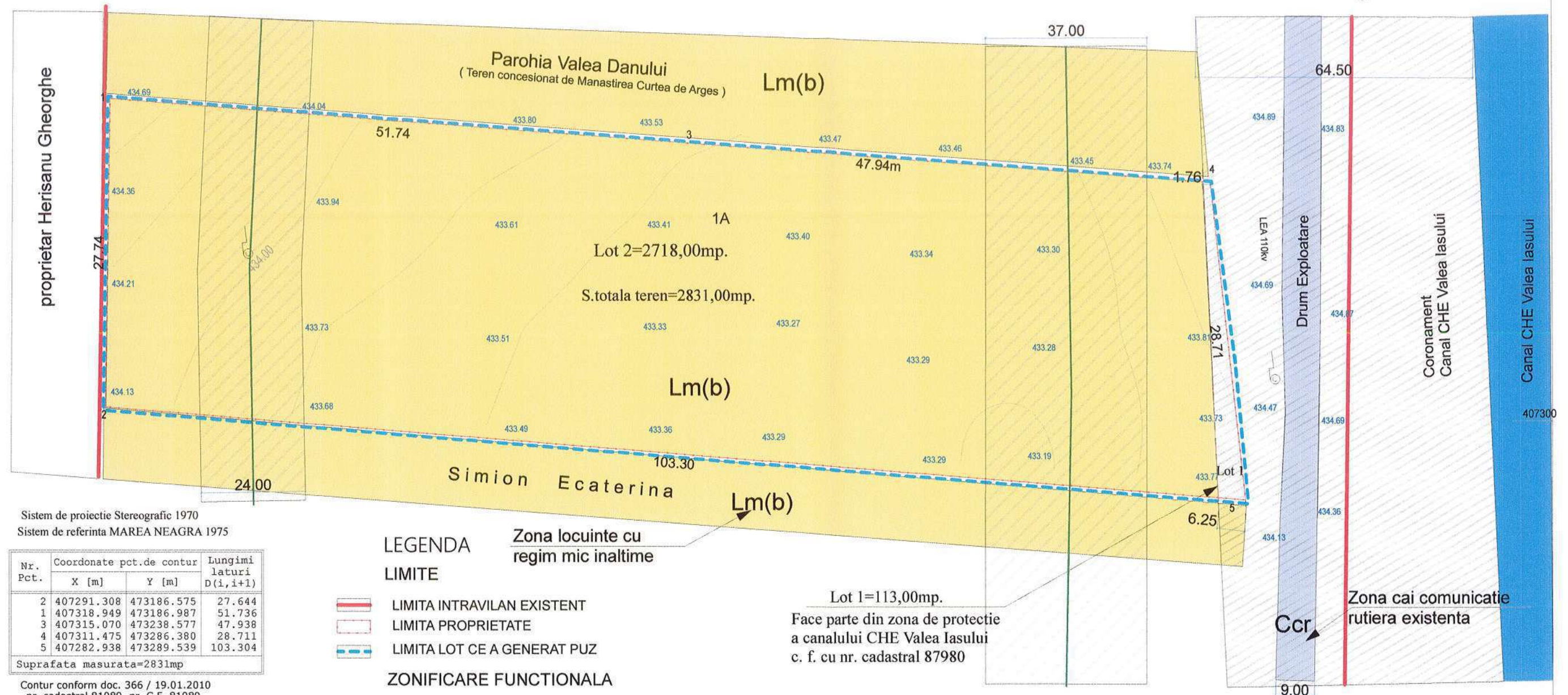
Întocmit

Arhitect Gabriela Assenza



Judet Arges  
Unitatea administrativ-teritorial: Curtea de Arges  
Adresa corpului de proprietate:  
Mun. Curtea de Arges, Pct." Valea Danului".  
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 81089  
Cartea Funciara nr. 81089

## SITUATIE EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI



Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Sistem de referinta MAREA NEAGRA 1975

| Nr.<br>Pct. | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi<br>laturi<br>D(i,i+1) |
|-------------|--------------------------|------------|-------------------------------|
|             | X [m]                    | Y [m]      |                               |
| 2           | 407291.308               | 473186.575 | 27.644                        |
| 1           | 407318.949               | 473186.987 | 51.736                        |
| 3           | 407315.070               | 473238.577 | 47.938                        |
| 4           | 407311.475               | 473286.380 | 28.711                        |
| 5           | 407282.938               | 473289.539 | 103.304                       |

Suprafata masurata=2831mp

Contur conform doc. 366 / 19.01.2010  
nr. cadastral 81089, nr. C.F. 81089

Executant  
CRETU FLORIANA

### LEGENDA

- limita de proprietate
- punct cota
- stalp electric

### LEGENDA LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA TEREN EXTRAVILAN
- SUBZONA REZIDENTIALA LOCUINTE P,P+1E,P+2E
- LOT TEREN CE SE VA CEDA CONFORM AVIZ HIDROELECTRICA

### CIRCULATII,UTILITATI

- DRUM EXPLOATARE EXISTENT
- LEA 0,4kv RETEA ENERGIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA
- LEA 110kv RETEA ENERGIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA
- ZONA PROTECTIE  
Fata de retea LEA 110kv 18,50m.  
Fata de retea LEA 0,4kv 2,00m.
- ZONA PROTECTIE CANAL CHE Valea Iasului

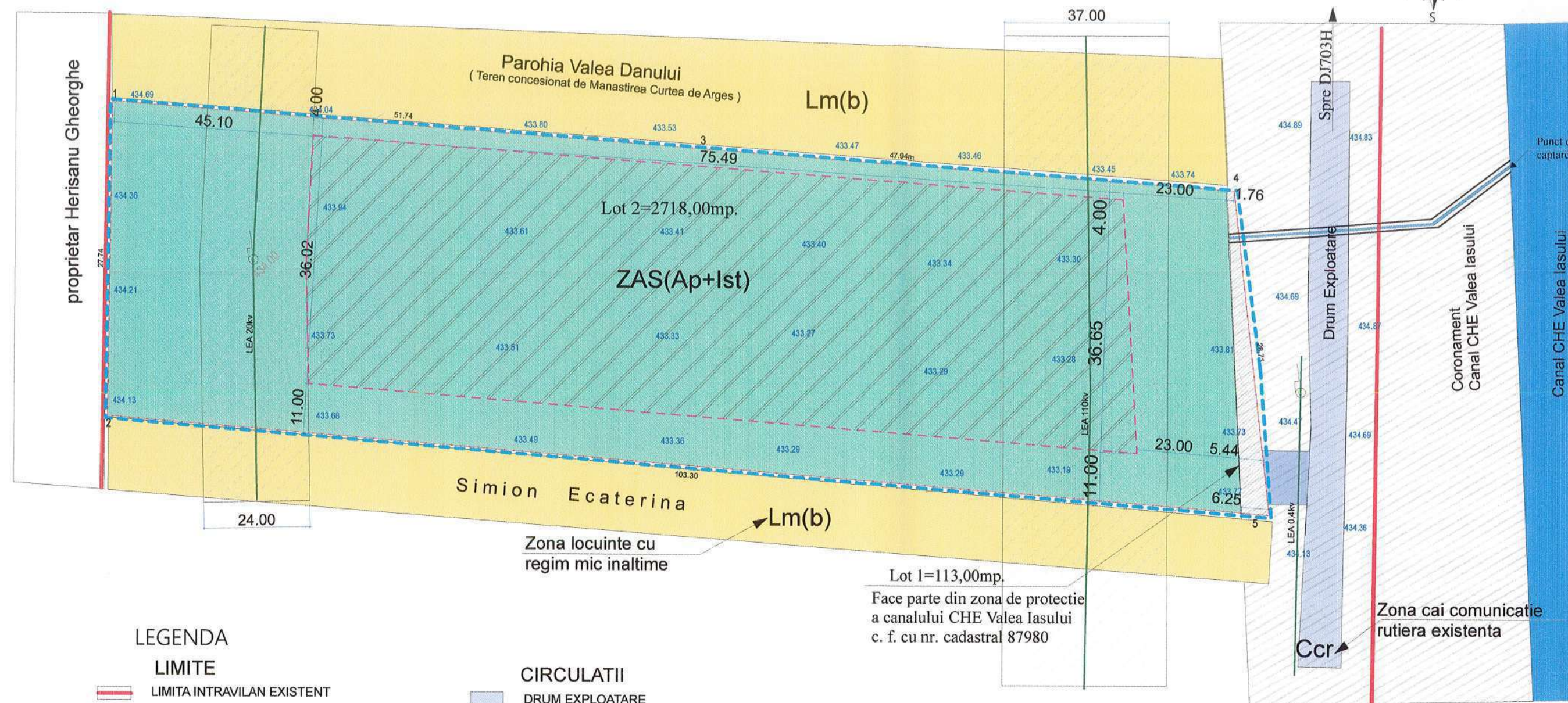
Zona locuinte cu  
regim mic inaltime

Lot 1=113,00mp.  
Face parte din zona de protectie  
a canalului CHE Valea Iasului  
c. f. cu nr. cadastral 87980

PRIN P.U.G. IN VIGOARE AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES,  
PENTRU ZONA STUDIATA A FOST PREVAZUTA ZONA LOCUINTE CU  
REGIM MIC INALTIME.(Subzona rezidentiala locuinte P,P+1E,P+2E)  
INVESTITIA PROPUISA ARE LA LIMITA NORD DEZVOLTATA  
O PASTRAVARIE.

|  |                                                                                                                   |                                              |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA<br>ASSENZA GABRIELA EUGENIA<br>PITESTI,STR. SF. VINERI BL. VG1<br>TEL. 0726784008 |                                              | BENEFICIAR:<br>SC Pastravaria Argesului SRL<br>Punct "Valea Danului",<br>Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges | Proiect<br>32<br><br>FAZA<br>P.U.Z.                                                                                                                                                                   |
|  | PROIECTAT<br>REDACTAT                                                                                             | Arh. Asenza Gabriela<br>Arh. Asenza Gabriela | SCARA<br>1/1000<br><br>DATA<br>11-2020                                                                           | DENUMIRE PROIECT:Plan Urbanistic Zonal pentru<br>schimbare destinatie si reglementare urbanistica in<br>vederea AMENAJRE PASTRAVARIE<br><br>DENUMIRE PLANSA:<br>SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI |
|  |                                                                                                                   |                                              | Pl. nr.<br>U2                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                       |

# REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE



## LEGENDA

### LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA TEREN EXTRAVILAN
- SUBZONA REZIDENTIALA LOCUINTE P,P+1E,P+2E
- SUBZONA MIXTA DE PRODUCTIE AGRICOLA SI SERVICII TURISM
- EDIFICABIL PROPUIS
- LOT TEREN CE SE VA CEDA CONFORM AVIZ HIDROELECTRICA

### CIRCULATII

- DRUM EXPLOATARE
- ACCES CAROSABIL PROPUIS

### RETELE

- LEA 0,4kv RETEA ENERGIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA
- LEA 20kv RETEA ENERGIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA
- LEA 110kv ZONA PROTECTIE
- Fata de retea LEA 110kv 37,00m.
- Fata de retea LEA 0,4kv 4,00m.
- ZONA PROTECTIE CANAL CHE Valea Iasului
- CONDUCTA ADUCTIUNE APA PROPUSA cf. aviz nr. 82/2019 SPEEH Hidroelectrica SA
- Traseul conductei pe teren proprietate SC Hidroelectrica SA

### ZONE FUNCTIONALE

ZAS(Ap+Ist)=subzona mixta de productie agricola si servicii turism

MAXIM admis  
P.O.T.=70,00%  
C.U.T.=0,90  
R.inaltime=P  
(maxim 3,00m. la cornisa)

### BILANT TERITORIAL

| NR. CRT. | ZONA FUNCTIONALA                                                                                                   | SUPRAFATA (mp)                     | PROCENT (%)                       |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 1        | UNITATI productie agricola si servicii turism din care suprafata alocata constructiilor anexa propuse prin proiect | 1300,00                            | 45,92%                            |
| 2        | CIRCULATII din care:<br>-carosabil incinta<br>-parcage<br>-circulatii pietonale                                    | 310,25<br>165,00<br>62,50<br>82,75 | 11,01%<br>5,89%<br>2,20%<br>2,92% |
| 3        | SPATII VERZI                                                                                                       | 1107,75                            | 39,08%                            |
| 4        | Teren ce se va ceda cf. aviz Hidroelectrica                                                                        | 113,00                             | 3,99%                             |
|          | SUPRAFATA TEREN                                                                                                    | 2831,00                            | 100,00%                           |



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
ASSENZA GABRIELA EUGENIA  
PITESTI, STR. SF. VINERI BL. VG1  
TEL. 0726784008

BENEFICIAR:  
SC Pastravaria Argesului SRL  
Punct "Valea Danului",  
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

Proiect  
32

FAZA  
P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT: Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare destinatie si reglementare urbanistica in vederea AMENAJARE PASTRAVARIE

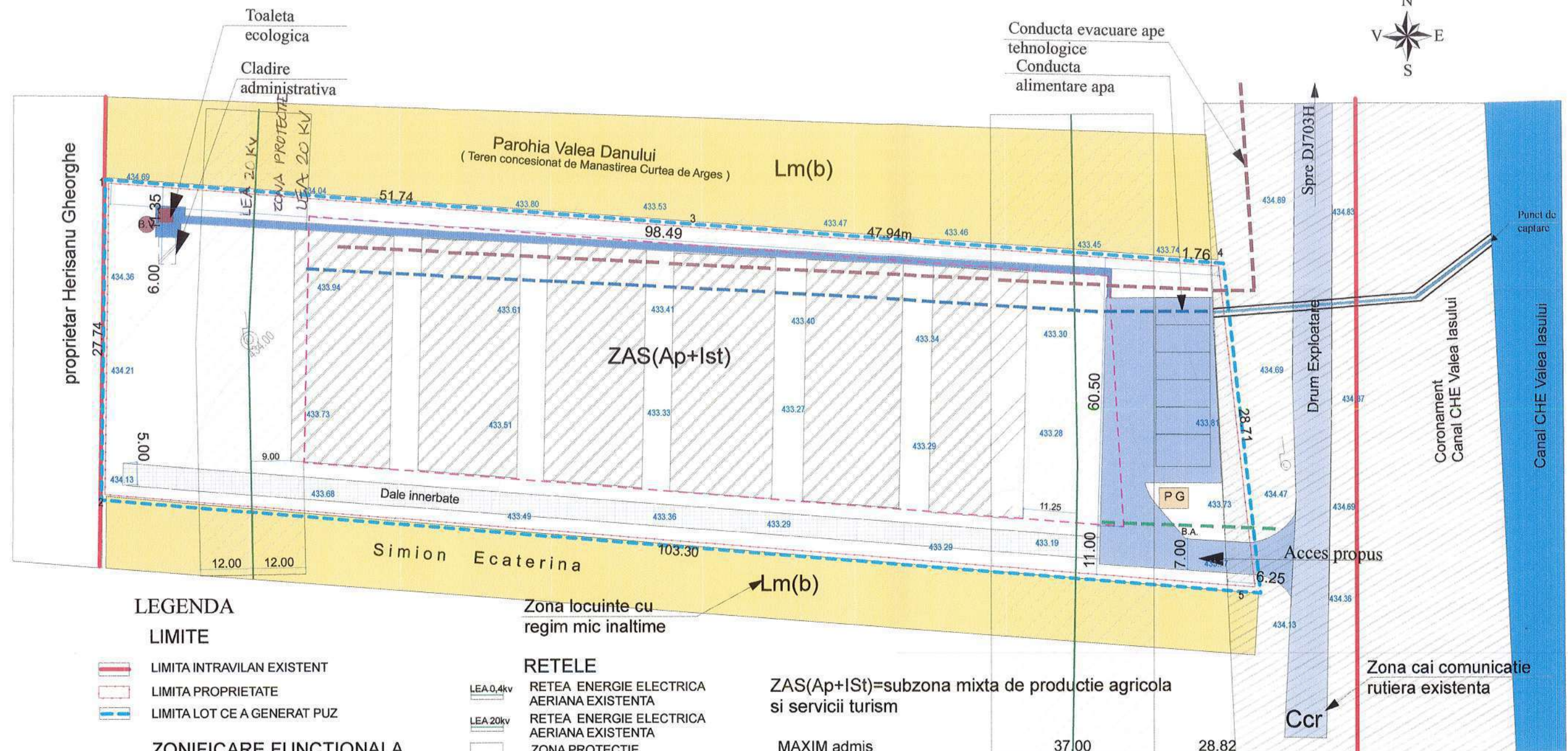
PROIECTAT Arh. Asenza Gabriela  
REDACTAT Arh. Asenza Gabriela

SCARA  
1/1000  
DATA  
11-2020

DENUMIRE PLANSA:  
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

Pl. nr.  
U3

# REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA



## LEGENDA

### LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA TEREN EXTRAVILAN
- SUBZONA REZIDENTIALA LOCUINTE P,P+1E,P+2E
- SUBZONA MIXTA DE PRODUCTIE AGRICOLA SI SERVICII TURISM
- EDIFICABIL PROPUIS
- LOT TEREN CE SE VA CEDA CONFORM AVIZ HIDROELECTRICA

### CIRCULATII

- DRUM EXPLOATARE
- ACCES CAROSABIL PROPUIS
- ACCES PIETONAL PROPUIS

spatii parcare cf. anexa 5 la HG525/1996  
5 locuri parcare autovehicule din care  
1 pentru persoane cu dizabilitati

### Zona locuinte cu regim mic inaltime

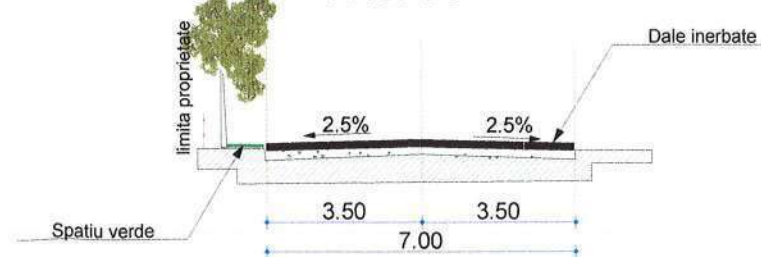
### RETELE

- LEA 0,4kv
- LEA 20kv
- ZONA PROTECTIE
- Fata de retea LEA 110kv 37,00m.
- Fata de retea LEA 20kv 24,00m.
- ZONA PROTECTIE CANAL
- CHE Valea lasului
- PLATFORMA GUNOI PROPUIS
- TOALETA ECOLOGICA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUIS
- RETEA CANALIZARE PROPUIS
- RETEA ALIMENTARE APA PROPUIS
- BAZIN VIDANJABIL PROPUIS
- BAZIN RETENTIE APE PLUVIALE PROPUIS

ZAS(Ap+Ist)=subzona mixta de productie agricola  
si servicii turism

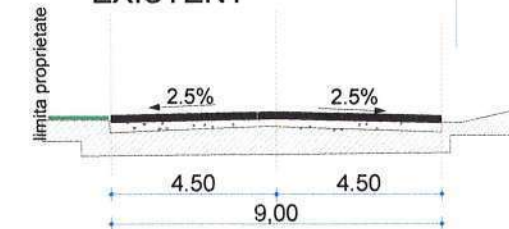
MAXIM admis  
P.O.T.=70,00%  
C.U.T.=0,90  
R.inaltime=P  
(maxim 3,00m. la cornisa)

### PROPUIS



PROFIL CAROSABIL INCINTA PROPUIS 7,00m.

### EXISTENT



PROFIL CAROSABIL EXISTENT 9,00m.

### COLABORATORI

- STUDIU TOPO ing. CRETU FLORINA
- STUDIU GEO ing. PETRESOI ION
- INSTALATII ELECTRICE ing. NICULEA ELENA



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
ASSENZA GABRIELA EUGENIA  
PITESTI, STR. SF. VINERI, BL. VGI  
TEL. 0726784008

BENEFICIAR:  
SC Pastravaria Argesului SRL  
Punct "Valea Danului",  
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

Proiect  
32

FAZA  
P.U.Z.

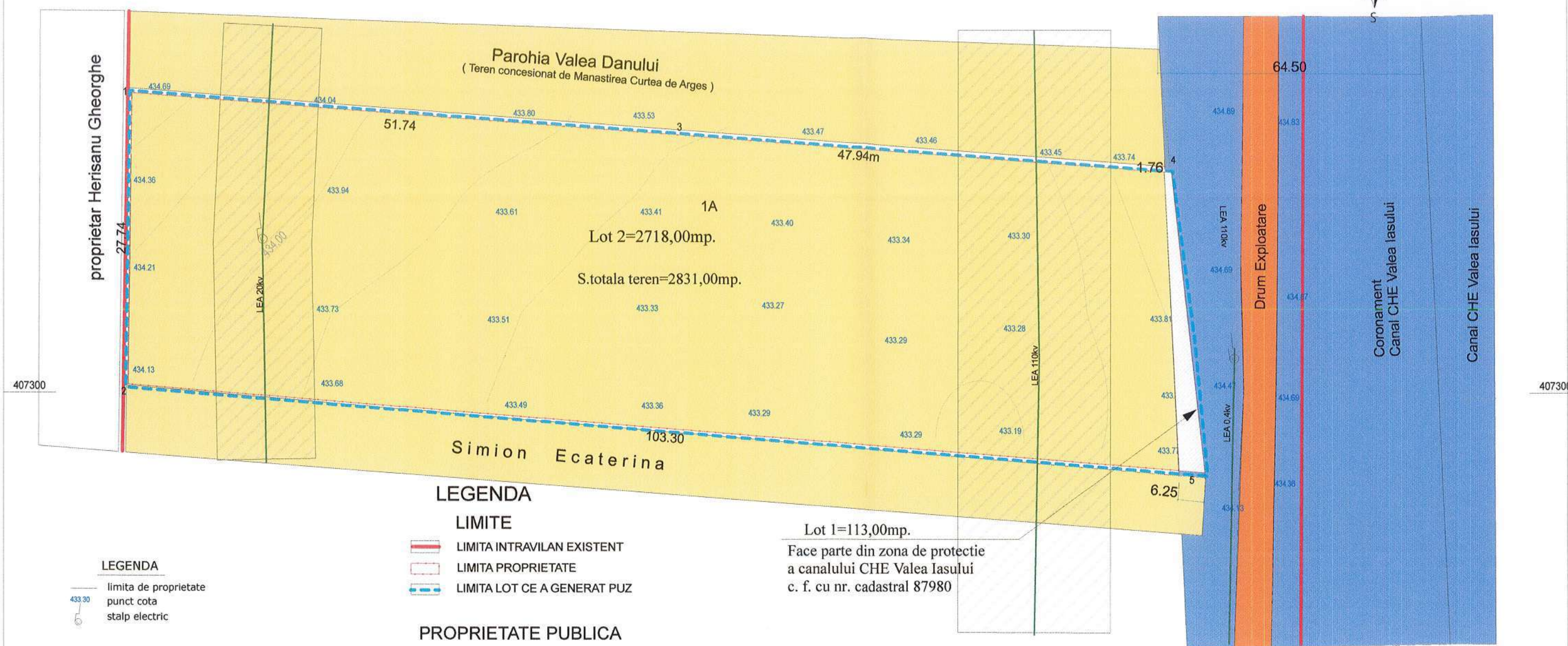
DENUMIRE PROIECT: Plan Urbanistic Zonal pentru  
schimbare destinatie si reglementare urbanistica in  
vederea AMENAJRE PASTRAVARIE  
DENUMIRE PLANSA:  
REGLEMENTARI URBANISTICE  
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Pl. nr.  
U4

PROIECTAT Arh. Assenza Gabriela  
REDACTAT Arh. Assenza Gabriela

SCARA  
1/1000  
DATA  
11-2020

# PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CIRCULATIA TERENURILOR



## LEGENDA

— limita de proprietate  
— punct cota  
— stalp electric

## LEGENDA

### LIMITE

— LIMITA INTRAVILAN EXISTENT  
— LIMITA PROPRIETATE  
— LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ

### PROPRIETATE PUBLICA

— TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL  
— TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL

### PROPRIETATE PRIVATA

— TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE  
— ZONA PROTECTIE  
Fata de retea LEA 110kv 18,50m.  
Fata de retea LEA 0,4kv 2,00m.  
— ZONA PROTECTIE CANAL CHE Valea lasului

Lot 1=113,00mp.

Face parte din zona de protectie a canalului CHE Valea lasului c. f. cu nr. cadastral 87980

### CIRCULATIE TERENURI

— LOT TEREN CE SE VA CEDA CONFORM AVIZ HIDROELECTRICA



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
ASSENZA GABRIELA EUGENIA  
PITESTI, STR. SF. VINERI BL. VGI  
TEL. 0726784008

BENEFICIAR:  
SC Pastravaria Argesului SRL  
Punct "Valea Danului",  
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

Proiect  
32

FAZA  
P.U.Z.

SCARA  
1/1000

DENUMIRE PROIECT: Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare destinatie si reglementare urbanistica in vederea AMENAJRE PASTRAVARIE

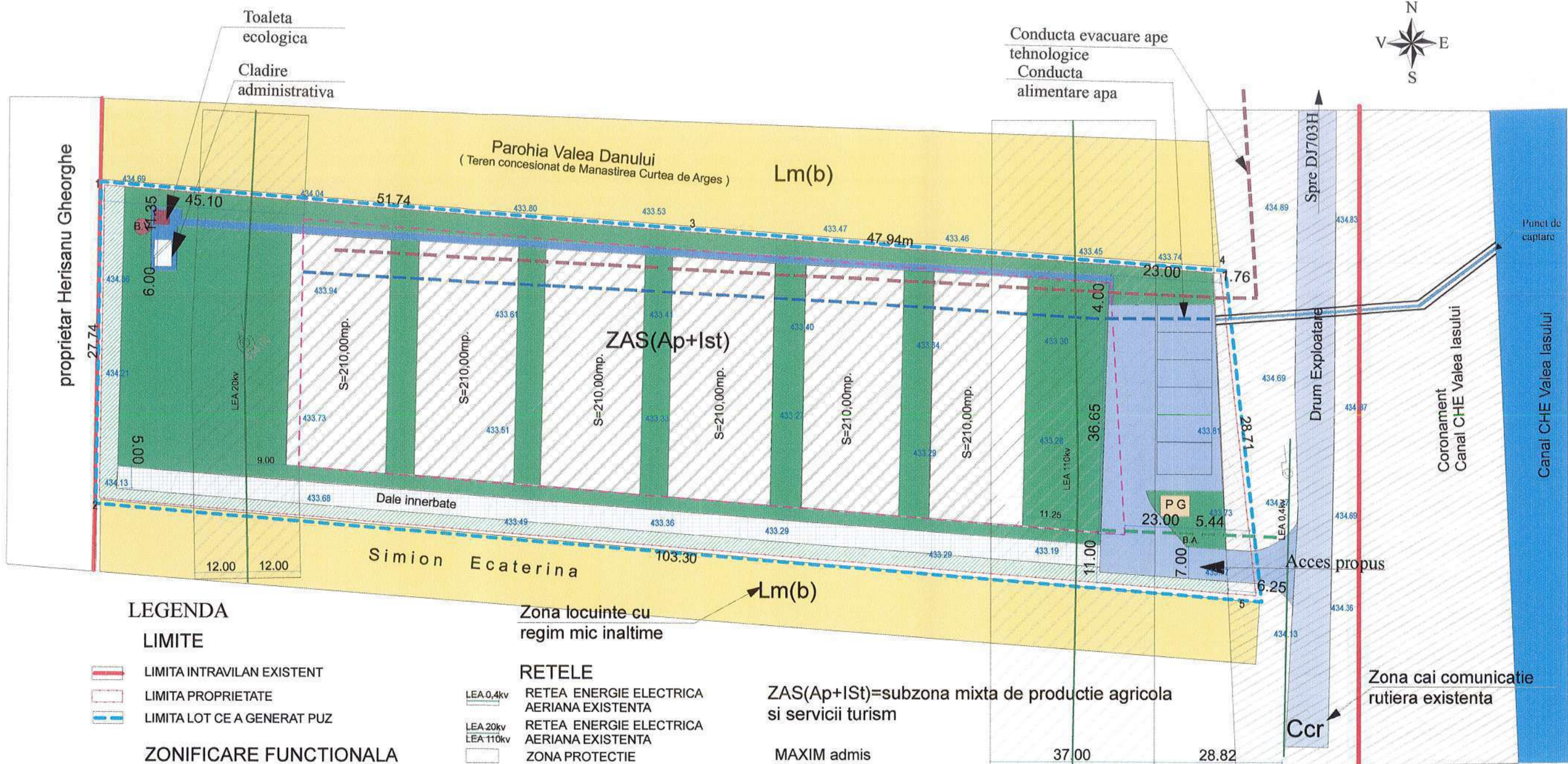
PROIECTAT Arh. Assenza Gabriela  
REDACTAT Arh. Assenza Gabriela

DATA  
11-2020

DENUMIRE PLANSA:  
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Pl. nr.  
U5

SUGERARE MOBILARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA TEREN EXTRAVILAN
- SUBZONA REZIDENTIALA LOCUINTE P,P+1E,P+2E
- SUBZONA MIXTA DE PRODUCTIE AGRICOLA SI SERVICII TURISM
- EDIFICABIL PROPOS
- LOT TEREN CE SE VA CEDA CONFORM AVIZ HIDROELECTRICA

CIRCULATII

- DRUM EXPLOATARE
- ACCES CAROSABIL PROPOS
- ACCES PIETONAL PROPOS
- SPATIU VERDE PROPOS
- PLANTATIE PROTECTIE PROPOSA

spatii parcare cf. anexa 5 la HG525/1996  
5 locuri parcare autovehicule din care  
1 pentru persoane cu dizabilitati

Zona locuinte cu regim mic inaltime

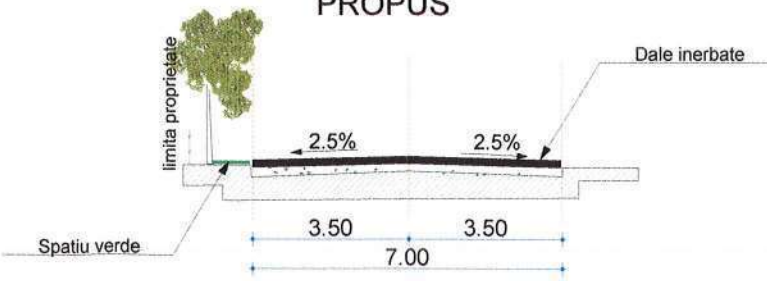
RETELE

- LEA 0,4kv RETEA ENERGIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA
- LEA 20kv RETEA ENERGIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA
- LEA 110kv ZONA PROTECTIE Fata de retea LEA 110kv 37,00m. Fata de retea LEA 20kv 24,00m.
- ZONA PROTECTIE CANAL CHE Valea lasului
- PG PLATFORMA GUNOI PROPOSA
- TOALETA ECOLOGICA
- RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPOSA
- RETEA CANALIZARE PROPOSA
- RETEA ALIMENTARE APA PROPOSA
- BAZIN VIDANJABIL PROPOS
- BAZIN RETENTIE APE PLUVIALE PROPOS

ZAS(Ap+Ist)=subzona mixta de productie agricola si servicii turism

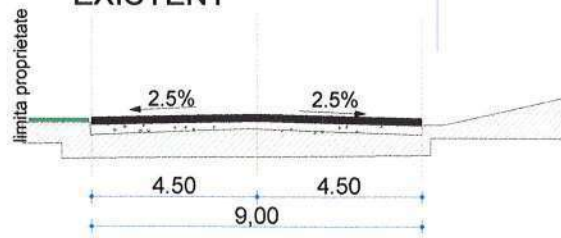
MAXIM admis  
P.O.T.=70,00%  
C.U.T.=0,90  
R.inaltime=P  
(maxim 3,00m. la cornisa)

PROPOS



PROFIL CAROSABIL INCINTA PROPOS 7,00m.

EXISTENT



PROFIL CAROSABIL EXISTENT 9,00m.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
ASSENZA GABRIELA EUGENIA  
PITESTI, STR. SF. VINERI BL. VGI  
TEL. 0726784008

BENEFICIAR:  
SC Pastravaria Argesului SRL  
Punct "Valea Danului",  
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

Proiect  
32  
FAZA  
P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT: Plan Urbanistic Zonal pentru  
schimbare destinatie si reglementare urbanistica in  
vederea AMENAJARE PASTRAVARIE

PROIECTAT Arh. Assenza Gabriela  
REDACTAT Arh. Assenza Gabriela

SCARA  
1/1000  
DATA  
11-2020

DENUMIRE PLANSA:  
SUGERARE MOBILARE

Pl. nr.  
U6