



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 30613 / 22.10.2024

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

Se convoaca membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism in sedinta din data de 31.10.2024, ora 10.00, care se va desfasura in Birou Arhitect Sef- Primaria Municipiului, etaj 2, Camera 29,

Ordinea de zi:

1. **EMITERE AVIZ OPORTUNITATE** pentru P.U.Z. in vederea modificarii PUZ aprobat prin HCL nr. 33/26.03.2024 elaborat in vederea realizarii investitiei **CONSTRUIRE LOCUINTE, ANEXA GOSPODAREASCA SI CAMERA TEHNICA** Elaborator: B.S.A. Gabriela ASSENZA, Arh. Gabriela Assenza Initiatori: Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Livia Amplasament: Str. Ghiocilor, Nr. 15E, Curtea de Argeș, Judetul Argeș, Suprafata teren reglementata 4001 mp. identificat pînă nr. Cad. nr. CF 86288, teren intravilan.

2. **EMITERE AVIZ OPORTUNITATE** pentru P.U.Z.- **MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL si stabilire reglementarii urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI"**, Elaborator documentatie: S.C. 1PUNTS STUDIO S.R.L., Arh. Urb. Alexandru Bajanaru, in tiator: RADULESCU IOANA I AVINIA si RADULESCU CONSTANTIN OVIDIU, Amplasament: Str. Victoriei FN, Curtea de Argeș, Judetul Argeș, Suprafata totala reglementata 1076 mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad. nr. CF 83557.

3. **EMITERE AVIZ OPORTUNITATE** pentru P.U.Z.- **stabilire reglementarii urbanistice in vederea realizarii investitiei "EXTINDERE SI SUPRAETAJARE PARTIALA CU FUNCTIUNEA SALA DE CONFERINTE HOTEL POSADA CURTEA DE ARGES"**, Elaborator documentatie: S.C. A91 PROIECT S.R.L., arh. Pompiliu Soare, Initiatori: S.C. POSADA S.A., Amplasament: Bd. Basarabilor nr. 27-29, Curtea de Argeș, Judetul Argeș, Suprafata totala reglementata 3071 mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad. nr. CF 90217-**zona protectie monument istoric**.

Nr. crt	Numele si prenumele	Calitatea (membru/supleant/invitat)
1	Arh. Andreea Cosmina Tache	membru
2	DI. Moysescu Gabriel	membru
3	Com. Sef Dumitru Vorel	membru
4	Ing. Popescu Ion	membru
5	Arh. Ivanescu Eugen u	membru
6	Arh. Mircea Savu	membru
7	Ing. Bogdan Lacureanu	membru

Documentatia aferenta va fi transmisa prin posta electronica.

PRIMAR,
ING. CONSTANTIN PANTURESCU

Secretariat Comisie,
ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA CAZARESCU

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1.DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii:

Modificare Plan Urbanistic Zonal -aprobat prin HCL nr.33 din 26-03-2024

Amplasament:

strada Ghiocelor nr.15^E ,Punct « Valcel», Municipiul Curtea de Argeș, Județ Argeș

Beneficiar: Ungureanu Ion,Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
Curtea de Argeș, județul Argeș

Proiectant: Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza,Pitești

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit în vederea stabilirii reglementărilor pentru terenul în suprafața de 4081,00 mp. amplasat în intravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Curtea de Argeș, în zona estică a acestuia-UTR 2.

Conform Certificat de urbanism nr. 50/27-03-2023 emis de Primăria Curtea de Argeș, terenul fiind nereglementat, s-a întocmit documentația PUZ cu privire la acest imobil, documentație care a fost aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 33/26.03.2024.

La cererea beneficiarilor, primăria Curtea de Argeș a emis Certificatul de urbanism nr. 223/02.10.2024 pentru ”**Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 33/26.03.2024**”.

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

Pe acest teren beneficiarul,persoana fizică, Ungureanu Ion,Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia doresc amplasarea unor locuințe cu regim mic de înălțime a unei anexe gospodărești și a unei camere tehnice.

Terenul in suprafata totala de 4081,00mp. se compune dintr-un lot,ce are categoria de folosinta teren curti constructii (450.00mp) si teren faneata(3631,00mp) avand c.f. cu nr. cadastral 86288.

2. AMPLASAMENT,incadrare P.U.G.

Terenul se afla amplasat in intravilanul municipiului Curtea de Arges, in zona estica a acestuia in UTR 2-Zona de locuinte Plopis.-subzona Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indiesire cu regim mic de inaltime(P,P+M,D+P,P+1E,P+2E).

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

Accesul la teren se face prin drum de servitute(obiectiv 2-3) din strada Ghiocilor. Aceasta se leaga de zona centrala prin strada Cuza Voda.

Conform Planul Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges,terenul este amplasat in zona reglementata cu functiunea dominanta locuirea cu interdictie temporara de construire,pana la aprobare PUZ,conform art.65 alin(1) din Lg.350/2001,publicata si cu modificarile ulterioare,privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Zonele invecinate sunt ocupate preponderant de locuinte.

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N -E- proprietari Ionescu Ecaterina, Brănescu Elena, Duta Gheorghe,Doica Daniel,Nitu Petre si Neagoe Maria

- N-V - proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae,Zabava Ion,Lazarescu Tudorita ,Gheorghe Valeria si Negescu Stefan

- S - drum servitute(obiectiv 2-3) -conform Sentința nr. 5243/21 octombrie 2019, definitivă prin Decizia civilă nr. 287/A/18 martie 2021, pronunțate în dosarul nr. 2931/216/2017, „Schita obiectiv 2-3” din răspunsul la obiecțiuni din data de 03 septembrie 2019 (fila 336) și proprietari Mitrea Eugen și Mitrea Florica.

Conform PUG in vigoare terenul se afla in UTR 2 Zona de locuinte Plopis:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea

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

-modernizari si reparatii la cladiri existente.

Funcțiuni complementare admise:rețele tehnico edilitare si constructii aferente,amenajare spatii verzi-paduri,accese pietonalesi extinderea de noi rețele de strazi prin PUZ-uri,extindere cimitir.

Utilizare functionala

Utilizari permise

Zona rezidentiala cu locuinte si dotari corespunzatoare.Locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu,modernizari si reparatii la cladiri existente.

Utilizari permise cu conditii

-Interdicții temporare

Conform art.65 alin(1)din Lg.350/2001,publicata cu modificarile si completarile ulterioare privind amenajarea teritoriului si urbanismului,in absenta PATJ si a PUG aprobat,pe

teritoriile aferente se pot realiza investitii in constructii,lucrari tehnico edilitare,precum si orice alte investitii urbane numai pe baza unui PUZ aprobat potrivit legii si cu respectarea RLU.Interdictia temporara este aplicabila pana la actualizarea,aprobarea PUG.

Interdictii permanente

Nu este cazul pentru investitia propusa.

Conform PUZ aprobat prin **HCL nr. 33/26.03.2024.**

Utilizari admise

Este permisa amplasarea de constructii pentru locuinte, cu regim mic de inaltime

- servicii pentru consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- echipamente publice de nivel orasenesc;
- retele tehnico edilitare
- zone verzi,perdele de protectie
- spații libere pietonale;

Utilizari admise cu conditionari

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- parcare autovehiculelor este obligatoriu sa se realizeze in incinta parcelelor;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Pentru subzonele funcționale sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcționare. In cazul în care este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Utilizari interzise

- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic sau sunt incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- depozitare mic-gros si en-gros;

4.3. Conditii de amplasare pe parcela. Amplasarea cladirilor pe aceasi parcela. Distantele fata de limitele parcelei.

Terenul studiat are suprafata de 4081,00mp. Distantele propuse fata de limitele parcelelor.

- N -E– intre 8,50m. si 3,00m. fata de proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre si Neagoe Maria
- N-V - 5,00m. fata de proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae, Zabava Ion, Lazarescu Tudorita, Gheorghe Valeria si Negescu Stefan
- S 4.50m. fata de drum servitute (obiectiv 2-3) si proprietar Mitrea Eugen

Data fiind dimensiunea parcelei si forma, existenta unei locuinte pe parcela, s-a studiat posibilitatea unei dezmembrarii ulterioare in trei loturi .

In situatia dezmembrarii, se vor pastra distantele de :

- minim 5,00m. pe fundalul parcelei

- 5,00m. fata de drum intern acces

- 3,00m. pe lateralele parcelelor cu exceptie

latura sud fata de care se vor pastra 4,50m.

Se vor putea edifica mai multe cladiri pe aceasi parcela cu conditia pastrarii distantei de jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00m. si asigurarea insoririi conform normelor Ordin nr. 119/2014 - amplasamentul se va face cu asigurarea acceselor carosabile ale mijloacelor de interventie PSI si autospeciale

4.4. Circulatii, Accese si stationarea autovehiculelor

Accesele carosabile si pietonale in zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se vor face din strada Ghiocilor. Accesul va avea profilul de 6,00 m.

In zona studiata exista acces carosabil si pietonal din:

- drum de servitute (obiectiv 2-3) de 5.00m. latime si o lungime de 145,56m

- strada Ghiocilor de 6.00m. latime cu rigola deschisa pe o latura.

Pe drumul de servitute se vor prelungi retelele utilitare necesare locuintelor. Stationarea autovehiculelor, atat cele ale vizitatorilor cat si cele ale proprietarilor, se va face numai in interiorul proprietatii, pe locurile special amenajate, conform legislatiei in vigoare. Se propun pentru functiunea de locuire realizarea a 10 locuri de parcare.

In situatie dezmembrarii 4 locuri pentru lotul central ce contine o locuinta existenta si una propusa si cate 3 locuri pentru celelalte doua loturi.

4.5 Inaltimea maxima a cladirilor

Regim de inaltime maxim admis P+1E+M.

Inaltime maxima 7,00m. la cornisa

4.7 Conditii de echipare edilitara

Viitoarele constructii vor fi racordate la utilitatile edilitare necesare functionarii in conditii optime a functiunii propuse, asigurate din surse proprii, acolo unde se impune si nu exista retele edilitare in zona.

4.8. Spatii libere si spatii plantate, imprejmuiri

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon si cu un arbori de talie mica si vor reprezenta minim 20,00% din suprafata

- in cazul dezmembrarii, imprejmuirea terenului se va face pe toate laturile de tip opac pe fundalul si lateralele parcelei si de tip transparent catre strada interna. Inaltime imprejmuire maxim 2,00m.

4.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Indicatori urbanistici maxim propusi.

Procent maxim de ocupare si utilizare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 20%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 0,50 ADC/ mp

Lm-zona locuinte

2.1. CIRCULATIA

In zona studiata exista acces carosabil si pietonal din:

- strada Ghiocailor
- drum de servitute(obiectiv 2-3) din strada Ghiocailor, conform Sentinței nr. 5243/21 octombrie 2019, definitivă prin Decizia civilă nr. 287/A/18 martie 2021, pronunțate în dosarul nr. 2931/216/2017, „Schița obiectiv 2-3” din răspunsul la obiecțiuni din data de 03 septembrie 2019 (fila 336) de 5.00m. latime

Accesul carosabil si pietonal se propun a se realiza pe drumul de servitute existent care se infunda in proprietatea Ungureanu,avand o lungime de 145,56m.. Parcajele necesare functionarii obiectivelor propuse, vor fi amenajate in interiorul parcelei,fara a ocupa partea carosabila-se vor asigura locuri de parcare auto cf. legislatiei in vigoare.

2.2. ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apa

Pe strada Ghiocailor exista retea alimentare cu apa potabila.
De asemenea pe aleea de acces exista retea de alimentare cu apa,terenul fiind racordat la retea municipala.

Evacuarea apelor menajere

Strazile adiacente zonei studiate sunt echipate cu retea canalizare pentru evacuarea apelor uzate.Terenul este racordat la retea de canalizare municipala.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate in prezent prin panta naturala a terenului catre zona sudica a acestuia.Este interzisa deversarea apelor pluviale pe terenurile invecinate.

Alimentarea cu energie electrica

Terenul este ocupat de o constructie parter,care este racordata la retea de electricitate. Pe strazile adiacente exista retea de alimentare cu energie electrica si retea iluminat public de 0,4kv.

Alimentare cu gaze naturale

Pe strada Ghiocailor exista retea de alimentare cu gaze naturale.Terenul este racordat la retea de alimentare cu gaze naturale.

Rețele telefonie

In zona exista retea de telecomunicatii,terenul fiind racordat la aceasta.

Gospodaria comunală

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

3. OPERATIUNI PROPUSE

Operatiuni propuse:

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

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

Se propune reglementarea terenului in suprafata de 4081,00mp. in sensul modificarii reglementarilor aprobate prin HCL nr.33 din 26-03-2024.

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

Se propun urmatoorii parametrii urbanistici:

Subzona locuinte **Lm**

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI/lot:

P.O.T. = 40%

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

Regim de inaltime maxim admis :S/D+P+1E+M (H= 10,00 m la cornisa)

Cladirile propuse(edificabilul) se vor amplasa la :

-N – 5,00m, față de proprietar Ionescu Ecaterina;

-N, N-E- 3,00m. fata de proprietari Brănescu Elena, Duță Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre si Neagoe Măria

-N-V - 2,00m. fata de proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae, Zăbavă Ion, Lăzărescu Tudorița, Gheorghe Valeria și Negescu Ștefan

-S – 3,00m. fata de drum servitute si proprietar Mitrea Eugen și Mirea Florica

3.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu exista obiective de utilitate publica.

Realizarea racordurilor la utilitati se va face de catre beneficiar.

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza

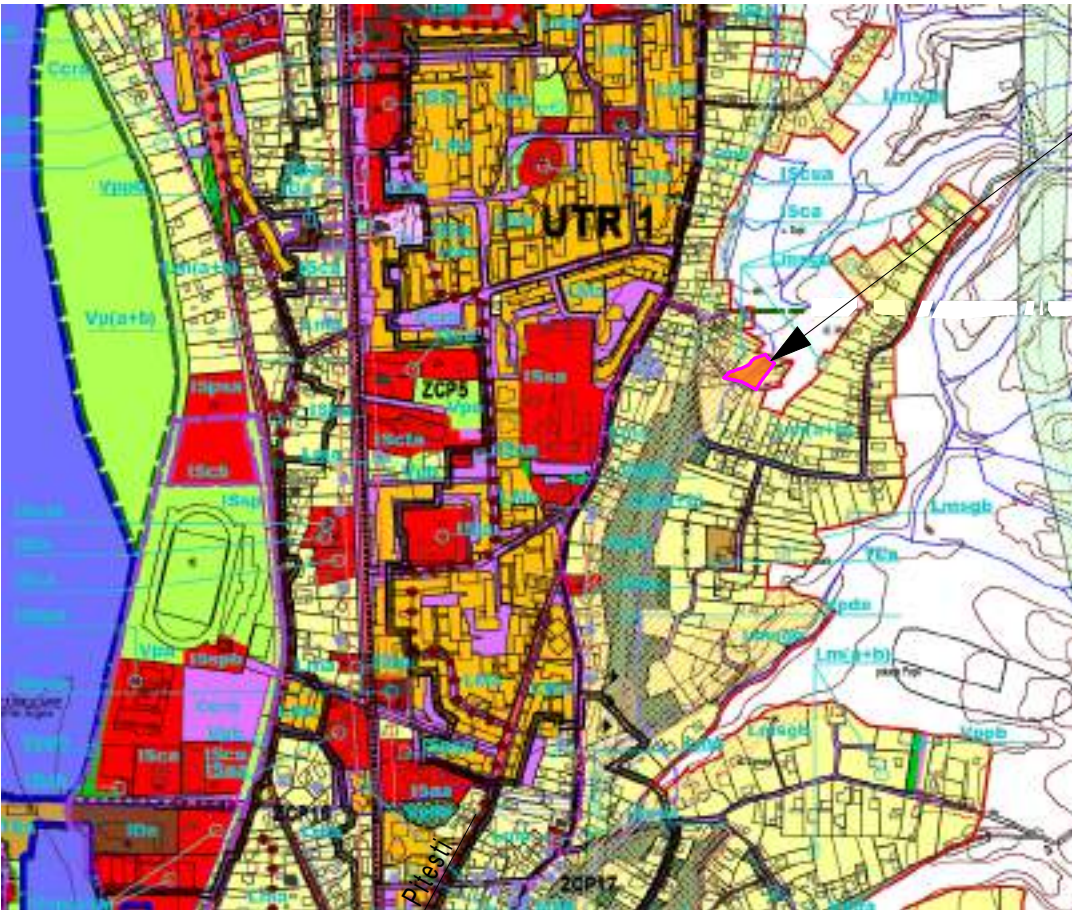


PLAN INCADRARE IN ZONA



PLAN INCADRARE IN P.U.G.

AMPLASAMENT STUDIAT



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

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: str. Ghiocilor nr.15E punct "Valcel",
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

PR.
nr.3

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA

SCARA	1/5000
DATA	10/2024

DENUMIRE PROIECT:
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33 /26-03-2024
DENUMIRE PLANSA:
PLAN INCADRARE IN P.U.G./ZONA

Faza
S.O.
Pl. nr.
U1

SITUATIE EXISTENTA
DISFUNCTIONALITATI



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
— LIMITA PROPRIETATE

FUNCTIUNI, ZONE

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

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
— DRUM SERVITUDE PRIVAT-EXISTENT

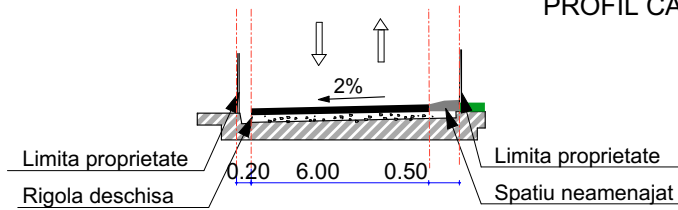
RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
— RETEA CANALIZARE
— RETEA ENERGIE ELECTRICA
— RETEA TELEFONIE
— RETEA GAZ NATURAL

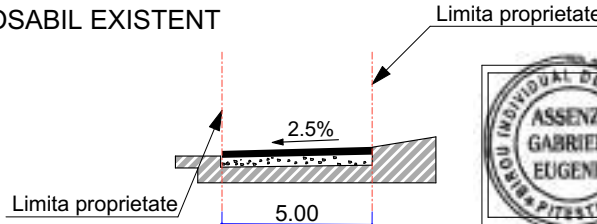
BILANT TERITORIAL EXISTENT			
NR. CRT.	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT	
		SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
1	UNITATI LOCUIRE	36,00	0,88%
2	CAI DE COMUNICATIE Carosabil, pietonal si parcaje	50,00	1,22%
3	SPATII VERZI	3995,00	97,90%
4	TOTAL	4081,00	100,00%

Legenda:	
51	Cota punct
—	Perimetru proprietate
—	Perimetru drum acces
—	Perimetru curs constructii
—	Perimetru cadastre

Suprafata masurata=4081m²
Suprafata studiata=4081m²



PROFIL CAROSABIL
Strada Ghiocelor (categ.IV)



PROFIL CAROSABIL
Drum Servitude



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

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA	SCARA 1/500 DATA 10/2024
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA	

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: str. Ghiocelor nr.15E punct "Valcel",
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

DENUMIRE PROIECT:
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33/26-03-2024

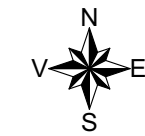
DENUMIRE PLANSA:
PLAN SITUATIE EXISTENTA
DISFUNCTIONALITATI

PR.
nr.3

Faza
S.O.

Pl. nr.
U2

REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE

FUNCTIUNI,ZONE

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

CAI DE COMUNICATIE

-  STRADA ESISTENTE
 DRUM SERVITUTE PRIVAT-EXISTENT

RETELE

- | | |
|---|-------------------------|
|  | RETEA ALIMENTARE APA |
|  | RETEA CANALIZARE |
|  | RETEA ENERGIE ELECTRICA |
|  | RETEA TELEFONIE |
|  | RETEA GAZ NATURAL |

BILANT TERITORIAL PROPUS					
NR. CRT	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
		SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
1	UNITATI LOCUIRE	36,00	0,88%	420,00	10,30%
2	CAI DE COMUNICATIE Carosabil,pietonal si paraje	50,00	1,22%	513,50 425,00 88,50	12,58%
3	SPATII VERZI	3995,00	97,90%	3147,50	77,12%
4	TOTAL			4081,00	100,00%

INDICATORI URBANISTICI PROPOSTI

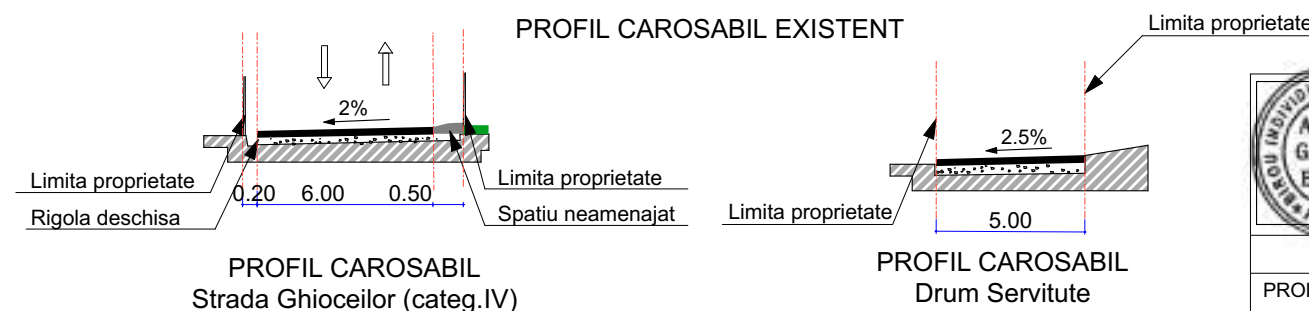
P.O.T. maxim 40,00%
C.U.T. maxim 1,20
Regim maxim inaltime= $S/D+P+1E+M$
Inaltime la cornisa 10,00m.

ZONE FUNCTIONALE

- | | |
|-----|-----------------------------------|
| Lm | Locuinte cu regim mic de inaltime |
| Ccr | Cai comunicatie rutiera |

- Legenda:**
- 51
466.9990 → Cotă punct
- _____ Perimetru proprietate
- _____ Perimetru drum acces
- Perimetru curs construc
- _____ Perimetru cadastru

Suprafața măsurată=4081m²
Suprafața studiată=4081m²



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

			SCARA 1/500
PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA		
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA		DATA 10/2024

BENEFICIAR: Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia ADRESA: str. Ghiocelilor nr.15E punct "Valcel", Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
--

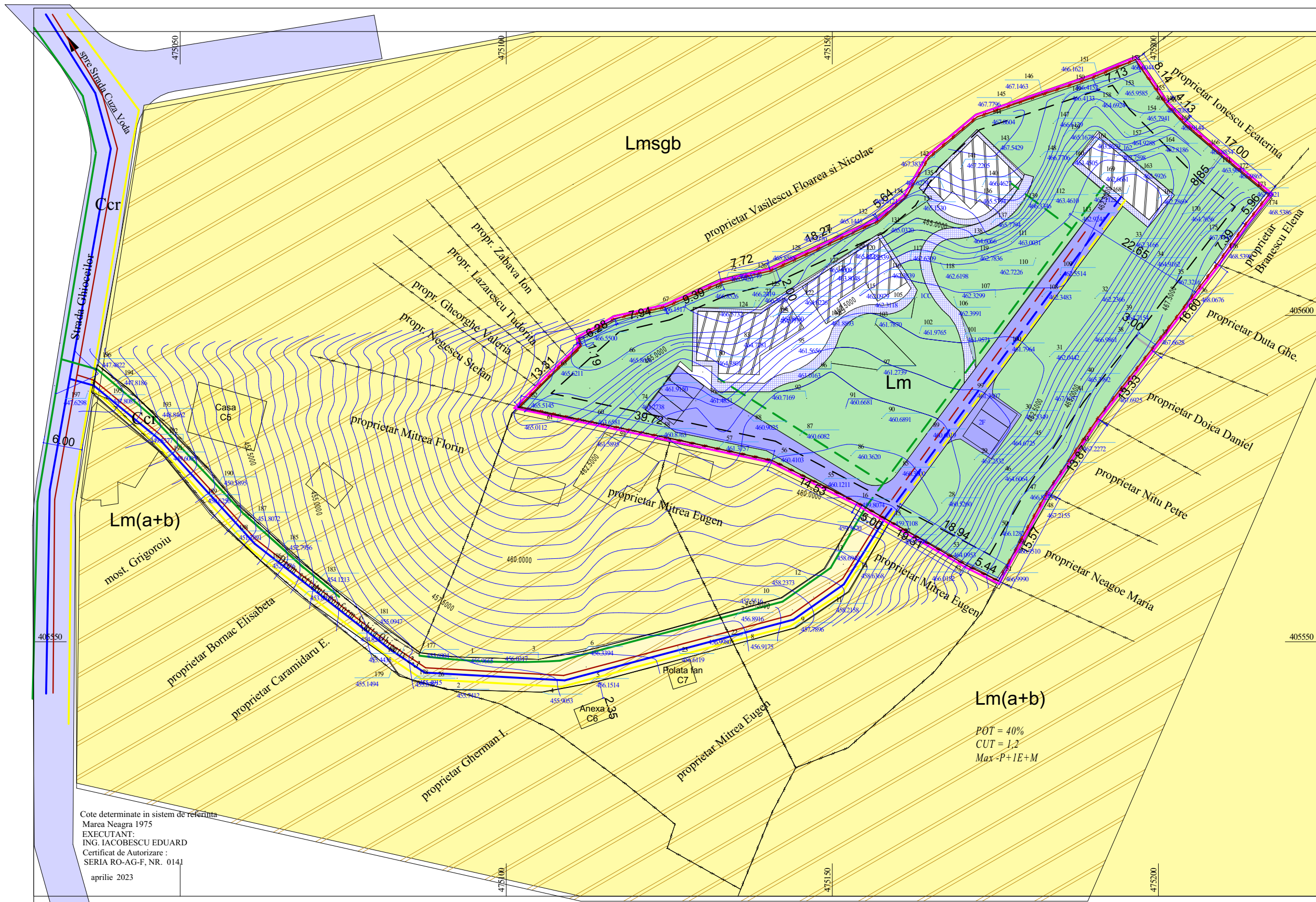
PR.
nr.3

DENUMIRE PROIECT: Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33/26-03-2024

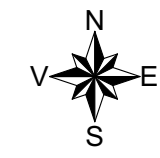
Faza
S.O.

DENUMIRE PLANSĂ:
REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE

Pl. nr.
U3



CONCEPT PROPOS



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE

FUNCTIUNI, ZONE

- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime ce necesita studii geo aprofundat
- EDIFICABIL PROPOS

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUDE PRIVAT-EXISTENT
- ACCES CAROSABIL PROPOS
- ALEE PIETONALA PROPUA

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZ NATURAL
- RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUA
- RETEA APA PROPUA
- RETEA CANALIZARE PROPUA
- RETEA GAZE NATURALE PROPUA

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

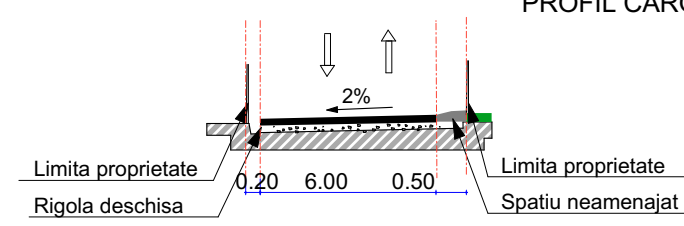
- P.O.T. maxim 40,00%
- C.U.T. maxim 1,20
- Regim maxim inaltime=S/D+P+1E+M
- Inaltime la cornisa 10,00m.

ZONE FUNCTIONALE

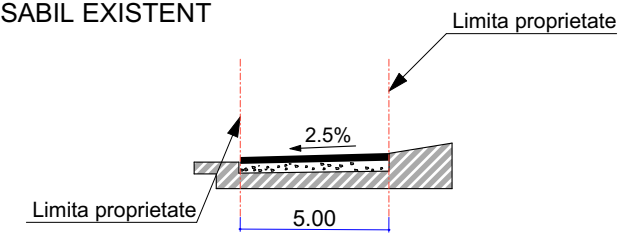
- Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
- Ccr Cai comunicatie rutiera

Cote determinate in sistem de referinta
Marea Neagra 1975
EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare :
SERIA RO-AG-F, NR. 0141
aprilie 2023

PROFIL CAROSABIL EXISTENT



PROFIL CAROSABIL
Strada Ghiocailor (categ.IV)



PROFIL CAROSABIL
Drum Servitude



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

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: str. Ghiocailor nr.15E punct "Valcel",
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

DENUMIRE PROIECT:
Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.33/26-03-2024

DENUMIRE PLANSA:
CONCEPT PROPOS

PR.
nr.3

FAZA
S.O.

Pl. nr.
U6

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investitii:

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare destinatie si reglementari urbanistice in vederea "Construire locuinte,anexa gospodareasca si camera tehnica"

Amplasamentul obiectivului si adresa :

Punct « Valcel»,strada Ghiocelor nr.15^E, Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges, nr. Cadastral 86288.

Faza de proiectare: P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Arh. Gabriela Eugenia Assenza

PROIECTANT URBANISM

Arh. Gabriela Eugenia Assenza

Beneficiarul lucrarilor : Ungureanu Ion,Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia

Data: martie 2023- noiembrie 2023

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

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1.1.DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare destinație și reglementări urbanistice în vederea "Construire locuințe, anexa gospodărească și camera tehnică"

Amplasament și adresa:

Punct "Valcel", strada Ghiocilor nr.15^E, Municipiul Curtea de Argeș, Județ Argeș.

Beneficiar

Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela și Ungureanu Iulia
Municipiul Curtea de Argeș

Proiectant urbanism: Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza, Pitești

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

a. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș a prezentului P.U.Z., se va înregistra la OCPI (în cazul lotizării) și apoi se vor demara documentațiile pentru obținerea avizelor fazei Autorizație de construire.
– estimat ianuarie 2024 – februarie 2024.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Înainte de începerea lucrărilor se va refăce un studiu geologic aprofundat.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- împrejmuire teren pe limita de proprietate (acolo unde este lipsă)
- locuința individuală cu regim de înălțime parter -se va realiza pe structură zidărie portantă, stalpi, grinzi, planșee din beton, șarpanta lemn învelită cu țiglă. Închiderile interioare și exterioare din zidărie, tâmplărie lemn.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ JUDEȚUL ARGEȘ	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la Aviz Arhitect-șef	
Nr. 236490	din 12-02-2024
Arhitect-șef,	

-realizare doua anexe :anexa gospodareasca,magazie si camera tehnica,ambele cu regim inaltime parter pe structura din zidarie portanta,fundatii continue din beton,acoperire tip sarpanta lemn,invelita cu tabla.

-amenajari exterioare-trotuare,terase,alei carosabile

- platforme carosabile ce vor de servi locuinta si anexele si spatiu parcare

-amenajare acces carosabil pe latura sud din drum servitute existent

II. racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile

-asfaltare drum servitute in zona strazii Ghiocelor.

III.. amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat incinta;

-amenajarea de spatii verzi tip gazon ,plante si arbusti decorativi urmarindu-se diversificarea paletii cromatice pe toata perioada anului.

-realizarea iluminat perimetral si iluminat exterior al incintei

IV. racorduri la retele tehnico-edilitare.

- retele tehnico-edilitare(pe drumul de servitute exista retele utilitare),bransari utilitati-electric,apa canal

b. Obținere Autorizație de Construcție

– estimat martie 2024 – aprilie 2024.

c. Începere lucrări “Construire locuinte,anexa gospodareasca si camera tehnica”

conform Autorizație de Construcție – estimat mai 2024-noiembrie 2025

d. Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție

– estimat februarie 2026

e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară

– estimat iunie 2026

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ JUDEȚUL ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la Aviz Arhitect-șef Nr. 3.26490 din 12.02.2025
Arhitect-șef, 

Proiectant

Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia
Str. Sf. Vineri, Bl. VG1, Sc B, Ap.15, Pitesti, judet Arges

Memoriu prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoatere a documentatiei

Denumirea lucrarii – Plan Urbanistic Zonal –pentru reglementari urbanistice in vederea
“Construire locuinte, anexa gospodareasca si camera tehnica“

Amplasament si adresa:

Punct “Valcel” strada Ghiocailor nr.15^E, Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

Beneficiar

Ungureanu Ion, Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
Curtea de Arges, Judet Arges

Proiectant :

Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza, Pitesti

Colaboratori/specialisti :

studiu topografic : ing. Iacobescu Eduard

studiu geotehnic ing. Floroiu Eleonora

retele apa canal: ing. Zavoianu Mioara

retele electrice: ing. Niculea Elena

retele gaz natural: ing. Zavoianu Mioara

drumuri-cai de comunicatie rutiera : ing. Teodorescu Mihai

Data elaborarii – februarie 2023 – noiembrie 2023;

1.2.Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program :

PUZ-ul se elaboreaza in vederea stabilirii reglementarilor pentru un teren situat in intravilanul municipiului Curtea de Arges in zona estica a acestuia-UTR 2, intre proprietati private si drum servitute cu acces din strada Ghiocailor.

PUZ-ul are caracter de reglementare specifica detaliata a zonei cu terenuri situate in intravilan si permite executarea constructiilor conform RLU anexat.

Limita zonei de studiu, in care se va interveni pentru reglementari urbanistice, s-a stabilit a fi limita de proprietate. Accesul la teren se face prin drum de servitute (obiectiv 2-3) din strada Ghiocailor.

Principalele probleme studiate prin PUZ sunt:

- reglementarea terenului studiat.
- organizarea arhitectural – urbanistica a zonei, prin stabilirea noului amplasament
- constructii prevazute a se realiza in zona, si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- reglementarea functiunii pentru terenul studiat;
- completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- indici POT, CUT, regimul de inaltime, functiunea propusa
- 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 4081,00mp. Beneficiarul a solicitat realizarea unei locuinte cu regim mic de inaltime a unei anexe si a unui spatiu tehnic.

Terenul se compune dintr-un lot,ce are categoria de folosinta teren curti constructii (450,00mp) si teren faneata(3631,00mp) avand c.f. cu nr. cadastral 86288.

Prin Certificat de urbanism nr. 50/27-03-2023 emis de Primaria Curtea de Arges, s-a solicitat intocmirea unei documentatii PUZ,terenul nefiind incadrat intr-un front preexistent (la strada Ghiocailor)accesul realizandu-se prin drum servitute din domeniul public.

Prin prezenta documentatie se va reglementa suprafata de 4081,00mp. si se vor stabili regulile de construire, retragerile minime obligatorii, din cadrul functiunii de locuinte, Lmsg(b)-locuinte cu regim mic de inaltime propuse si **reglementare urbanistica** a suprafetei de 4081,00mp, necesari realizarii obiectivului.

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.

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
- avizele administratorilor de retele edilitare din zona: alimentare apa, canalizare
- aviz ISU acces parcela
- proces verbal receptie OCPI.

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 ;
- Studiu geotehnic

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

Terenul se afla amplasat in zona estica a Municipiului Curtea de Arges cartier "Plopis". Zona are legatura directa cu centrul municipiului prin strada Cuza Voda.

De-a lungul strazii Ghiocailor s-a constituit sau modernizat un front stradal de locuinte cu regim mic de inaltime pe ambele laturi ale strazii. Pentru asigurarea accesului carosabil si pietonal la proprietatea studiata s-a instituit o servitute de trecere de 5.00m. latime avand 145,56m. lungime din ax strada Ghiocailor.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, terenul este amplasat in intravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Curtea de Arges, zona cartier "Plopis", in UTR 2 **Lmsg(b)**-locuinte cu regim mic de inaltime propuse.

Zona este modernizata fiind ocupata preponderent de locuinte de-a lungul strazii Ghiocailor. Terenurile adiacente lotului studiat sunt libere de constructii, sau ocupate de locuinte. Zona are legatura directa cu centrul municipiului prin strada Cuza Voda.

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N -E- proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre si Neagoe Maria

- N-V - proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae, Zabava Ion, Lazarescu Tudorita ,Gheorghe Valeria si Negescu Stefan

- S - drum servitute(obiectiv 2-3) si proprietar Mitrea Eugen

Folosinta actuala-teren faneata si teren curti constructii.

Accesele carosabile si pietonale la teren din strada Ghiocailor prin drum servitute(obiectiv 2-3) amplasat pe latura sud cu latime de 5,00m.

Zona nu prezinta disfunctionalitati legate de functiune fiind amplasata in zona locuinte si nici din punct de vedere al utilitatilor -care sunt existente pe drumul de servitute.Terenul este ocupat de constructii -o locuinta parter si nu este strabatut de retele utilitare.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este situat din punct de vedere geomorfologic pe terasa malului estic al raului Arges .Din punct de vedere seismic amplasamentul are perioada de colt $T_c=0,70\text{sec.}$ si acceleratia 0,25g. Nivelul apei subterane a fost inregistrat la cota - 5.10m. Grad de seismicitate 7.

Concluziile studiului geologic sunt ca perimetrul propus este corespunzator terenul fiind construibil in anumite conditii. Terenul de fundare are suprafata denivelata,fiind recomandata nivelarea lui cu panta spre sud si este necorespunzator privind rezistenta pana la cota -2.60m. unde se afla un strat de nisip prafos mediu indesarat- teren normal de fundare,cu risc geotehnic moderat.(categoria geotehnica 2).

2.4. CIRCULATIA EXISTENTA

In incinta studiata lipseste orice organizare a circulatiei.

Accesul la teren se face prin drum de servitute (obiectiv 2-3) avand 5.00m. latime din strada Ghiocailor. Aceasta se leaga de zona centrala prin strada Cuza Voda.

Din punct de vedere al circulatiilor gabaritul ambelor accese se va pastra.

- strada Ghiocailor de 6.00m. latime cu rigola deschisa pe o latura.

- drum de servitute(obiectiv 2-3) de 5.00m. latime si o lungime de 145,56m

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are suprafata totala de 4081,00mp, si este compus dintr-un lot, avand categoria de folosinta teren faneata si teren curti constructii,teren cu constructii.

Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate privata in suprafata de 4081,00mp.

2.6. ECHIPARE EDILITARA(EXISTENTA)

Alimentare cu apa,canalizare

Alimentarea cu apa se va realiza din retea municipala,prin bransare-pe strada Ghiocailor exista retea de alimentare cu apa.De asemenea a fost realizat bransamentul catre terenul studiat pe drumul de servitute.

Evacuarea apelor menajere

In zona studiata exista retea municipala pentru evacuarea apelor uzate,fiind prelungita retea de canalizare pana la proprietatea studiata.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate in prezent prin panta naturala a terenului spre latura sudica a acestuia.De-a lungul strazii Ghiocailor(amplasata in panta) exista rigola deschisa ce preia apele pluviale.

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica de 0.4kv .

Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Ghiocailor.

Telecomunicatii

pe strada Ghiocailor exista retea de telefonie si instalatiile speciale (cablu,internet,etc).

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Solicitarea proprietarului terenului de a mentine functiunea zonei in vederea realizarii unei locuinte,anexe gospodaresti si a unei camere tehnice va duce la mobilarea zonei cu dotari ce vor fi reglementate conform prezentei documentatii.

Inainte de elaborarea PUZ-ului dar si pe parcusul avizarii documentatiei si la finalul acesteia, a fost facuta consultarea populatiei conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind facute publice la avizierul din sediul primariei Curtea de Arges, anunt intr-un ziar de circulatie locala, neexistand obiectiuni din partea populatiei.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Fiind vorba de densificarea zonei existente, investitia dorita este sustenabila si oportuna pentru municipiu-creand noi spatii pentru locuit.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 extravilan, conform legislației specifice de la momentul întocmirii și avizării documentației la OCPI.

Studiul geotehnic nu a scos în evidență probleme de inundabilitate alunecări de teren sau surpari ale terenului studiat. Deoarece stratul de suprafață de 2.60m. este instabil fiind alcătuit din nisipuri prafoase indesate semidure, vor trebui respectate condițiile de fundare și adâncimea conform studiului geo, astfel încât să nu existe restricții pentru elaborarea documentației de urbanism.

În faza autorizăției de construire, se va întocmi un nou studiu geotehnic de specialitate pentru a stabili adâncimea de îngheț, adâncimea de fundare, astfel încât obiectivul să poată fi realizat conform legislației în vigoare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform PUG în vigoare, terenul este amplasat în intravilan UTR2.- Zona de locuințe Plopis-subzona Lm2(a+b) locuințe existente cu posibilități de indesare cu regim mic de înălțime (P,D+P,D+P+1E,maxim P+1E+M inclusiv subsol).

POT minim 25% și maxim 35%, CUT minim 0,5 și maxim 0,9.

Terenul studiat face parte din subzona **Lmsg(b)**-locuințe cu regim mic de înălțime propuse,ce necesită studiu geologic aprofundat.

Se poate reglementa terenul cu funcțiunea dominantă locuirea,după aprobare PUZ,conform art.32 alin(1) lit e) din Lg.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului republicată cu modificările ulterioare,referitoare la posibilitatea construirii în situația încadrării într-un front preexistent.Accesul la terenul studiat se face din domeniul public strada Ghiocilor prin drum servitute instituit pe parcelele cu nr. cad 89745 și 89750.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător ci se mobilează terenul studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Străzi, alei, sistematizare verticală

În zona studiată există acces carosabil și pietonal din:

- drum de servitute(obiectiv 2-3) de 5.00m. lățime și o lungime de 145,56m
- strada Ghiocilor de 6.00m. lățime cu rigolă deschisă pe o latură.

Din punct de vedere al circulațiilor gabaritul ambelor accese se va păstra.

Pentru realizarea accesului carosabil se va menține drumul de servitute (proprietate privată) de 145,56m. lungime la 5.00m.lățime.

Racordurile între drumul propus în incintă, drum de servitute până în strada Ghiocailor, se vor executa conform normelor specifice cu compoziția și rezistența impuse de normativele în vigoare.

Parcările necesare funcționării obiectivelor propuse, vor fi amenajate în interiorul parcelei, fără a ocupa partea carosabilă, și vor fi dimensionate și organizate, conform legislației în vigoare respectiv HG 525/1996. Se propun 10 locuri parcare. (4 locuri pentru lotul central ce conține o locuință existentă și una propusă și câte 3 locuri pentru celelalte două loturi)

Datorită pantei naturale a terenului se propune colectarea apelor pluviale și preluarea lor prin conductă de evacuare în bazin reținere, de unde vor fi vidanjate de o unitate specializată. Spațiile rămase libere vor fi plantate cu gazon și plante decorative.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin prezenta documentație se propune

- menținerea zonei funcționale Lm- locuințe cu regim mic de înălțime
- menținerea căilor de comunicație existente Ccr

Se propune realizarea a două locuințe cu regim mic de înălțime a unei anexe și o cameră tehnică. S-a sugerat prin Avizul de oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice Curtea de Argeș, posibilitatea unei ulterioare dezmembrări a terenului în trei loturi, de aceea s-a propus o asemenea variantă.

Este interzisă amplasarea de construcții provizorii în afara celor de organizare de șantier.

Forma neregulată a terenului și existența unei locuințe permite mobilarea amplasamentului păstrând un acces carosabil și pietonal în partea centrală, datorită formelor de relief.

Locuințele și anexa se vor realiza pe structură din zidărie portantă, cu fundații continue din beton, stalpi, grinzi, din beton sarpantă din lemn, cu închideri exterioare și interioare din zidărie. Tamplăria va fi din lemn cu geam termopan, iar pardoseala se va plăca cu dalaj ceramic sau parchet.

În urma preluării funcțiunii de locuințe cu regim mic de înălțime în zonă nu vor apărea conflicte și disfuncționalități legate de funcțiune, investiția fiind amplasată într-o zonă ce are aceeași funcțiune. Va trebui amenajat accesul -drumul de servitute ce face legătura cu strada Ghiocailor.

Amenajări exterioare ale construcțiilor.

Se va amenaja terenul cu pantă spre sud, conform propunerilor din studiul geo. Se va realiza o sistematizare verticală a terenului prin proiecte de specialitate. Se vor lua măsuri pentru ca apele pluviale să nu se scurgă pe alte parcele. Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (min2%).

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI/lot:

P.O.T. maxim admis-20,00%

C.U.T. maxim admis-0,50

Regim de înălțime maxim admis P+1E+M

Înălțime maximă 7,00m. la cornișă

Este interzisă amplasarea de construcții provizorii în afara celor de organizare de șantier.
Zonificarea funcțională are ca scop creșterea eficienței terenului prin folosirea lui conform reglementărilor în vigoare.

Bilant teritorial propus

Nr crt	Zonificare Funcțională	Existent		Propus	
		Suprafață mp.	Procent %	Suprafață mp.	Procent %
1.	Unități locuințe	36,00	0,88	400,00	10,68
2.	Circulații carosabil, pietonal, parcări	50,00	1,22	513,50 425,00 88,50	12,58
3.	Spații verzi Gazon, plantăție protecție	3995,00	97,90	3131,50	76,74
4.	TOTAL	4081,00	100,00	4081,00	100,00

Edificabilul propus se va amplasa la :

-față de limita posterioară a parcelei:

- N -E- între 8,50m. și 3,00m. față de proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre și Neagoe Maria

- N-V - 5,00m. față de proprietar Vasilescu Floarea și Nicolae, Zabava Ion, Lazarescu Tudorita, Gheorghe Valeria și Negescu Stefan

- S 4,50m. față de drum servitute (obiectiv 2-3) și proprietar Mitrea Eugen

În situația dezmembrării în trei loturi, se vor păstra distanțele de :

-minim 5,00m. pe fundalul parcelei

-5,00m. față de drum intern acces

-3,00m. pe lateralele parcelelor cu excepție

latura sud față de care se vor păstra 4,50m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din retea municipala, prin bransare, dupa prelungirea retelei.

Evacuarea apelor uzate

Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate in retea municipala, dupa prelungirea acesteia.

Apele pluviale –conventional curate cf. STAS 1795/1987-de pe acoperisuri si platforme, vor fi deversate intr-un bazin retentie si refoosite pentru udarea spatiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru asigurarea necesarului de putere instalata se va executa un racord subteran al constructiilor propuse. Proiectarea si executia racordului electric catre obiectiv va fi executata de catre administratorul retelei electrice din zona sau de firme specializate in domeniu si autorizate de SC 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 a obiectivului se realizeaza din surse proprii.

-sistem electric ,combustibil solid sau gazos.

Alimentare cu gaze naturale

In functie de necesitatile beneficiarului se vor racorda noile constructii la reseaua municipala de gaz natural, situata pe strada Ghiocailor. Pentru preparare apa calda si caldura se va folosi un sistem electric. Se va face racordul de firme de specialitate, daca beneficiarul va solicita alimentarea cu gaz natural.

Gospodaria comunala

Evacuarea gunoierului de tip menajer se va face in europubele depozitate pe o platforma de gunoi preluate de firma de salubritate si transportate la groapa de gunoi. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea si refacerea peisagistica. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie, depozitarea controlata a deseurilor fac parte din grija catre mediul ambiental. Datorita masurilor constructive ce vor fi prevazute, precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deeu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei.

La executarea lucrarilor (de tip provizoriu) se vor folosi numai utilaje si mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. si foarte putin monoxid de carbon. Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitare si refacerea peisagistica. Racordarea la retelelor edilitare ,epurarea si preepurarea apelor uzate ,depozitarea controlata a deseurilor. Folosirea unor utilaje si tehnologii performante duc la protejarea factorilor de mediu. Datorita masurilor constructive prevazute , precum si faptului ca vor exista spatii speciale pentru depozitarea temporara a fiecarui tip de deșeu se apreciaza ca posibilitatea de poluare a apei, aerului si solului este nula.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica vor fi dotarile aferente retelelor utilitare – respectiv extinderea retelelor tehnico edilitare din interiorul zonei studiate, realizarea construcțiilor propuse.

4. CONCLUZII

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Curtea de Arges in zona estica a cartierului "Plopis ". Se propune reglementarea suprafetei de 4081,00mp. teren faneata si teren curti constructii.

Categoriile principale de interventie:

- mentinerea functiunii terenului in suprafata de 4081,00mp. Lm- locuinte cu regim mic de inaltime
- delimitarea zonelor destinate constructiilor, spatiilor verzi, dotarilor aferente si circulatiilor din interiorul lotului;
- reglementarea cu delimitarea zonelor destinate amenajarilor, spatiilor verzi, dotari aferente si circulatiilor;
- lansarea si finalizarea studiilor de extindere a retelelor in zona si demararea executiei acestora;
- realizarea accesului din drum neclasificat, propus spre supralargire.

Aceste categorii de interventie sustin modernizarea programului de dezvoltare urbanistica si sociala a zonei. Dupa avizarea planului urbanistic zonal de catre autoritatile stabilite prin Avizul de Oportunitate, dar si in cadrul Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului si urbanism din cadrul Primariei Municipiului Curtea de Arges, acesta va fi supus aprobarii in cadrul Consiliului Local al Municipiului.

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant

PLAN URBANISTIC ZONAL
Pentru
Schimbare destinatie si reglementari urbanistice
in vederea realizarii investitiei

**“Construire locuinte, anexa gospodareasca si camera
tehnica”**



Punct « Valcel », strada Ghiocilor nr.15^E nr. Cadastral 82673
Municipiul Curtea de Argeș, Județ Argeș

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1.3. 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 OBLIGATORII

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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 FUNCȚIONALE

4.1 GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

4.2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLĂDIRILOR 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

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul zonei de studiu.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată în 1997), de către Consiliul Local al Primăriei Curtea de Argeș.

Prezentul regulament local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/1996 și Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al Municipiului Curtea de Argeș. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată), 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:

- Legea 350/2001 (cu completările și modificările ulterioare), privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar (republicată);
- 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

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din:

- Terenul ce face obiectul prezentului PUZ, aflat în intravilanul localității, în limitele teritoriului unității administrative al Municipiului Curtea de Argeș, în estul acestuia UTR 2, zona de locuințe "Plopis".

- limitele proprietăți private date de către beneficiar conform temei de proiectare. Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zona studiată prin PUZ nu face parte din zona protejată sau istorică a Municipiului Curtea de Argeș, neafectând astfel patrimoniul construit sau natural. Zona nu este expusă la riscuri naturale sau antropice (alunecări de teren, nisipuri mobile, eroziuni, scurgeri de torenți, terenuri mlăștinoase), dar are forme de relief specifice zonei înalte de deal, de aceea fundarea se va face după nivelarea terenului în zona construcțiilor. În urma studiului geologic efectuat s-a constatat că terenul este construibil. Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare naturală a funcțiilor existente în vecinătate.

Pentru construcțiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate în protecția mediului și sănătate publică.

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

Obiectivul prezentei documentații PUZ este realizarea a două locuințe individuale, o anexă și a unei camere tehnice cu regim mic de înălțime și ale utilitatilor aferente. Clădirile se încadrează în zona, prin amplasarea lor nu contravin interesului public și mobilează și răspund necesităților din zona studiată.

Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare. Se va face un studiu geologic aprofundat, urmând a se aplica condițiile din acesta pentru următoarea fază de proiectare. Detalii asupra materialelor și modului de alcatuire se vor 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.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se vor respecta distanțele date de documentație, în conformitate cu legislația în vigoare, ținându-se cont și de toate restricțiile date de avizatori.

Fata de limitele proprietății se vor păstra distanțele de minim:

- N - E - între 8,50m. și 3,00m. fata de proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre și Neagoe Maria
- N - V - 5,00m. fata de proprietar Vasilescu Floarea și Nicolae, Zabava Ion, Lazarescu Tudorita, Gheorghe Valeria și Negescu Stefan
- S - 4,50m. fata de drum servitute (obiectiv 2-3) și proprietar Mitrea Eugen

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul carosabil si pietonal la teren se fac prin drum de servitute (obiectiv 2-3) avand 5.00m. latime din strada Ghiocilor. Aceasta se leaga de zona centrala prin strada Cuza Voda. Se vor asigura in interiorul parcelei spatii pentru parcare si manevre.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA

Construciile propuse au nevoie de toate utilitatile pentru a functiona la standarde maxime si de aceea se va tine cont de acest lucru, iar echiparea edilitara va fi rezolvata, fie prin racord la reseaua publica, fie din surse proprii.

In zona exista retea de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz natural si fibra optica. Pentru realizarea investitiei vor fi prevazute racorduri si bransamente noi.

Se interzic depozitarile intamplatoare ale gunoiului in zonele verzi plantate, protejate. In caz contrar se vor lua masuri necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, sa polueze mediul sau sa degradeze imaginea civilizata.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Terenul ce face obiectul de studiu prezentei documentatii are o forma neregulata si o suprafata de 4081,00 mp (conform actelor de proprietate). Forma neregulata a terenului este usor de mobilat, asigurandu-se accesele necesare catre latura sudica din drum servitute.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Spatiile verzi propuse pentru amenajare in zona studiata sunt de tip gazon, vegetatie de talie mica. Acestea au rol de imbunatarea calitatii aerului in zona, atenuarea zgomotului generat de activitatea din zona si de protectie fata de obiectivele care impun protectie sau zonă de siguranță.

Procentul minim obligatoriu de spatiu verde propus este de 20%.

4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata face partea din UTR 2, Zona de locuinte Plopiș

-subzona Lm2(a+b) locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P,D+P,D+P+1E,maxim P+1E+M inclusiv subso).

POT minim 25% si maxim 35%, CUT minim 0,5 si maxim 0,9.

Regim inaltime maxim P+1E+M si inaltime maxim 10,00m. la cornisa pentru locuinte si 2,50m, pentru anexe.

Terenul studiat face parte din subzona Lmsg(b)-locuinte cu regim mic de inaltime propuse, ce necesita studiu geologic aprofundat.

Zona studiată se compune din locuințe de tip rural cu mici spații comerciale cu regim mic de înălțime. Se propune pentru terenul studiat, menținerea funcțiunii dominante a zonei locuințe cu regim mic de înălțime **Lm**.

Se propune pentru terenul studiat, menținerea funcțiunii dominante a zonei locuințe cu regim mic de înălțime **Lm**.

4.2.Utilizarea functională a terenurilor din cadrul zonelor

Utilizări admise

Este permisă amplasarea de construcții pentru locuințe, cu regim mic de înălțime

- servicii pentru consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- echipamente publice de nivel orășenesc;
- rețele tehnico edilitare
- zone verzi, perdele de protecție
- spații libere pietonale;

Utilizări admise cu condiționări

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- parcare autovehiculelor este obligatoriu să se realizeze în incinta parcelelor;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Pentru subzonele funcționale sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcționare. În cazul în care este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Utilizări interzise

- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic sau sunt incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- depozitare mic-gros și en-gros;

4.3.Condiții de amplasare pe parcela. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă. Distanțele față de limitele parcelei.

Terenul studiat are suprafața de 4081,00mp. Distanțele propuse față de limitele parcelelor.

- N -E- între 8,50m. și 3,00m. față de proprietari Ionescu Ecaterina, Duta Gheorghe, Doica Daniel, Nitu Petre și Neagoe Maria
- N-V - 5,00m. față de proprietar Vasilescu Floarea și Nicolae, Zabava Ion, Lazarescu Tudorita, Gheorghe Valeria și Negescu Stefan
- S 4.50m. față de drum servitute (obiectiv 2-3) și proprietar Mitrea Eugen

Data fiind dimensiunea parcelei si forma, existenta unei locuinte pe parcela, s-a studiat posibilitatea unei dezmembrari ulterioare in trei loturi .

In situatia dezmembrarii, se vor pastra distantele de :

- minim 5,00m. pe fundalul parcelei
- 5,00m. fata de drum intern acces
- 3,00m. pe lateralele parcelelor cu exceptie

latura sud fata de care se vor pastra 4,50m.

Se vor putea edifica mai multe cladiri pe aceasi parcela cu conditia pastrarii distantei de jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00m. si asigurarea insoirii conform normelor Ordin nr. 119/2014 -amplasamentul se va face cu asigurarea acceselor carosabile ale mijloacelor de interventie PSI si autospeciale.

Amplasarea fata de aliniament, iesiri din gabarit, socluri, balcoane

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Alinierea constructiilor noi se va face la 5,00m. fata de limita drum sau retras.

Terasele sunt permise numai pe terenul curtilor, gradinilor sau deasupra constructiilor, in locul acoperisurilor. Partea din terasa acoperita, situata deasupra cladirii intra in calculul suprafetei construite.

4.4. Circulatii, Accese si stationarea autovehiculelor

Accesele carosabile si pietonale in zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se vor face din strada Ghiocilor. Accesul va avea profilul de 6,00 m.

In zona studiată exista acces carosabil si pietonal din:

- drum de servitute (obiectiv 2-3) de 5.00m. latime si o lungime de 145,56m
- strada Ghiocilor de 6.00m. latime cu rigola deschisa pe o latura.

Pe drumul de servitute se vor prelungi retelele utilitare necesare locuintelor.

Stationarea autovehiculelor, atat cele ale vizitatorilor cat si cele ale proprietarilor, se va face numai in interiorul proprietatii, pe locurile special amenajate, conform legislatiei in vigoare. Se propun pentru functiunea de locuire realizarea a 10 locuri de parcare.

In situatie dezmembrarii 4 locuri pentru lotul central ce contine o locuinta existenta si una propusa si cate 3 locuri pentru celelalte doua loturi.

4.5 Inaltimea maxima a cladirilor

Regim de inaltime maxim admis P+1E+M.

Inaltime maxima 7,00m. la cornisa

4.6 Aspectul exterior al cladirilor

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- se vor folosi materiale durabile si care prin tehnologia de fabricare si punerea in opera nu afecteaza sanatatea populatiei si a mediului inconjurator;

- volumetria de exterior va fi una echilibrata;
- acoperisul se va executa in sistem sarpanta sau terasa;
- nu se recomanda invelitori de tabla zincata, lucioasa;
- nu se recomanda accesorii de acoperis, burlane, jgheaburi din tabla zincata lucioasa;
- nu se recomanda imprejmuire din zidarie plina, opaca.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

4.7 Conditii de echipare edilitara

Viitoarele constructii vor fi racordate la utilitatile edilitare necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii propuse, asigurate din surse proprii, acolo unde se impune și nu există rețele edilitară în zonă.

Orice investitie privind asigurarea racordarii la retelele de utilitati se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale in vigoare.

Echiparea edilitara este detaliata in planșa U04 – Reglementari echipare tehnico - edilitara. Astfel, se vor face racorduri la rețeaua de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, alimentare cu gaze naturale si fibra optica, conform plansei U04 – Reglementari echipare tehnico –edilitara.

4.8. Spatii libere si spatii plantate, imprejmuiri

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbori de talie mica si vor reprezenta minim 20,00% din suprafata
- in cazul dezmembrarii, imprejmuirea terenului se va face pe toate laturile de tip opac pe fundalul si lateralele parcelei si de tip transparent catre strada interna. Inaltime imprejmuire maxim 2,00m.

4.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului Indicatori urbanistici maxim propusi.

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 20%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 0,50 ADC/ mp

Lm-zona locuinte



DISPOZITII 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 aceasta. Terenul în studiu este situat în extravilanul localității Curtea de Argeș, urmând a lua funcțiunea zona locuințe cu regim redus de înălțime.

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.

Mentionăm că distanțele maxime de protecție sanitară pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe direcția vântului dominant conform (rozei vânturilor). Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

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

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza



[illegible]

BIROU INOMODAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
PITESTI: Str. Sfânta Vineri, Bl. VGI, Sc. B, Ap. 15
Tel. 0725764006

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: punct "Valcel", str. Ghiocelor nr.15E
Municipiul Curticea de Arges, Judet Arges

PR
IV.3

DENUMIRE PROIECT:
Construire locuințe ,anexa gospodărească
și camera tehnică

Faces
P.U.Z.

DENUMIRE PLANSĂ:
PLAN INCADRARE IN P.U.G./ZONA

PL nr.	Ut
--------	----

PROGETTAT	art. Gabriela ASSENZA
DISENAT	art. Gabriela ASSENZA

SITUATIE EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI



- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA PROPRIETATE
- FUNCTIUNI, ZONE**
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
 - ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime ce necesita studiu geo aprofundat
- CAI DE COMUNICATIE**
- STRADA EXISTENTA
 - DRUM SERVITUDE PRIVAT
- RETELE**
- RETEA ALIMENTARE APA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA
 - RETEA TELEFONIE
 - RETEA GAZ NATURAL

STANT TERITORIAL EXISTENT			
NR. CRT.	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA (m ²)	PROCENT (%)
1	UNITATI LOCUIRE	36,00	0,89%
2	CAI DE COMUNICATIE Circulati, pietonal si parcare	50,00	1,22%
3	SPATE-VERZI	3895,00	97,89%
TOTAL		4081,00	100,00%

PRIMEA MARE
Județul Argeș
12.02.2023
ASSENZA GABRIELA
Arhitect-șef

Lmsgb

POT = 40%
CUT = 1,2
Max -P+IE+M

Lmsgb

proprietari: Ungureanu Ion
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
S. teren=4081,00mp_{ap}
C.f. nr. 80288

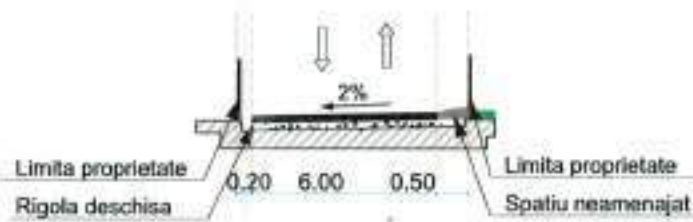
Lm(a+b)

POT = 40%
CUT = 1,2
Max -P+IE+M

Cota determinate in sistem de referinta
Mare Neagra 1975
EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare
SERIA RO-AG-E, NR. 0141
aprilie 2023

- Legenda:**
- 51
 - Cota punct
 - Portanta proprietate
 - Portanta drum acces
 - Portanta casa constructie
 - Portanta caldare

Suprafata masurata=4081m²
Suprafata studiata=4081m²



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghiocilor (categ.IV)



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

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

SCARA
1/500
DATA
08/2023

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: punct "Valcel", str. Ghiocilor nr.15E
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
DENUMIRE PROIECT:
Construire locuinte ,anexa gospodareasca
si camera tehnica
DENUMIRE PLANSA:
PLAN SITUATIE EXISTENTA
DISFUNCTIONALITATI

PR.
nr.3
Faza
P.U.Z.
Pl. nr.
U2

REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE (eventuale/vitoare)/PROPUSE
- ALINIERE PROPUSE

FUNCTIUNI, ZONE

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

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUDE PRIVAT-EXISTENT
- DRUM SERVITUDE PRIVAT PROPUSE

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA SAZ NATURAL

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

NR. CANT.	ZONA FUNCTIONALA	COEFICIENT	PROPUSE
1	UNITATI LOCUINTE	36,00	0,88%
2	CAI DE COMUNICATIE	59,00	1,22%
3	SPATE VERZI	3995,00	97,90%
4	TOTAL		4081,00

P.O.T. maxim 20,00%
C.U.T. maxim 0,50
Regim maxim inaltime=P+1E+M
Inaltime la comisa 7,00m.

ZONE FUNCTIONALE

- Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
- Ccr Cai comunicatie rutiera

Lmsgb

POT = 40%
CUT = 1,2
Max -P+1E+M

Lm

Lm(a+b)

POT = 40%
CUT = 1,2
Max -P+1E+M

Lm(a+b)

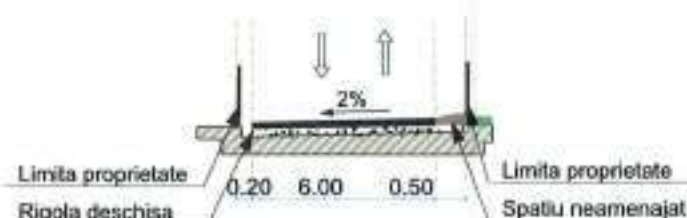
most. Grigoriu

Cote determinate in sistem de referinta
Mare Neagra 1975

EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autentizare:
SERIA RO-AQ-F, NR. 0141
aprilie 2023

Legenda:
51
→ Căi proprii
→ Proprietate proprie
→ Proprietate comună
→ Proprietate comună
→ Proprietate comună

Suprafata masurata=4081m²
Suprafata studiata=4081m²



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghiocilor (categ. IV)



PROFIL CAROSABIL PROPUSE



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

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA

SCARA
1/500
DATA
08/2023

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: punct "Valcel", str. Ghiocilor nr.15E
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
DENUMIRE PROIECT:
Construire locuinte, anexa gospodareasca
si camera tehnica
DENUMIRE PLANSĂ:
REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE
Varianta lotizare

PR.
nr.3

FAZA
P.U.Z.

PL. nr.
U3

REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE

Varianta Lotizare



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE (eventuale villoare) PROPUSE
- ALINIERE PROPUSE

FUNCTIUNI, ZONE

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

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUDE PRIVAT-EXISTENT
- DRUM SERVITUDE PRIVAT PROPUSE

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZ NATURAL

BILANT TERITORIAL PROPUSE

PR. CKI	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUSE	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
1	UNITATI LOCUINTE				
	Lot 1 S=1292,35mp.	—	—	296,48	20,00
	Lot 2 S=1118,65mp.	30,00	0,86%	187,79	20,00
	Lot 3 S=1670,00mp.	—	—	334,00	20,00
	S=4081,00mp.			818,10	20,00
2	CAI DE COMUNICATIE				
	Carosabil, trotuar si parcare				
	Lot 1 trotuar si parcare			100,00	1,79
	Lot 2 trotuar si parcare	50,00	1,32%	100,00	1,38
	Lot 3 trotuar si parcare			100,00	1,38
	Carosabil drum servitute comuna			100,00	1,38
	5,00m, trotuar cu platforma asfaltata			100,00	1,38
	TOTAL			750,00	
3	SPATE VERDE				
	Lot 1			531,91	12,27
	Lot 2			744,30	6,55
	Lot 3			531,91	4,58
	TOTAL			2510,93	

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

P.O.T. maxim 20,00%
C.U.T. maxim 0,50
Regim maxim inaltime=P+1E+M
Inaltime la cornisa 7,00m.

ZONE FUNCTIONALE

Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
Ccr Cai comunicatie rutiera

Lmsgb

POT = 40%
CUT = 1,2
Max -P+1E+M

Lm

Lm(a+b)

POT = 40%
CUT = 1,2
Max -P+1E+M

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDETUL ARGES

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la Aviz Arhitect-şef

Nr. 36490 din 12.06.2024

Arhitect-şef,

Arhitect,

Cote determinate in sistem de referinta
Mareea Neagra 1975

EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare:
SERIA RD-AG-F, NR. 0143
aprilie 2023

Legenda:
11
— Căi puz
— Perimetru proprietate
— Perimetru drum acces
— Perimetru care constructie
— Perimetru cadastre

Suprafata măsurată=4081m²
Suprafata studiată=4081m²

PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghiocelilor (categ.IV)

PROFIL CAROSABIL PROPUSE



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

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

SCARA
1/500
DATA
08/2023

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: punct "Valcel", str. Ghiocelilor nr.15E
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
DENUMIRE PROIECT:
Construire locuinte, anexa gospodareasca
si camera tehnica
DENUMIRE PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE
Varianta lotizare

PR.
nr.3

FAZA
P.U.Z.

PL. nr.
U3a

REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE (eventuale/vitoare)/PROPUSE
- ALINIERE PROPUSE

FUNCTIUNI, ZONE

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

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUDE PRIVAT
- ACCES CAROSABIL PROPUSE
- ALEE PIETONALA PROPUSE

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONIE
- RETEA GAZ NATURAL
- RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUSE
- RETEA APA PROPUSE
- RETEA CANALIZARE PROPUSE
- RETEA GAZE NATURALE PROPUSE

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE
P.O.T. maxim 20,00%
C.U.T. maxim 0,50
Regim maxim inaltime = P+1E+M
Inaltime la comisa 7,00m.

ZONE FUNCTIONALE

- Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
- Ccr Cai de comunicatie rutiera

Lmsgb

Lm

Lm(a+b)

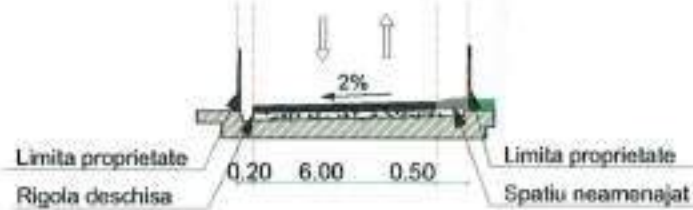
POT = 40%
CUT = 1,2
Max -P+1E+M

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDEȚUL ARGES
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 3/140 din 12-01-2023
Arhitect-șef, ing. IACOBESCU EDUARD
STUDIU GEO ing. FLOROIU ELEONORA
ELECTRICE ing. NICULEA ELENA
APA-CANAL ing. ZAVOIANU MIHAILA
DRUMURI ing. TEODORESCU MIHAILA

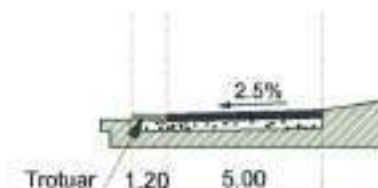
Cote determinate in sistem de referinta
Mare Neagra 1975
EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare:
SERIA RO-AG-P. NR. 0140
aprilie 2023

- Legenda:
- 31 - Cota puz
 - Perimetru proprietate
 - Perimetru drum acces
 - Perimetru constructii
 - Perimetru cadastre

Suprafata masurata=4081m²
Suprafata studiata=4081m²



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghiocelor (categ.IV)



PROFIL CAROSABIL PROPUSE



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

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

SCARA
1/500
DATA
08/2023

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: punct "Valcel", str. Ghiocelor nr.15E
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

DENUMIRE PROIECT:
Construire locuinte anexe gospodareasca
si camera tehnica

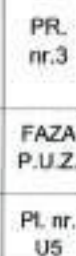
DENUMIRE PLANSA:
REGLEMENTARI TEHNICO- EDILITARE

PR.
nr.3

FAZA
P.U.Z.

Pt. nr.
U4

TEREN PROPRIETATE PUBLICA
DE INTERES LOCAL



SUGERARE MOBILARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PLUZ
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA PARCELE (eventuale/vitoare)/PROPUSE
- ALINIERE PROPUSE

FUNCTIUNI, ZONE

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

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM SERVITUDE PRIVAT-EXISTENT
- DRUM SERVITUDE PRIVAT PROPUSE
- ACCES CAROSABIL PROPUSE
- ALEE PIETONALA PROPUSE

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
- RETEA TELEFONE
- RETEA GAZ NATURAL
- RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUSE
- RETEA APA PROPUSE
- RETEA CANALIZARE PROPUSE
- RETEA GAZE NATURALE PROPUSE

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE
P.O.T. maxim 20,00%
C.U.T. maxim 0,50
Regim maxim inaltime = P+1E+M
Inaltime la cornisa 7,00m.

ZONE FUNCTIONALE

- Lm Locuinte cu regim mic de inaltime
- Ccr Cai comunicatie rutiera

Lmsgb

proprietar Vasilescu Floarea si Nicolae

proprietar Ionescu Ecaterina

proprietar Bratescu Elena

proprietar Duta Ghe.

proprietar Doica Daniel

proprietar Nitu Petre

proprietar Neagoe Maria

proprietar Mirea Eugen

proprietar Mirea Eugen

proprietar Gherman I.

proprietar Caramidaru E.

proprietar Bormac Elisabeta

proprietar Mitrea Florin

proprietar Mitrea Eugen

proprietar Zabava Ion

proprietar Lazarescu Tudorita

proprietar Gheorghe Valeria

proprietar Negescu Stefan

Casa C5

most. Grigoriu

Strada Ghiocailor

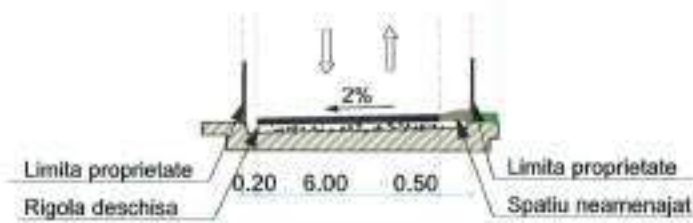
Ccr

Lm(a+b)

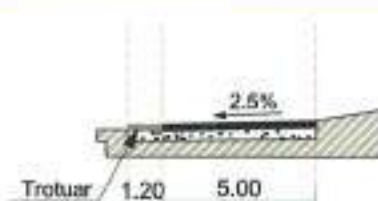
POT = 40%
CUT = 1,2
Max -P+1E+M

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES
JUDETUL ARGES
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitect-șef
Nr. 3.364/0 din 12.02.2024
Arhitect-șef,

Proiect determinat în sistem de referință
Mareș Nicolae 1973
EXECUTANT:
ING. IACOBESCU EDUARD
Certificat de Autorizare:
SERIA RO-AG-F.NR. 014
aprilie 2023



PROFIL CAROSABIL EXISTENT
Strada Ghiocailor (categ. IV)



PROFIL CAROSABIL PROPUSE



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

PROIECTAT	arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT	arh. Gabriela ASSENZA

SCARA
1/500
DATA
08/2023

BENEFICIAR: Ungureanu Ion,
Ungureanu Mihaela si Ungureanu Iulia
ADRESA: punct "Valcel", str. Ghiocailor nr.15E
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
DENUMIRE PROIECT:
Construire locuinte ,anexa gospodareasca
si camera tehnica
DENUMIRE PLANSA:
SUGERARE MOBILARE

PR.
nr.3
FAZA
S.O.
Pl. nr.
U6



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI**

Faza: **OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE**

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI

ETAPA: OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: RADULESCU IOANA LAVINIA

AMPLASAMENT: MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES, județ ARGES, str. VICTORIEI, nr. FN, nr. Cad. 83557

DATA ELABORĂRII: SEPTEMBRIE 2024



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI**

Faza: **OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE**

DATE PROIECT:

DENUMIREA PROIECTULUI

Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI

AMPLASAMENT

Str. Victoriei, nr. fn, nr. cad 83557 Municipiul Curtea de Arges, jud. Arges.

BENEFICIAR

RADULESCU IOANA LAVINIA

COLECTIV ELABORATOR

PROIECTANT GENERAL: AAB DESIGN STUDIO SRL

Șef de proiect: Master Urb. Alexandru Băjenaru, atestat R.U.R. Dz0, E

Proiectant: Master Urb. Alexandru Băjenaru, atestat R.U.R. Dz0, E

CUPRINS

I. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrare în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Echipare edilitară
- 2.5 Probleme de mediu
- 2.6 Opțiuni ale populației

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Modernizarea circulației
- 3.4 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6 Protecția mediului

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile documentațiilor de urbanism anterior aprobate

I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării

Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI

Amplasament

Strada Victoriei– Municipiul Curtea de Arges, Județ Arges

Beneficiar

RADULESCU IOANA LAVINIA

1.1 Elaborator documentație PUZ

PROIECTANT GENERAL: AAB DESIGN STUDIO SRL

Șef de proiect: Master Urb. Alexandru Băjenaru atestat R.U.R. Dz0, E

Proiectant: Master Urb. Alexandru Băjenaru atestat R.U.R. Dz0, E

Data elaborării

SEPTEMBRIE 2024

1.2 Obiectul PUZ

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 20 din 12.02.2024, eliberat de catre Primaria Municipiului Curtea de Arges, terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică se identifica prin N.C. 83557, sunt încadrate în intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Folosinta actuala a terenului este faneata si se incadreaza in UTR 8 ZONA DE LOCUINTE SUD.

Beneficiarul isi doreste construirea unei cladiri cu destinatia de spatii comerciale cu birouri si depozitari.

Realizarea investiției este condiționată astfel de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui P.U.Z., pentru reglementarea completă a zonei în temeiul art. 47, alin. (5) din L350/ 2001, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică “ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal ”, aprobată prin Ord. MLPAT nr. 176/ N/ 2000, de specialiști înscriși în registrul Urbaniștilor, având competențe corepunzătoare complexității sarcinilor.

Tinand cont de regimul tehnic al zonei stabilit prin documentatiile de urbanism anterioare se preiau indicatorii urbanistici fara a solicita modificari ale acestora.

Conform PUG Curtea de Argeș UTR 8 ZONA DE LOCUINTE SUD

Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

POT maxim 35%

CUT maxim = 0.9

Conform Art. 47, Alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.*

Conform Art. 47, Alin. (2) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei, referitoare la:*

- *organizarea rețelei stradale*
- *organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane*
- *modul de utilizare a terenurilor*
- *dezvoltarea infrastructurii edilitare*
- *statutul juridic și circulația terenurilor*
- *protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Conform Ghidului Metodologic M.L.P.A.T. GM-010-2000, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Acesta are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prezenta documentație își propune să analizeze situația existentă a amplasamentului și a zonei din care acesta face parte, în vederea stabilirii direcțiilor de dezvoltare a zonei, prin reglementarea terenurilor aflate în proprietate a beneficiarului investiției.

În procesul de stabilire a zonei de studiu PUZ s-a ținut cont de limitele de proprietate ale terenului ce a generat documentația urbanistică, conform măsurărilor topografice, de posibilitățile de acces și de circulațiile publice existente în proximitate. Astfel, luând în considerare și prevederile legislației în vigoare, a fost propusă următoarele:

Limită zonă de studiu PUZ : aprox. 2495 metri pătrați rezultată din următoarele suprafețe:

- teren proprietate privată : N.C. 83557 in suprafata de 1076 mp;
- teren proprietate publica – tronson strada Victoria : in suprafata de 434 mp;
- teren proprietate publica – tronson acostament/ spatiu verde de-a lungul strazii Victoria : in suprafata de 468 mp;
- teren proprietate publica – tronson strada de acces : in suprafata de 517 mp;

Limita terenului ce face obiectul investiției pentru construire a locuintei dispune de o suprafață de 1076 metri pătrați.

Așadar, prezentul Plan Urbanistic Zonal stabilește noi reglementări cu privire la:

- înălțimea maximă admisă

Se propune un regim de inaltime maxim de P+2

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Se propune un CUT maxim 0.9

- procentul de ocupare a terenului (POT)

Se propune un POT maxim 35%

1.3 Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism Nr. 20 din 12.02.2024, eliberat de Primaria Municipiului Curtea de Arges
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin a fost aprobat prin H.C.L. nr. 18 din 30.01.2013, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- Legea nr. 7/1996 - Privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 10/1995 - Privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 – Legea fondului funciar - cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 24 din 15.01.2007 - Privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 – Circulația juridică a terenurilor, actualizată
- Legea nr. 82/1998 – Privind aprobarea OUG nr. 43/1997 – Regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 213/1998 - Privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată
- Legea nr. 215/2001 - Privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 265/2006 - Privind protecția mediului pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată
- Legea nr. 287/2009 - Privind Codul Civil, actualizată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat si completat prin Ord. 994/2018
- Ordin MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordin MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- Ordin MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Curtea de Argeș este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitățile componente Curtea de Argeș (reședința) și Noapteaș.

Curtea de Argeș a fost prima capitală a Țării Românești și păstrează cele mai importante edificii bizantine de pe teritoriul României, printre care se numără Biserica Domnească, monument de secol XIV aflat pe lista indicativă a UNESCO. Important centru politic și economic în timpul epocii medievale, Curtea de Argeș a decăzut după mutarea cetății de scaun a Țării Românești la Târgoviște, dar își recapătă prestigiul în timpul perioadei interbelice odată cu desemnarea catedralei Mănăstirii Curtea de Argeș ca necropolă regală.

2.2 Încadrare în localitate

Orașul se învecinează cu următoarele localități: comuna Valea Danului (N), comuna Baiculesti (S), comuna Tigveni (V), comuna Valea Iasului (E).

Terenul ce a generat această documentație este situat în partea sudică a Municipiului Curtea de Argeș în limitei administrative a municipiului.

Terenul ce a generat P.U.Z. (N.C. 105381) are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Vest –drum de acces
- la Sud– N.C. 81207;
- la Est – Strada Victoriei;

2.2.1. Coordonate Stereo 70, conform planului topografic aferent prezentei documentații, întocmit de ing. Turcu Marius.

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	400593.690	474084.640	46.998
2	400607.640	474039.760	10.237
3	400614.270	474047.560	49.717
4	400636.720	474091.920	43.641
A(2)=1076mp P=150,594m			

Circulația

Accesul principal către terenul ce a generat P.U.Z., se realizează din strada „drum de acces”.

2.3 Ocuparea terenurilor

Modul de ocupare a terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații rezultă din graficele de mai jos:

BILANȚ TERITORIAL TERENURI CE AU GENERAT PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ (MP)	PROCENT (%)
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII	1076	100
SPATII VERZI (VEGETATIE SALBATICA)	1076	100
TOTAL	1076	100

2.4 Echipare edilitară

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată din rețeaua publică existentă.

Alimentarea cu apă și canalizarea vor fi asigurate din rețeaua publică existentă.

Rețeaua de telecomunicații va deservi terenul ce a generat P.U.Z. conform precizărilor și soluțiilor ce vor decurge din avizul instituției deținătoare de rețea.

Branșamentul la rețelele edilitare din zonă se va realiza ținând cont de rețelele existente în zonă și capacitatea acestora, conform avizelor emise de instituțiile avizatoare, deținătoare de rețele. Documentația tehnică privind branșamentul la rețele se va realiza ulterior aprobării P.U.Z., la fazele ulterioare de proiectare, D.T.A.C., PTh etc..

2.5 Probleme de mediu

În prezent, zona studiată nu prezintă probleme sau riscuri de mediu.

2.6 Opțiuni ale populației

Documentația PUZ va fi supusă procedurii de informare și consultare a publicului, conform normelor în vigoare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism anterior aprobate

Ca urmare a anularii hotararii Consiliului Local Curtea de Arges nr 165/26.11.2018 pentru aprobarea Documentatiei de urbanism faza PUG, Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, actualizat, nu mai este in vigoare. Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, aprobat prin hotararea Consiliului Local Curtea de Arges nr. 18/27.12.2001 nu este in valabilitate. In temeiul reglementarilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin hotararea Guvernului nr. 525/27.07.1996, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

3.2 Modernizarea circulației

Accesul principal pe teren se va realiza în continuare dinspre strada Corbenilor prin intermediul unui drum de servitute. Pentru realizarea accesului și a circulațiilor necesare obiectului de investiție se vor avea în vedere lucrări de modernizare și extindere, după caz, conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare.

Circulațiile interioare și locurile de parcare necesare vor fi organizate în așa fel încât terenul să poată fi folosit într-un mod cât mai eficient, respectând toate normele în vigoare (conform

Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017).

Numărul de locuri de parcare se va asigura în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, conform RGU nr. 525/ 1996.

3.3 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Pentru suprafața de teren ce va fi reglementată prin prezenta documentație, se propun următoarele zone funcționale:

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ(MP)	PROCENT (%)
CONSTRUCTII EXISTENTE	0	0
CONSTRUCTII PROPUSE (POT maxim)	376	35
SPATII VERZI (minim)	215	20
TOTAL teren	1076	100

Utilizări admise

Locuint individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit, locuinte colective si individuale de peste P+2 in subzone LM; modernizari si reparatii la cladirile existente.

Utilizări admise cu condiționări

Necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva.

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Cladirea noua va fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică).

Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv :

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ se va face respectându-se următoarele normative și condiții de coexistență față de instalațiile electrice proiectate :

- *Ord. ANRE nr. 239/2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice*
- *Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012*
- *Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ, cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.*

- *Terenurile ocupate de RED a rețelelor proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.*
- *Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.*
- *Orice modificare a datelor energetice prezentate la faza PUZ, generează obținerea unui nou aviz de amplasament și reanalizarea documentației PUZ.*

Colectarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate, în sistem individual, în pubele ecologice ce vor fi depozitate în cadrul fiecărei incinte (parcele) de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar și transportate la rampă de deșeuri a localității, conform contractelor de salubritate încheiate cu operatorul local de gestiune a deșeurilor. Platformele pentru gunoiul menajer vor fi integrate în plantații de arbuști de tip carpen sau fag. Acestea se vor amplasa astfel încât să nu atragă animale sălbatice.

3.6 Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;

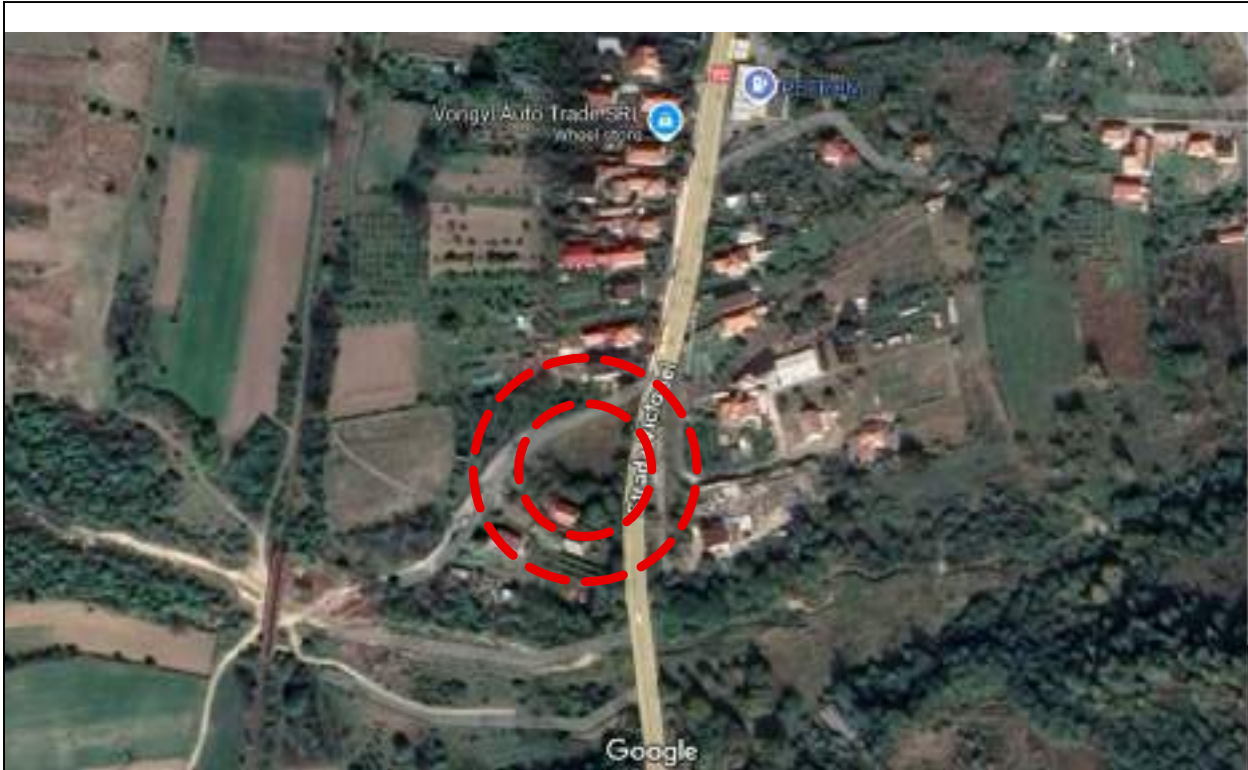
IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile documentațiilor de urbanism anterior aprobate**

Planul urbanistic zonal va reglementa întreaga zonă, în baza analizei contextului social, cultural, natural, urbanistic și arhitectural și va stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,

Urb. Alexandru Băjenaru



LEGENDA

Teren ce a generat PUZ - n.c.83557

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI

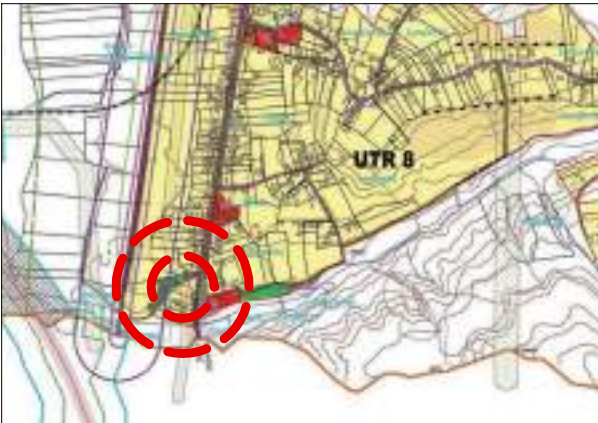
Conform Certificatului de Urbanism Nr. 20 din 12.02.2024, eliberat de catre Primaria Municipiului Curtea de Arges, terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică se identifica prin N.C. 83557, sunt încadrate în intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Folosinta actuala a terenului este faneata si se incadreaza in UTR 8 - ZONA DE LOCUINTE SUD.

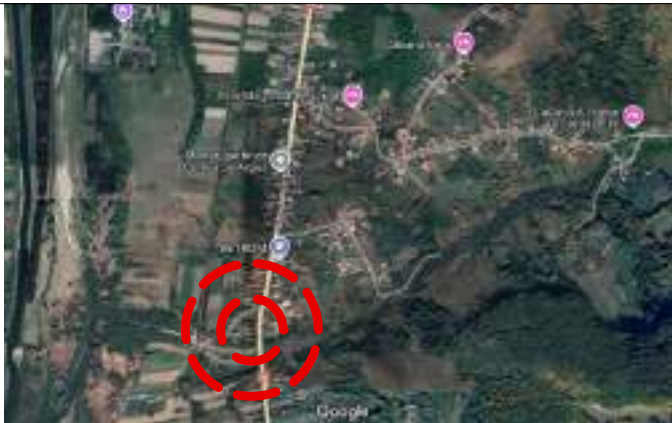
Beneficiarul isi doreste construirea unei cladiri cu destinatia de spatiu comercial cu depozitare si birouri.

PROIECTANT GENERAL		 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Com. Mihaesti, str. Baiesilor, nr. 2B, jud. Valcea			
TITLU PROIECT ADRESA		CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI Mun. Curtea de Arges, str. Victoriei, nr.FN, jud. Arges, nr. cad. 83557			
BENEFICIAR ADRESA		RADULESCU IOANA LAVINIA Mun. Curtea de Arges, str. Pinului, nr. 17C, jud. Arges			
SEF PROIECT		c. arh. urb. Alexandru BAJENARU			
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT		c. arh. urb. Alexandru BAJENARU			
TITLU PLANSA		INCADRARE			
NR. PROIECT:	U01/ 2024	FAZA:	PUZ	DATA:	04.2024
SCARA:	—	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.01

Conf. legi dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica, precum si transmiterea informatiilor continute fara acordul scris al S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. este strict interzisa si se pedepseste conform legii.



Localizare conform PUG Mun. Curtea de Argeș



Localizare conform Google Maps.



Situatie existenta

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI



LEGENDA:

Limite



Limita de studiu PUZ



Limita terenuri ce au generat PUZ

Zonificare/ Functiuni



Locuire



Circulatii carosabile



Circulatii pietonale



Circulatii feroviare



Spatiu verde neamenajat



Constructii existente



Acces auto

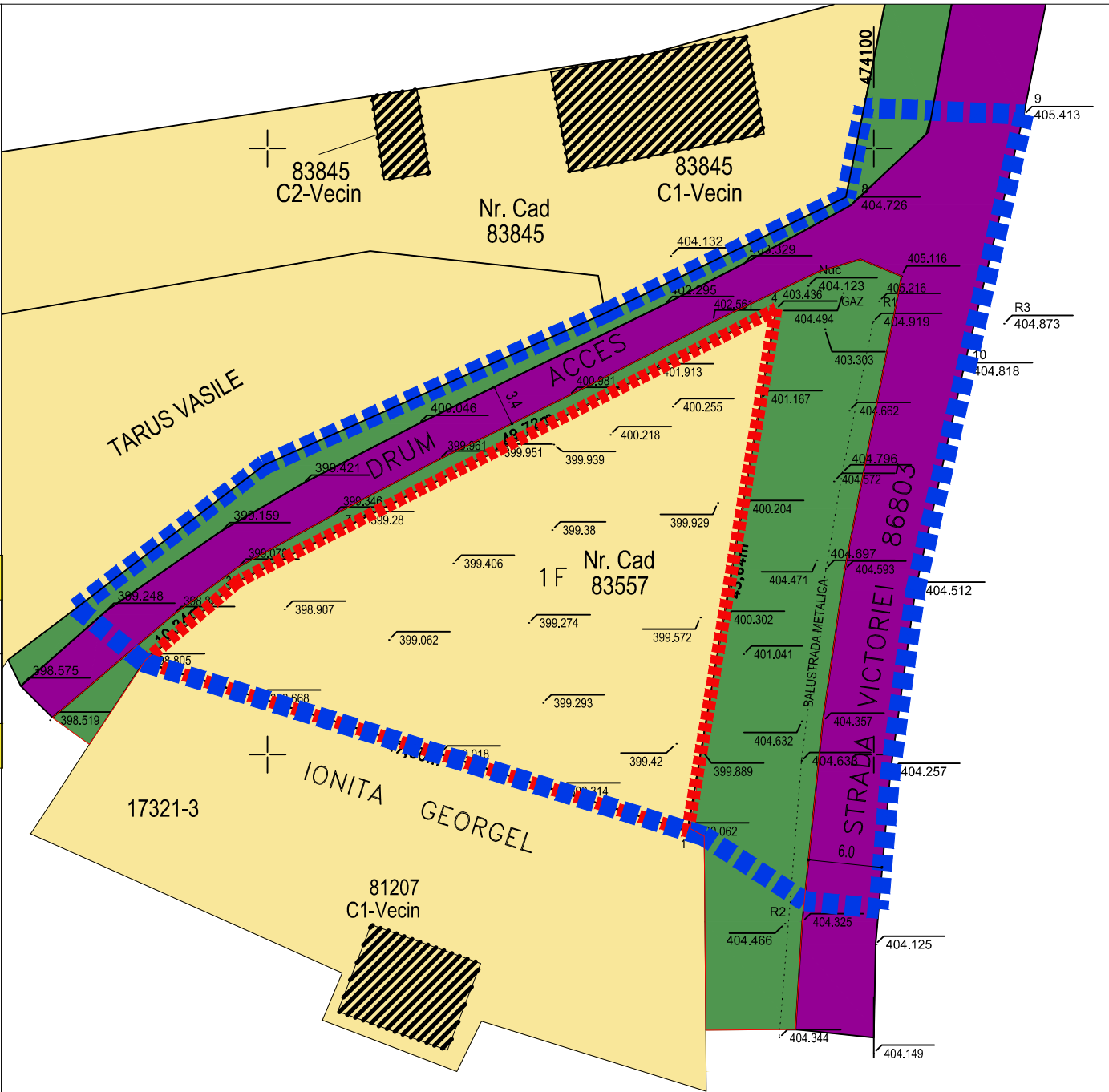
Realizarea investiției este condiționată astfel de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui P.U.Z., pentru reglementarea completă a zonei în temeiul art. 47, alin. (5) din L350/2001, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică “ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal ”
Conform PUG Curtea de Argeș UTR 8 - ZONA DE LOCUINTE SUD

Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

POT maxim 35%

CUT maxim = 0.9

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII	1076	100
TOTAL (TEREN INTRAVILAN)	1076	100



PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Com. Mihaești, str. Baiesilor, nr. 2B, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI Mun. Curtea de Argeș, str. Victoriei, nr.FN, jud. Argeș, nr. cad. 83557				
BENEFICIAR ADRESA	RADULESCU IOANA LAVINIA Mun. Curtea de Argeș, str. Pinului, nr. 17C, jud. Argeș				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	SITUATIE EXISTENTA				
NR. PROIECT:	U01/ 2024	FAZA:	PUZ	DATA:	04.2024
SCARA:	1 / 500	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.02
ConŃ. legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L., iar reproducerea, reŃolosirea sau prezentarea sa publică, precum și transmiterea informaŃiilor conŃinute fara acordul scris al S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. este strict interzisă și se pedepsește conform legii.					

PROFIL A-A' - CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA CORBENILOR

PROFIL B-B' - CIRCULATIE CAROSABILA EXISTENTA - STRADA DE ACCES

INDICATORI URBANISTICI		
INDICATOR	EXISTENT	PROPOS
POT	35%	35%
CUT	0,9	0,9
SPATII VERZI	1076 mp (neamenajat, vegetatie salbatica)	min. 20% - 215mp (amenajat)

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR 8 - zona de locuinte Sud	1076	100
TOTAL	1076	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPOS		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR 8C.S - Comert/ Servicii/ Depozitare	1076	100
TOTAL	1076	100
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata)	215	20

SIMULARE 3D CU AMPLASAREA CLADIRII PROPUSE

In prezent terenul care au generat PUZ-ul se afla in subzona de locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime. Conform regimului tehnic din PUG Curtea de Arges terenul are urmatoorii indicatori urbanisitici:
POT maxim 35%, CUT maxim 0,9.

In prezent terenul este liber de constructii si are o suprafata totala de 1076 mp.

Scopul intocmirii prezentei documentatii de urbanism este construirea unei cladiri cu destinatia de spatiu comercial cu birouri si depozitari

Indicatorii urbanistici propusi sunt
POT maxim = 35%
CUT maxim = 0.9
Regimul maxim de inaltime este P+2 cu Hmax 10m

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI

LEGENDA:

Limite

Limita de studiu PUZ

Limita cadastrala

Limita edificabil

Alinierea cladirilor

Zonificare/ Functiuni

Comert /servicii/ depozitare

Edificabil maxim comert/ servicii

Circulatii carosabile

Circulatii pietonale

Zona protectie drum national

Acces auto

Acces pietonal

PROIECTANT GENERAL	AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Com. Mihaesti, str. Baiesilor, nr. 2B, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE CU DEPOZITARE SI BIROURI Mun. Curtea de Arges, str. Victoriei, nr.FN, jud. Arges, nr. cad. 83557				
BENEFICIAR ADRESA	RADULESCU IOANA LAVINIA Mun. Curtea de Arges, str. Pinului, nr. 17C, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru Bajenaru				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	REGLEMENTARI URBANISITICE AVIZ DE OPORTUNITATE				
NR. PROIECT:	01 / 2024	FAZA:	PUZ	DATA:	04.2024
SCARA:	1 / 500	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.03

Conf. legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica, precum si transmiterea informatiilor continute fara acordul scris al S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

STUDIU DE OPORTUNITATE

Plan Urbanistic Zonal

Pentru:

EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES.

Hotel Posada, Curtea De Argeş, B-dul Basarabilor, Nr. 27-29, Jud. Argeş;

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA PROIECTULUI: EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES;

ADRESA OBIECTIVULUI: Hotel Posada, Curtea De Argeş, B-dul Basarabilor, Nr. 27-29, Jud. Argeş;

FAZA DE PROIECTARE: AVIZ DE OPORTUNITATE;

PROIECTANT: S.C. A91 PROIECT S.R.L. ;

BENEFICIAR: S.C. POSADA S.A.;

DATA: OCTOMBRIE. 2024;

Şef proiect
Arh. Pompiliu SOARE

Borderou

Piese scrise :

Meomoriu tehnic justificativ

Piese desenata :

U-01 Plan de incadrare in PUG.....scara 1:10000

U-02 Plan incadrare in zona.....scara 1:10000

U-03 Plan situatia existenta.....scara 1:1000

U-04 Plan reglementaari urbanistice.....scara 1:1000

U-05 Plan posibilitate de mobilare urbanistica.....scara 1:1000

U-06 Desfasurata stradala.....scara 1:1000

U-07 Perspective

U-08 Perspective

FISA DE RESPONSABILITATI

ARHITECTURA:

Arh.Urb. Pompiliu SOARE

Arh. Mircea BALAN

Sef proiect

ARH.URB. POMPILIU SOARE

STUDIU DE OPORTUNITATE

Intocmirea Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii:
EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL
POSADA, CURTEA DE ARGES.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE:

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIE

DENUMIREA PROIECTULUI: Aviz de oportunitate - EXTINDERE SI
SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA
DE ARGES;

ADRESA OBIECTIVULUI: Hotel Posada, Curtea De Arges, B-dul Basarabilor,
Nr. 27-29, Jud. Arges;

FAZA DE PROIECTARE: Studiu de Oportunitate ;

PROIECTANT: S.C. A91 PROIECT S.R.L.;

BENEFICIAR: S.C. POSADA S.A.;

DATA: 10/2024;

URBANISM SI ARHITECTURA: Arh. Urb. Pompiliu SOARE;
Arh. Mircea BALAN.

1.2 OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE.

Avand in vedere Certificatul de urbanism nr. 18/06.02.2024 emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges și tema de proiectare data de Beneficiar, obiectul studiului de oportunitate este introducerea în intravilan și reglementare urbanistică pentru suprafața de 3071.00mp, parte din terenul identificat cu numărul cadastral 90217, teren care este situat în extravilan conform extras CF nr. 90217 în vederea unei extinderi cu funcțiunea de sală de conferințe, stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare.

Terenul descris mai sus este proprietatea S.C.POSADA S.A., conform certificatului de proprietate sub serie M08 nr. 0157, emis de Ministerul Turismului, ordin de ministriu nr. 140 din 10.08.1993 în temeiul HGR nr 796 /17.12.1992. Terenul este situat în intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Terenul identificat cu numărul cadastral 90217, are o suprafață din acte de 3071.00mp, cu categorie de folosință curți construcții.

Limita reglementata prin Planul urbanistic zonal, in care se va interveni pentru reglementare urbanistica este suprafata terenului studiat.

Limita de studiu, propusa prin Studiul de oportunitate

Acesta este delimitat de urmatoarele vecinatati :

- LA Nord: Proprietate privata cu nr.cad.88417 si Primaria Curtea de Arges fara nr.cad.,
- LA Sud: Proprietate privata cu nr.cad.80184 si nr.cad.84899,
- LA Est: Proprietate privata cu nr.cad.84899,
- LA Vest: Bulevardul Basarabilor cu nr.cad.86859,

Realizarea accesului pe terenul ce face obiectul de studiu, se face din Bulevardul Basarabilor sau prin nr.cadastral 84899 apartine tot societatii S.C.POSADA S.A conform extrasul de carte funciara atasat documentatiei.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare, documentatiile si actele administrative care au stat la baza intocmirii Studiului de oportunitate:

- Tema de proiectare data de Beneficiar;
- Regulamentul General de Urbanism
- Certificatul de urbanism nr. 18/06.02.2024;
- Ridicare topografica;

Regimul tehnic :

Terenul studiat este supus reglementarilor documentatiilor: P.U.G. -UTR ; zona centrala, subzona :IS1 – a institutii publice si servicii existente.

- POT max admis : 80%,
- CUT max admis : 1.8.

Regimul juridic :

Terenul este aflat in proprietatea privata a firmei S.C. Posada S.A. conform actelor atata documentatiei.

Imobilul se afla in zona de protectie a monumentului istoric :Protoieria orasului Curtea de Arges, cod LMI AG-II-m-B-13631, situat la pozitia 456 in lista Monumentelor istorice.

Pe terenul studiat se mai gaseste:

Hotel Posada cu un regim de inlatime P+3E cu o suprafata construita de 1333.00mp si suprafata desfasurata de 2858.00mp cu functiunea de hotel si servicii hoteliere.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul este situat intr-o zona centrala importanta la nivel orasului si natinala, cu obiective turistice importante dintre care putem menționa Manastirea Curtea de Arges, Curtea Domneasca soseaua spre Transfagarasan cu Monumentul Energia, Barajul Vidraru si Cetatea Poenari.

Imobilul se afla in zona de protectie a monumentului istoric :Protoieria orasului Curtea de Arges, cod LMI AG-II-m-B-13631, situat la pozitia 456 in lista Monumentelor istorice.

Functiunea dominanta a zonei este data de institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial.

2.2 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentare cu apa;

Alimentare apa-Retea exista pe teren

Retea de canalizare menajera si pluviala;

Canalizarea -retea exista pe teren

Retea de energie electrica;

Alimentarea cu energie electrica – retea exista pe teren

Retea gaze naturale ;

Alimentarea cu gaze naturale – retea exista pe teren

Alimentarea cu caldura a imobilului ;

Alimentarea cu caldura – retea exista pe teren.

Deseurile si resturile menajere conform contract existent.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI. OPERATIUNI PROPUSE. INDICATORI URBANISTICI PROPUSE.

3.1 PREZENTAREA INVESTITIEI

La solicitarea beneficiarului se doreste realizarea unei extinderi si a unei supraetajari partiale pentru realizarea sali de conferinte, ce se va amplasa peste bucataria restaurant existente. Noul regim de inaltime va fi de Ppartial+1E.

Suprafata construita la nivelul parterului va avea 93.00mp si vor fi amplasate functiuni ca: hol acces, scara si un ascensor.

La noul etaj cu o suprafata de 370.00mp se vor regasi pe langa nodul vertical de circulatie un grup sanitar, un spatiu de foayer si o sala de conferinte. Suprafata desfasurata nou propusa va fi de 463.00mp.

Finisajele interioare si exterioare sunt adecvate functiunii, se vor realiza din materiale durabile, sigure in exploatare si usor de intretinut.

Se doreste reglementarea urbanistica și stabilirea conditiilor de constructibilitate, indicatorii urbanistici pentru suprafata de teren descrisa mai sus.

Amplasamentul nu intra sub incidenta Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului in context transfrontiera, adoptata la Espoo la 25 februarie 1991, ratificata prin Legea nr. 22/2001, cu completarile ulterioare.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare se propune ca zona functionala Ist – zona pentru servicii turistice,

Bilant Teritorial :

Bilantul teritorial este instrumentul prin care se masoara/ stabilesc/ calculeaza si ofera o imagine dinamica a suprafetelor cuprinse in teritoriul reglementat prin PUZ.

In prezenta documentatie, bilantul teritorial nu creeaza reglementari pentru terenul cuprinse in zona studiata si a fost calculat pentru terenurile reglementate prin PUZ (nr. cad. 90217).

Bilant Teritorial Existent/Propus :

Destinatie	PUG	Existent		Propus	
DESTINATIE	Ist	Ist		Ist	
SUPRAFATA TEREN	3071.00mp	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
INTRAVILAN	3071.00mp	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
EXTRAVILAN	00.00mp	00.00mp	0%	00.00mp	0%
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	1333.00mp	43.44%	1429.00mp	46.53%
SUPRAFATA DESFASURATA	-	2858.00mp	0.93	3331.00mp	1.08
P.O.T.	80.00%		39.66%	max 80.00%	
C.U.T.	1.80		0.93	max 1.80	
H(nivel si m)	-	P+3E			
	-	21.00m			
SPATII VERZI	-	370.00mp	12.04%	minim 10%	
CIRCULATII(PIETONALE, AUTO, RAMPE, PLATFORME),IMPREJMUIRE		1368.00mp	44.54%		

INDICATORI URBANISTICI.**REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.**

Au fost stabilite valori maxime pentru POT si CUT, raportand suprafata construita a cladirilor, respectiv suprafata desfasurata a cladirilor, la suprafata terenului ce fac obiectul de studiu.

Date teren raportat la terenul propus pentru intravilan:

Suprafata teren Nr. cad. 90217

INDICATORI URBANISTICI REZULTATI CF. PROPUNERE MOBILARE:

Suprafata Teren	=3071.00mp
Suprafata Construita	=1429.00mp
Suprafata Desfasurata	=3331.00mp
P.O.T.propus	=46.53%
C.U.T.propus	=1.08
Spatiu verde	=370.00mp (12.04%)
Spatiul carosabil: alei si locuri de parcare	=1368.00mp
H propus	=8.00m

INDICATORI MAXIM PROPU SI PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE-zona Ist

P.O.T. maxim propus =80.00%,

C.U.T. maxim propus =1.80

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII PROPUSE PRIN STUDIUL DE OPORTUNITATE

Regulile de amplasare, retragerile si indicii urbanistici se vor reglementa prin prezenta documentatie (PUZ).

Regulile de amplasare pentru terenul unde se propune extinderea cladirii existente:

- retragerea fata de aliniament: teren nr.cad 86859 B-dul Basarabilor din care se face accesul, situat pe limita Vest - $H_{max}/2$ dar nu mai putin de 10,00m,
- retragerea minima fata de limita din Nord- nu mai putin de 0,60m (Cod civil),
- retragerea minima fata de limita din Sud- $H_{max}/2$, dar nu mai putin de 3,00m si 5.00m,(conform plansa),
- retragerea minima fata de limita din Est- $H_{max}/2$ dar nu mai putin de 8,00m.

3.2. ECHIPARE EDILITARA.**Alimentare cu apa;**

Se va face din reseaua existenta pe amplasament.

Retea de canalizare menajera si pluviala;

Canalizarea menajera se va rezolva prin racordare la sistemul de canalizare existent,

Retea de energie electrica;

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrica, existenta in amplasament,

Retea gaze naturale ;

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu gaze, existenta in amplasament,

Alimentarea cu caldura a imobilului ;

Alimentarea cu caldura se va face cu sursa proprie din centrala existenta.

Deseurile si resturile menajere se vor colecta selectiv in pubele tip si depozitate in spatiu amenajat dotat cu punct de apa. Colectarea deseurilor se va face periodic, conform contractului incheiat cu firme specializate.

4. PREZENTA CONSECINTELOR ECONAMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA :

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat (Hotel) va dezvolta zona studiata, avand implicatii economice si sociale favorabile.

Cererea locurilor de cazare in zona este intr-o continua crestere. Prin forma si functiunea arhitecturala complexul turistic contribuie la dezvoltarea zonei și imbunatateste calitatea serviciilor.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca solutia propusa se integreaza perfect in zona studiata, neintrand in conflict din punct de vedere functional si neafectand patrimoniul natural.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati :

Conform reglementarilor in vigoare si prescriptiilor autoritatilor locale sau furnizorilor de utilitati, costurile legate de racorduri, bransamente sau solutii alternative ale acestora, constituie exemple de costuri ce vor cadea in sarcina investitorului privat. De asemenea, construirea obiectivului propus, utilarea si dotarea acestuia, dar si sistematizarea si amenajarea terenului studiat (platforme carosabile, parcaje, trotuare, spatii verzi decorative, accesele carosabile in incinta) genereaza costuri care vor fi suportate de investitor.

6. Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii puble ce locale :

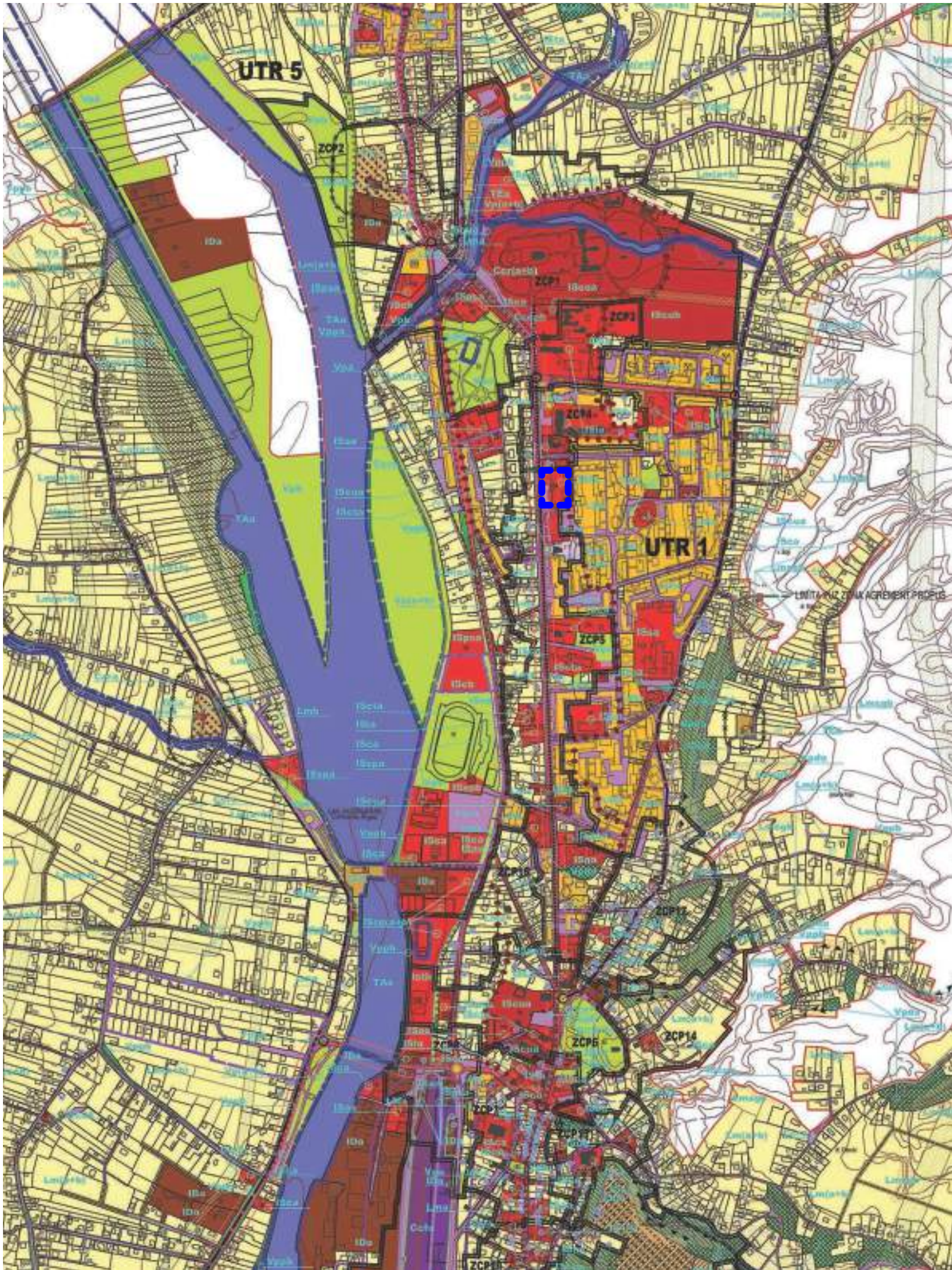
Nu este cazul.

7. Concluzii :

Consideram ca investitia propusa este oportuna pentru zona studiata, iar obiectivul propus are implicatii sociale si economice favorabile, contribuind la dezvoltarea urbanistica si economica a zonei studiate.

Sef proiect,
Arh.Urb. Pompiliu Soare

Intocmit
Arh. Mircea Balan



Zone functionale	Suprafata (ha) CURTEA DE ARGES	Precent % din total intravilan
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1630.31	64.33
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	145.79	9.10
CFR	11.30	0.71
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	64.70	3.42
CAI DE COMUNICATI rutiere, amenajari aferente	145.35	0.87
UNITATI SPECIALE din care:	23.60	1.44
care T.D.S. M.Ap.H. 11.06 ha		
SPATII VERZI , SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	196.88	6.67
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	19.70	1.23
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	14.17	0.86
APE	50.56	3.16
TOTAL INTRAVILAN PROPU	1601.67	100

Zone functionale	Suprafata (ha) NOAPTES	Precent % din total intravilan
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	116.42	79.05
UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	2.80	1.78
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0.50	0.32
CAI DE COMUNICATI rutiere, amenajari aferente	40.25	26.54
SPATII VERZI , SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	2.47	1.69
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	6.58	0.62
TOTAL INTRAVILAN PROPU	157.62	100

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

(a-subzone functionale existente, b-subzone functionale propuse)

L- Zone pentru locuinte

Lm - Subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime P, D+P, P+M, P+1, maxim P+1+M

Lmsg b - locuinte cu regim mic de inaltime propuse in zone ce necesita studiu geotehnic aprofundat

Lm(a+b) -locuinte cu regim mic de inaltime existente si propuse cu caracter rural

LM - Subzona pentru locuinte cu regim mediu de inaltime P+2, P+2+M, P+3, maxim P+4+M

LMib - locuinte cu regim mediu de inaltime propuse pentru tineret;

LI - Subzona pentru locuinte cu regim mare de inaltime P+5 - P+10

Ln - Subzona pentru locuinte de necesitate

LMIS - Subzona mixta pentru locuinte, institutii publice si servicii

IS - Zona pentru institutii publice si servicii

ISa - Administratie

ISI - Invatamant

ISs - Sanatate

ISct - Cultura

ISas - Asistenta sociala

IScu - Culte

ISsp -Constructii si amenajari sportive

ISI - Turism

ISc - Constructii Comerciale

ISps - Prestari servicii

ID - Zona pentru Unitati Industriale si Depozitare

IDS - Subzona mixta pentru Unitati Industriale, Depozitare si Servicii

Cc- Zona pentru Cai de comunicatie - rutiere (Ccr), feroviare (Ccf), cai pietonale (Cccp)

Ccr b A1 - Traseu autostrada A1 avizat si poarta de acces.

V - Zona pentru spatii verzi plantate - parcuri -agrement (Vp), perdele de protectie (V pp), zone verzi naturale (Vpd)

DS - Zona cu Destinatii Speciale

GC - Zona pentru Gospodarie Comunala

TE - Zona pentru Echipare Tehnico-Editara

TA - Zona Terenuri aflate permanent sub Ape

Conform PUG orasul Curtea de Arges aprobat H.C.L., imobilul ce face obiectul de studiu identificat cu nr.cad. 90217 se incadrează in **UTR 1 subzona L3 - zona centrala** subzona IS1-institutii publice si servicii existente: POT= 80% CUT=1.8

Legenda:

LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUZ-ul

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERITORIUL ADMINISTRATIV
- LIMITA INTRAVILAN PROPU
- LIMITA INTRAVILAN PROPU NOAPTES
- LIMITA PUZ-URI APROBATE
- LIMITA ZONE CENTRALE
- LIMITA ZCP-URI (ZONE CONSTRUITE PROTEJATE) PROPUSE
- LIMITA UTR-URI PROPUSE
- LIMITA COTA MAXIMA VITURĂ RUPERE BAAU/VIDRARI
- LIMITA ZONA PROTEJATA AVIFAUNISTICA RO SPA 0082
- ZONA CADASTRATA CFR. CF.DOC.DE AVIARE
- CLADIRI AFLATE PE L.M.I.2015-CAT A CU FUNCTIUNE PUBLICA
- CLADIRI AFLATE PE L.M.I. 2015
- CLADIRI PROPUSE PRIN STUDIUL ISTORIC PENTRU LISTARE
- NOTA PENTRU CONSTRUCTIILE PROPUSE PENTRU LISTARE: AUTORIZAREA MODIFICARILOR/DEMOLARILOR SE VA FACE DUPA OBTINEREA AVIZULUI INSPECTORATULUI DE CULTURA JUDEȚULUI ARGES
- CONSTRUCTII PRINCIPALE
- CONSTRUCTII ANEXE
- LIMITE PARCELE
- PARAU

ZONIFICARE

- ZONA PENTRU LOCUINTE-REGIM MIC
- ZONA PENTRU LOCUINTE-REGIM MEDIU
- ZONA PENTRU LOCUINTE-REGIM INALT
- ZONA PENTRU LOCUINTE DE NECESITATE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA INSTITUTII DE CULT
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE
- ZONE VERZI DE PROTECTIE PROPUSE
- ZONE VERZI AGREMENT SI SPORT
- ZONE VERZI CU VEGETATIE INALTA
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA /CIMITIRE
- ZONA AFERENTA LUCRARILOR EDILITARE
- ZONA CU REGIM SPECIAL
- ZONA CAI DE COMUNICATIE rutiera si amenajari aferente
- ZONA CU FUNCTIUNE MIXTA-UNITATI INDUSTRIALE/DEPOZITARE SI SERVICII
- ZONA CU FUNCTIUNE MIXTA-LOCUINTE CU REGIM MEDIU SI DOUARI ATERITATE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE PERSONARA SI AMENAJARI AFERENTE
- APE
- TERENURI PENTRU CARE BENEFICIARI VOR SOLICITA AVIZUL A.N.U.F. , CONF. AVIZ NR. 2179 DIN 16.11.2007 EMS DE CATRE A.N.U.F. PLAJA ARGES - DAMBONTA
- TERENURI CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE/AMELIORARE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE - ALUNECAR
- INDICATIV UNITATE ECONOMICA
- INDICATIV INVESTITIE PROPUSE PRIN STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPATIAL-TERITORIALA

CAI DE COMUNICATIE

- TRASEU AUTOSTRADA AVIZAT CONFORM SP.2007 SI ZONA SA DE SIGURANTA SI PROTECTIE
- DRUMURI NATIONALE
- DRUMURI JUDEȚENE
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
- STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
- TRASEU PIETONAL SI DE BICICLETE PROPU
- TRASEU DE BICICLETE PROPU
- MODERNIZARE INTERSECTII
- PODURI NOI SI DE MODERNIZAT
- PASAJI SUBTERANI BICICLETE SI PIETONALI PROPU
- PASAJI DE TRAVERSARE C.F. DE MODERNIZAT

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

- ZONA PROTECTIA PE BAZA NORMEI (DE SANITARE) STATI TRATARE SI PRIMARIZARE-CESTA
- STATI DE EPURARE APE ALTE-30M.CIMITIRE-50M
- ZONA DE SIGURANTA SONDE - R=50m
- ZONA DE SIGURANTA/PROTECTIE STATIE METEO (50M/100M)
- ZONA PROTECTIE LEA -30KV - 12M
- ZONA PROTECTIE LEA -110KV -17.5M
- ZONA PROTECTIE LEA -220KV - 27.5M
- ZONA PROTECTIE MAGISTRALA TRANSZAG - DN-500m
- LIMITA PUZ ZONA AGREMENT PROPU
- ZONA DE SIGURANTA/PROTECTIE CAI FERATE (25 M / 100M)
- ZONA DE SIGURANTA UNITATI SPECIALE (300 M)
- ZONA DE PROTECTIE HERODORARE
- ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL(20M)
- ZONA PROTECTIE DRUM JUDEȚEAN(20M)
- ZONA IN CARE AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR ESTE PERMISA DOAR PE BAZA DE STUDIU HIDRO-GEOTEHNIC APROFUNDAT
- ZONE IN CARE CONSTRUIREA ESTE PERMISA DOAR PE BAZA DE STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT
- ZONE IN CARE CONSTRUIREA ESTE PERMISA DUPA LUAREA MASURILOR DE CONSOLIDARE A VERSANTILOR- AVIZ ANIF
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE CU EXCEPTIA LUCRARILOR AFERENTE TRASEULUI DE AUTOSTRADA

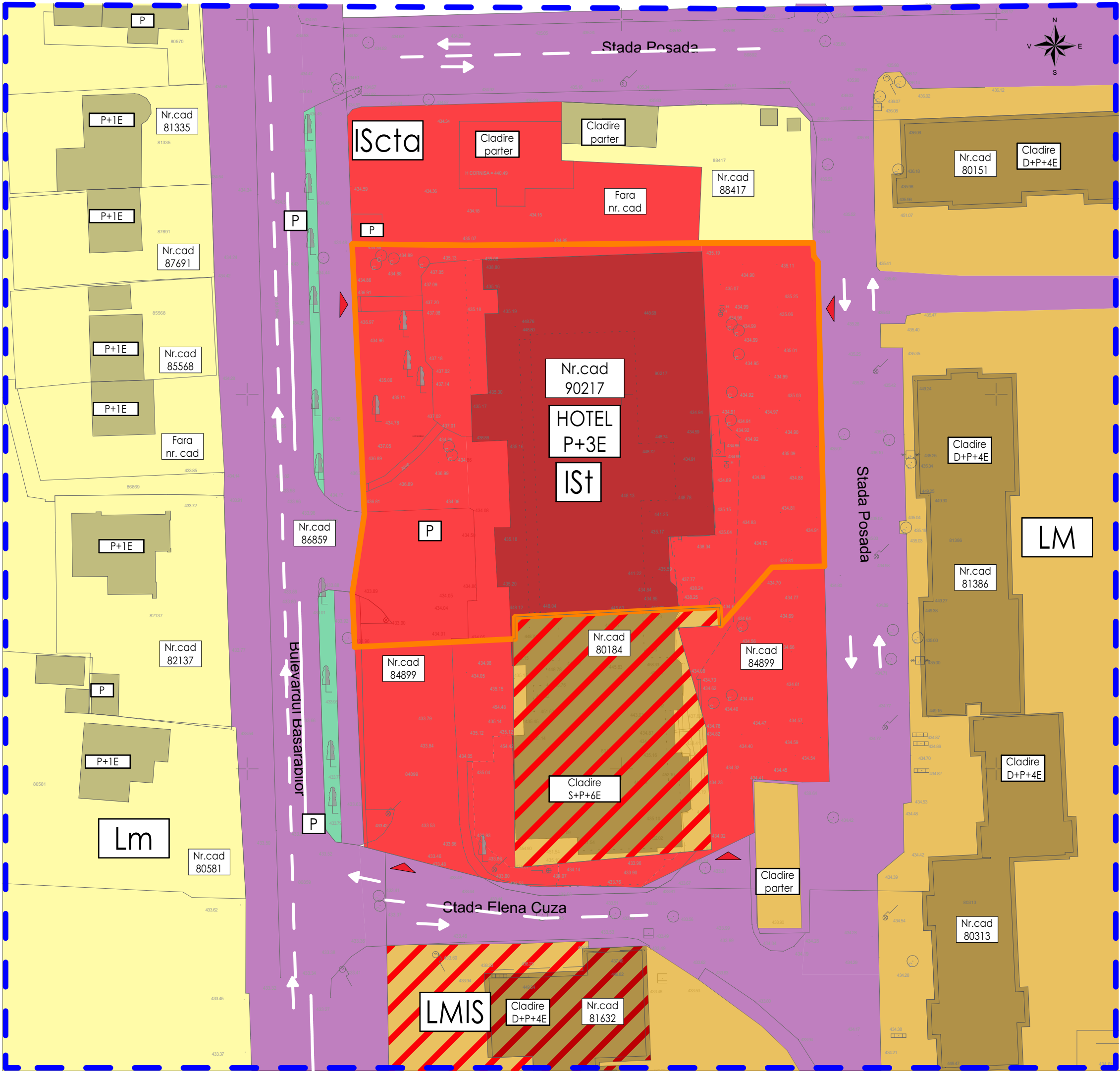
Parafă: Parafă:	Categorica de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013	Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Proiect nr: 04/2023
			Data 11.23
			Revizia D.S. NR. 0
			Faza : Aviz A.O.
Titlu proiect :	A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •	Beneficiar : POSADA S.A.	EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES
			Scara: 1:100, 1:2000
			Plansa nr: U-01
SEF PROIECT:	arh. Pompiliu Soare	PLAN INCADRARE IN P.U.G.	
PROIECTAT:	arh. Pompiliu Soare		
PROIECTAT:	arh. Mircea Balan		
DESENAT:	arh. Mircea Balan		



1 Plan de încadrare ANCPI - GEOPORTAL

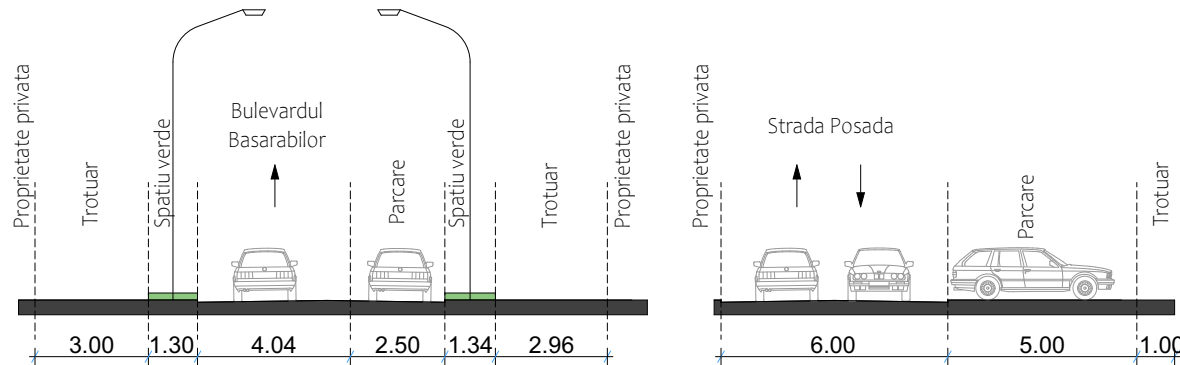
Scara: 1 : 5000

A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •		Parafă: Parafă:	Categoricia de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013		Proiect nr: 04/2023
			Titlu proiect :	Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 11.23
				Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia D.S. NR. 0
				EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES	Faza : Aviz A.O.
					B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges
SEF PROIECT:	arh. Pompiliu Soare	PLAN DE INCADRARE	Plansa nr:		
PROIECTAT:	arh. Pompiliu Soare		U-02		
PROIECTAT:	arh. Mircea Balan				
DESENAT:	arh. Mircea Balan				



STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

In vederea realizarii investitiei:
"EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE
CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES"



Conform PUG orasul Curtea de Arges aprobat H.C.L., imobilul ce face obiectul
de studiu identificat cu nr.cad.90217 se Incadrează in
UTR 1 subzona L3 - zona centrala
subzona IS1-institutii publice si servicii existente:
POT= 80%
CUT=1.8

Legenda limite:

- Limita teren studiat NR cad: 84899
- Limita de studiu PUZ

Legenda:

- Construcții existente
- ISct Zona servicii
- Lm Zona locuinta individuala
- LM Zona locuinta colective
- LMIS Zona mixta locuinte colective si servicii
- ISct Zona institutii publice si servicii-cultura
- Zona spatiu verde

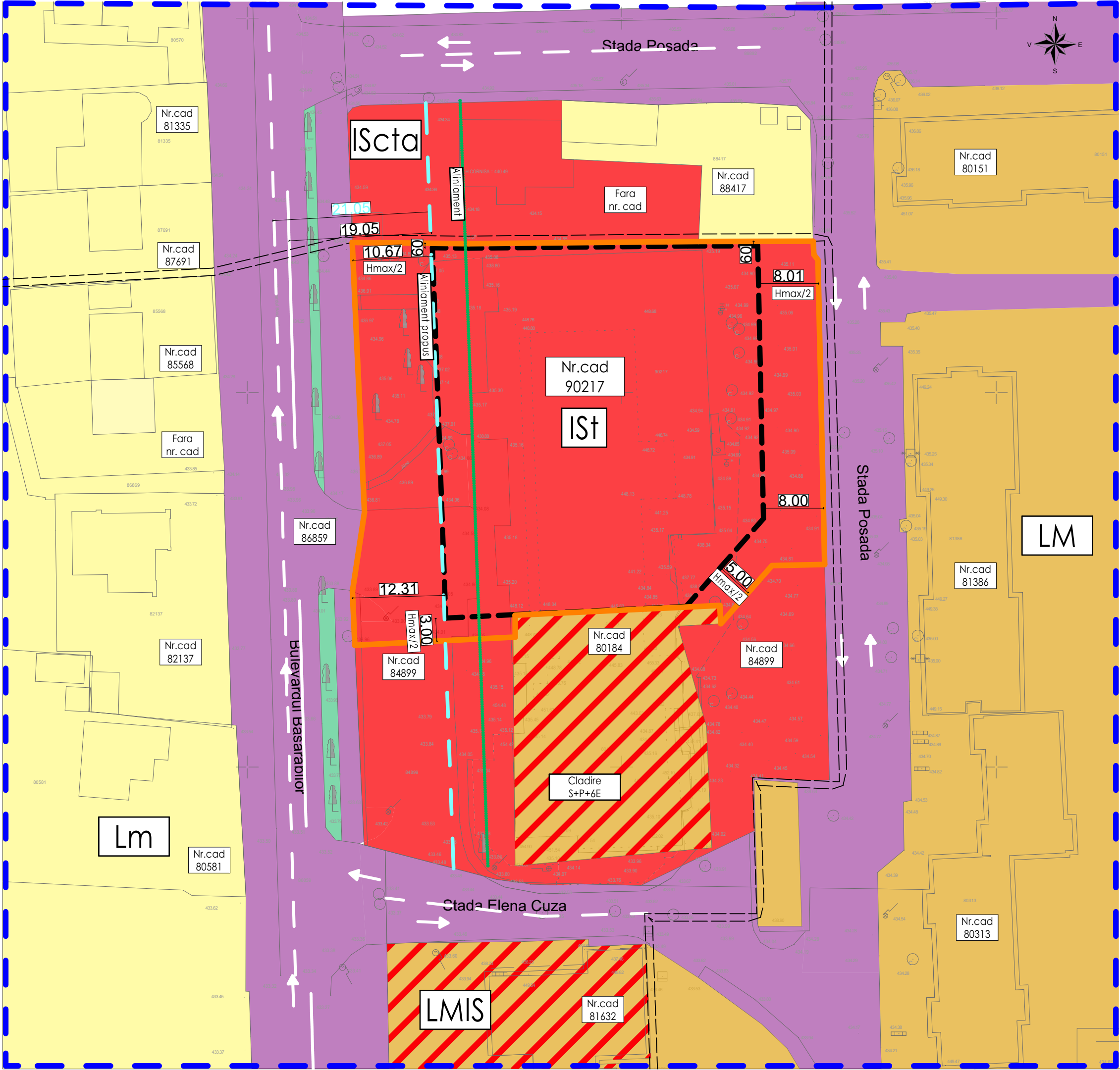
Cai de comunicatie rutuera:

- Circulatie carosabila publica
- Acces auto/pietonale

Bilant Teritorial-TEREN NR CADASTRAL:90217

Destinatie	Existent	
DESTINATIE	ISt	
SUPRAFATA TEREN	3071.00mp	100%
INTRAVILAN	3071.00mp	100%
EXTRAVILAN	00.00mp	0%
SUPRAFATA CONSTRUITA	1333.00mp	43.44%
SUPRAFATA DESFASURATA	2858.00mp	0.93
P.O.T.		39.66%
C.U.T.		0.93
H(nivel si m)	P+3E 21.00m	
SPATII VERZI	370.00mp	12.04%
CIRCULATII(PIETONALE, AUTO, RAMPE, PLATFORME),IMPREJMUIRE	1368.00mp	44.54%

A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •	Categoricia de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMAL Ă" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
		Data 11.23
		Revizia D.S. NR. 0
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare PROIECTAT: arh. Mircea Balan DESENAT: arh. Mircea Balan	Parafă: Parafă:	Beneficiar : POSADA S.A.
		EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES
		Faza : Aviz A.O.
PLAN SITUATIA EXISTENTA	B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges	Scara: 1:200, 1:500
		Plansa nr: U-03



STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

In vederea realizării investiției:

”EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES”

Bilant Teritorial-TEREN NR CADASTRAL: 90217

Destinatie	PUG	Existent		Propus	
DESTINATIE	ISt	ISt		ISt	
SUPRAFATA TEREN	3071.00mp	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
INTRAVILAN	3071.00mp	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
EXTRAVILAN	00.00mp	00.00mp	0%	00.00mp	0%
SUPRAFATA CONSTRUITA	-	1333.00mp	43.44%	1429.00mp	46.53%
SUPRAFATA DESFASURATA	-	2858.00mp	0.93	3331.00mp	1.08
P.O.T.	80.00%	39.66%		max 80.00%	
C.U.T.	1.80	0.93		max 1.80	
H(nivel si m)	-	P+3E			
	-	21.00m			
SPATII VERZI	-	370.00mp	12.04%	minim 10%	
CIRCULATII(PIETONALE, AUTO, RAMPE, PLATFORME),IMPREJMUIRE		1368.00mp	44.54%		

CATEGORII DE INTERVENTII:

REGLEMENTARE URBANISTICA.

RETRAGERI MININE:

Nord= conform cod civil 0.60m, fata de limita terenului.

Sud= Hmax/, da rnu mai mica de 3m si 5m fata de limita terenului

Est= Hmax/2, dar nu mai mica de 8m, fata de limita terenului.

Vest= Hmax/2, nu mai mica de 10.00m, fata de limita terenului.

COEFICIENTI PROPUSI:

ZONA - ISt - Zona servicii turistice.

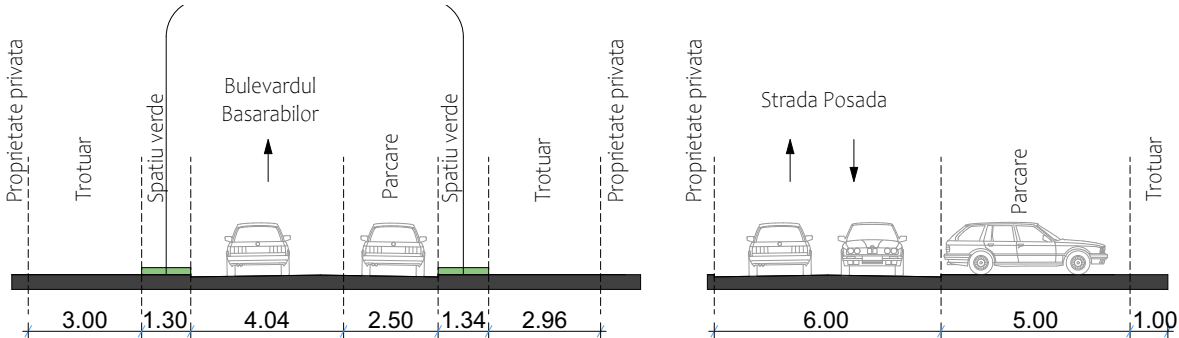
POT=80.00%

CUT=1.80

DESTINATIA:

ISt- zona servicii turistice.

Terenul studiat este supus reglementărilor documentațiilor: P.U.G. -U.T.R.



Legenda limite:

- Limita teren studiat NR cad: 90217
- Limita edificabil propus
- Limita aliniament propus
- Limita aliniament existent
- Limita de studiu PUZ
- Limita ZCP-uri zone construite protejate propuse

Legenda:

- ISt Zona servicii
- Lm Zona locuinta individuala
- LM Zona locuinta colective
- LMIS Zona mixta locuinte colective si servicii
- IScta Zona institutii publice si servici-cultura
- Zona spatiu verde

Cai de comunicatie rutuera:

- Circulatie carosabila publica
- Acces auto/pietonale

Conform PUG orasul Curtea de Arges aprobat H.C.L., imobilul ce face obiectul de studiu identificat cu nr.cad. 90217 se Incadrează in UTR 1 subzona L3 - zona centrala subzona IS1-institutii publice si servicii existente: POT= 80% CUT=1.8

A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •	Categorica de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013		Proiect nr: 04/2023
	Titlu proiect :	Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 11.23
		Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia D.S. NR. 0
		EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES	Faza : Aviz A.O.
		B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges	Scara: 1:500, 1:200
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa nr:
PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare			U-04
PROIECTAT: arh. Mircea Balan			
DESENAT: arh. Mircea Balan			



STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

In vederea realizarii investitiei:
"EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE
CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES"

Bilant Teritorial-TEREN NR CADASTRAL: 90217

Destinatie	Existent		Propus	
DESTINATIE	ISt		ISt	
SUPRAFATA TEREN	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
INTRAVILAN	3071.00mp	100%	3071.00mp	100%
EXTRAVILAN	00.00mp	0%	00.00mp	0%
SUPRAFATA CONSTRUITA	1333.00mp	43.44%	1429.00mp	46.53%
SUPRAFATA DESFASURATA	2858.00mp	0.93	3331.00mp	1.08
P.O.T.		39.66%	46.53%	
C.U.T.		0.93	1.08	
H(nivel si m)	P+3E 21.00m		P+1E 8.00m*	
SPATII VERZI	370.00mp	12.04%	370.00mp	12.04%
CIRCULATII(PIETONALE, AUTO, RAMPE, PLATFORME),IMPREJMUIRE	1368.00mp	44.54%	1368.00mp	44.54%

H=8.00m* pentru extindere si supraetajare

Legenda limite:

- Limita teren studiat NR cad: 90217
- Limita edificabil propus
- Limita aliniament propus
- Limita de studiu PUZ
- Limita aliniament existent

Legenda:

- Construcții existente
- Construcții existente pe terenul studiat
- Extindere propusa - Parter partial +1E
- Parter existent
- Zona spatiu verde

Cai de comunicare rutuera:

- Circulatie carosabila/pietonala publica
- Circulatie carosabila/pietonala in incinta
- Acces pietonal
- Acces auto

Extindere propusa -
Parter partial +1E

Parte existent

Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMAL Ă" conform HGR766/1997
Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013

Proiect nr:
04/2023

Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II
Riscul de incendiu este - MIC

Data
11.23

Beneficiar : POSADA S.A.

Revizia
D.S. NR. 0

EXTINDERE SI SUPRAETAJERE
PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA
DE CONFERINTE - HOTEL POSADA,
CURTEA DE ARGES

Faza :
Avis A.O.

B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges

PLAN CU CONCEPT PROPUȘ/ SUGESTIE
MOBILARE A TERENULUI

Scara:
1:500, 1:400

Plansa nr:
U-05

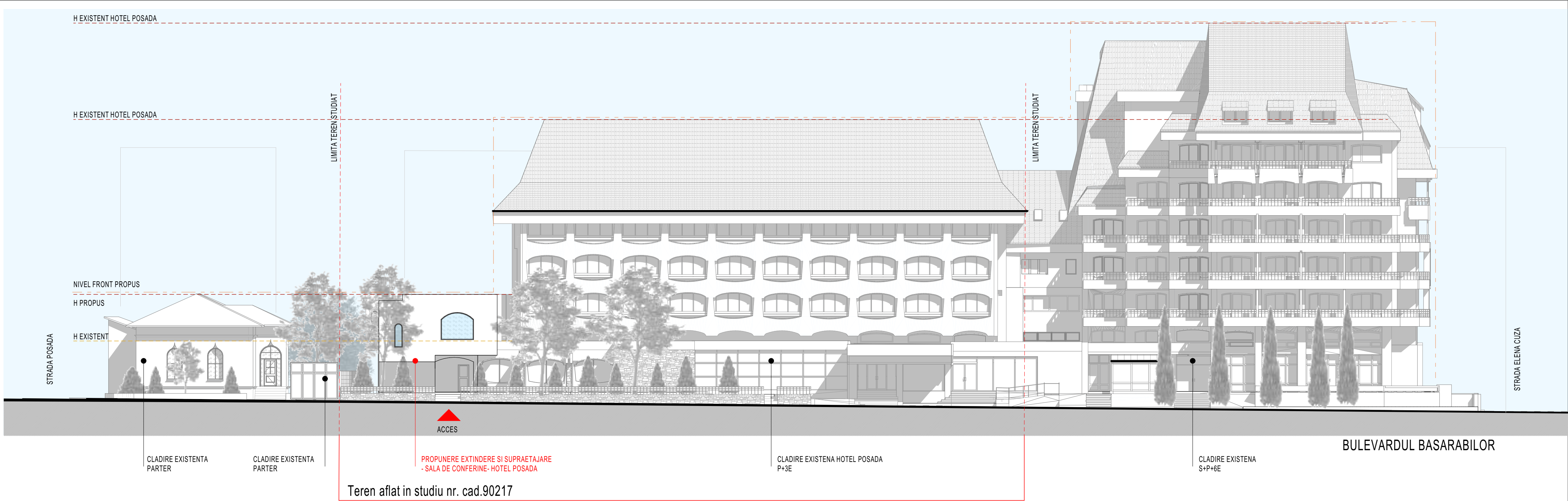
A91 Proiect S.R.L.
• AUT. J03/607/2006 •

SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare

PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare

PROIECTAT: arh. Mircea Balan

DESENAT: arh. Mircea Balan



STUDIU DE OPORTUNITATE PLAN URBANISTIC ZONAL
In vederea realizarii investitiei:
"EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE
CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES"



A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •	Parafă: Parafă:	Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013	Proiect nr: 04/2023
		Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 11.23
		Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia D.S. NR. 0
		Titlu proiect : EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES	Faza : Aviz A.O.
		B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges	Scara: 1:200, 1:50
SEF PROIECT: arh. Pompiliu Soare		DESFASURATA STRADALA	Plansa nr:
PROIECTAT: arh. Pompiliu Soare			U-06
PROIECTAT: arh. Mircea Balan			
DESENAT: arh. Mircea Balan			



A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •		Parafă: Parafă:	Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013		Proiect nr: 04/2023
			Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC		Data 11.23
			Beneficiar : POSADA S.A.		Revizia D.S. NR. 0
			Titlu proiect : EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES		Faza : Aviz A.O.
SEF PROIECT:	arh. Pompiliu Soare	Titlu proiect : PERSPECTIVE	B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges		Scara:
PROIECTAT:	arh. Pompiliu Soare				Plansa nr:
PROIECTAT:	arh. Mircea Balan				U-07
DESENAT:	arh. Mircea Balan				



A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •		Parafă: Parafă:	Categororia de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997		Proiect nr:
			Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013		04/2023
			Titlu proiect :	Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II	Data
				Riscul de incendiu este - MIC	11.23
				Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia
	D.S. NR. 0				
			EXTINDERE SI SUPRAETAJERE	Faza :	
			PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA	Aviz A.O.	
			DE CONFERINTE - HOTEL POSADA,		
			CURTEA DE ARGES	Scara:	
SEF PROIECT:	arh. Pompiliu Soare				
PROIECTAT:	arh. Pompiliu Soare		B-dul Basarabolor, Nr. 27-29, jud Arges		
PROIECTAT:	arh. Mircea Balan			Plansa nr:	
DESENAT:	arh. Mircea Balan		PERSPECTIVE	U-08	



A91 Proiect S.R.L. • AUT. J03/607/2006 •		Parafă: Parafă:	Categoria de importanță a viitoarelor clădiri: C - "NORMALĂ" conform HGR766/1997 Clasa de importanță - III conform normativ P100/2013		Proiect nr: 04/2023
			Titlu proiect :	Gradul de rezistență la foc conform P118/99 este II Riscul de incendiu este - MIC	Data 11.23
				Beneficiar : POSADA S.A.	Revizia D.S. NR. 0
				EXTINDERE SI SUPRAETAJERE PARTIALA, CU FUNCTIUNEA: SALA DE CONFERINTE - HOTEL POSADA, CURTEA DE ARGES	Faza : Aviz A.O.
					Scara:
SEF PROIECT:	arh. Pompiliu Soare	PERSPECTIVE	Plansa nr:		
PROIECTAT:	arh. Pompiliu Soare		U-09		
PROIECTAT:	arh. Mircea Balan				
DESENAT:	arh. Mircea Balan				