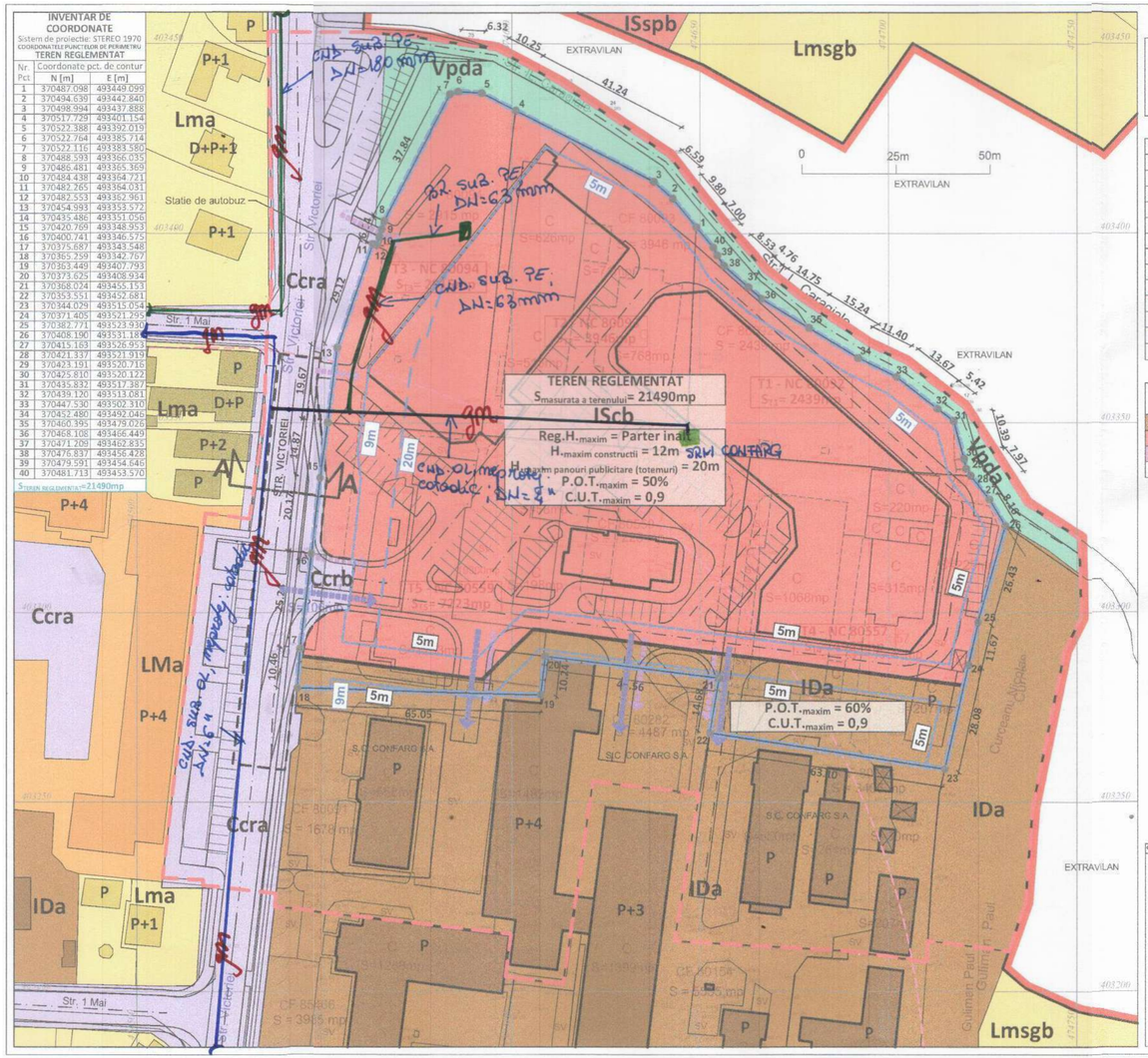
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie: STEREO 1970 COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU TEREN REGLEMENTAT		
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	
	N [m]	E [m]
1	370487.098	493449.099
2	370494.639	493442.840
3	370498.994	493437.888
4	370517.729	493401.154
5	370522.388	493392.019
6	370522.764	493385.714
7	370522.116	493383.580
8	370488.593	493366.035
9	370486.481	493365.369
10	370484.438	493364.721
11	370482.265	493364.031
12	370482.553	493362.961
13	370454.993	493353.572
14	370435.486	493351.056
15	370420.769	493348.953
16	370400.741	493346.575
17	370376.687	493343.548
18	370365.259	493342.767
19	370363.449	493407.793
20	370373.625	493408.934
21	370368.024	493455.153
22	370353.551	493452.681
23	370344.029	493515.054
24	370371.405	493521.292
25	370382.771	493523.930
26	370408.190	493531.184
27	370415.163	493526.953
28	370421.337	493521.919
29	370423.191	493520.716
30	370425.810	493520.122
31	370435.832	493517.387
32	370439.120	493513.081
33	370447.530	493502.310
34	370452.480	493492.040
35	370460.395	493479.026
36	370468.108	493466.449
37	370471.209	493462.833
38	370476.837	493456.428
39	370479.591	493454.646
40	370481.713	493453.570

$S_{TEREN\ REGLEMENTAT}$= 21490mp



REGLEMENTARI RETRAGERI

- 3m — TEREN NECESAR AMENAJARII INTERSECTIEI PENTRU ACCESUL IN INCINTA
- 20m — RETRAGEREA ZONEI CONSTRUIBILE FATADE ALINIAMENT
- RETRAGEREA TOTEMURILOR FATADE ALINIAMENT
- 5m — RETRAGEREA ZONEI CONSTRUIBILE FATADE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE SI POSTERIOARA

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

Numar cadastral	**80092, 80093, 80094, 80557 si 80559**
Regimul juridic	Teren in INTRAVILANUL orasului Curtea de Arges
Suprafata terenului din acte	21490mp
Suprafata terenului masurata	**21490mp**
IScb - CONSTRUCTII COMERCIALE PROPUSE	
Regim de inaltime maxim	**Parter inalt**
H.maxim constructii	**12m**
H.maxim panouri publicitare (totemuri)	**20m**
P.O.T.maxim	**50%**
C.U.T.maxim	**0,9**
IDa - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE EXISTENTE	
Regim de inaltime maxim	P+4E
P.O.T.maxim	60%
C.U.T.maxim	0,9

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA (EXISTENT / PROPUS)

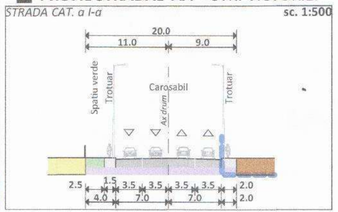
	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*	*S (mp)*	*P (%)*
Zona unitati industriale / depozitare	21490mp	100%	2186mp	10,17%
Zona institutii publice si servicii	-	-	19053mp	88,66%
Zona cai comunicatie rutiera si amenajari aferente	-	-	251mp	1,17%
TOTAL	**21490mp**	**100%**	**21490mp**	**100%**

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta SDGN.
Planul de situație a fost trasat orientativ, detalii în planul GIS-DGSR anexat.

DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Avram Ioana
ANEXĂ SCAMEI nr. 16484-317880560
Data: 19.09.2022
Semnătura:

PROFIL STRADAL 'AA' - STR. VICTORIEI

STRADA CAT. a I-a sc. 1:500



PLAN URBANISTIC ZONAL **«CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER»**
judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5

3

3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Scara grafica:
0 10 20 50 100

NORD

LOCALIZARE: municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559;
Numere Carti Funciare: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559.
PROPRIETAR: **S.C. CONFARG S.A.**
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 21490mp (suprafata din acte)

LIMITE

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MEDIU
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONE VERZI CU VEGETATIE INALTA
- ZONA CAI COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

TIPURILE DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Lma	SUBZONA PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME EXISTENTE
Lmsgb	SUBZONA PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME PROPUSE IN ZONE CE NECESITA STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT
LMa	SUBZONA PENTRU LOCUINTE CU REGIM MEDIU DE INALTIME EXISTENTE
ISspb	CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE PROPUSE
IScb	**CONSTRUCTII COMERCIALE PROPUSE**
IDa	**ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE EXISTENTE**
Vpda	ZONE VERZI NATURALE EXISTENTE
Ccra	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE EXISTENTE
Ccrb	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE PROPUSE

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA DE SIGURANTA UNITATI SPECIALE (200m)

ACCESE PROPUSE IN AMPLASAMENT

- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

SOCIETATE COMERCIALA HUNANEST S.R.L. ROMANIA BUCUREȘTI J40/598/2021 C.U.I. 43568570 HUNA

RUR Doria D. VLĂDESCU urbanist DE

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **S.C. HUNANEST S.R.L.**			C.U.I. 43568570 J40/598/2021 HUNA	Beneficiar: **S.C. CONFARG S.A.**		Proiect nr.: 15/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: **1:1000**	Titlul proiectului: *Plan Urbanistic Zonal* «CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER» *judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5*		Faza: **P.U.Z.**
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin					
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin		Data: 08.2022	Titlul planseei: **REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**		Plansa nr.: 3
DESENAT	Urb. Vladescu Dorin					

ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Calea Victoriei, Nr. 35, cod 010061,
Sector 1, București, România
www.orange.ro

DIRECȚIA EXECUTIVĂ TEHNOLOGIE ȘI INFORMAȚIE ROMÂNIA
DIVIZIA REȚEA ACCES ROMÂNIA
DEPARTAMENT PROIECTARE ȘI IMPLEMENTARE REȚEA PASIVĂ
COMPARTIMENT INVENTAR DE REȚEA - jud. VÂLCEA
Str. Henri Coandă, nr. 19, et. 2, Râmnicu Vâlcea
Tel: 0250-738668, e-mail: marian.dirinea@orange.com

Data: 19.09.2022
Număr de înregistrare: VL/AG/451

Către: S.C. CONFARG S.A. prin VLĂDESCU DORIN
Mun. Curtea de Argeș, str. Victoriei, nr. 5, jud. Argeș

AVIZ CONDIȚIONAT

Urmare documentației dumneavoastră prin care solicitați eliberarea avizului de telecomunicații pentru lucrarea **"Construire supermerket și alte spații comerciale cu regim de înălțime parter înalt, amplasare container reciclare, post trafo, bazin rezervă incendiu, bazin retenție, amenajări exterioare incintă (rampă de andocare, platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare, padocuri cărucioare), împrejmuire, totem și elemente de semnalistică publicitară, accese rutiere și pietonale, racorduri la drumurile publice și organizare de șantier"**, lucrare ce se va executa în zona mun. Curtea de Argeș, str. Victoriei, nr. 5, Extras de Carte Funciară nr. 80092, 80093, 80094, 80557, 80559, jud. Argeș, vă comunicăm următoarele:

În zona în care urmează să se execute lucrarea menționată, Orange Romania Communications SA are amplasate subteran cabluri de telecomunicații cupru și fibră optică, în canalizație telefonică, la adâncimi cuprinse între 0,7m și 1,3m.

Având în vedere importanța deosebită a acestor instalații de telecomunicații, cât și faptul că ele pot fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția acestor lucrări strict numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor și echipamentelor telefonice existente, menționate și trasate orientativ pe planul cu situația existentă anexat:

- se vor respecta cu strictețe distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații subterane existente, stabilite prin standardele și normativele în vigoare;
- se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încastrarea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente, prin lucrările proiectate, precum și blocarea accesului la acestea;
- în cazul subtraversării străzilor/drumurilor/aleilor prin forare, acestea se vor executa din partea cu instalațiile de telecomunicații subterane existente (stâlpi, canalizatie, cabluri in săpătură);
- dacă, prin lucrările proiectate este necesară mutarea/devierea cablurilor și/sau canalizației active de telecomunicații, beneficiarul lucrării sau proiectantul general va comanda întocmirea unei documentații tehnice la o unitate de specialitate. Soluțiile tehnice privind devierea și protecția acestora vor fi discutate cu reprezentanți ai Orange Romania Communications, iar documentația va fi avizată de Orange Romania Communications S.A.. În acest sens se va lua legătura cu Centrul Operațiuni AG-VL-OT, telefon nr. 0248 219356; 0786 471004 și e-mail laurentiu.georgescu@orange.com;
- contravaloarea lucrărilor de deviere și protecție a instalațiilor de telecomunicații (proiectare + execuție) va fi inclusă în devizul general al investiției de bază în așa fel încât după finalizarea execuției proiectului, partea din proiect privitoare la devierea și protecția instalațiilor de telecomunicații să poată fi transferată-preluată în patrimoniul Orange Romania Communications S.A., în locul secțiunii inițiale, afectată de execuția proiectului;
- lucrarea de deviere și protecție a instalațiilor de telecomunicații, afectate de această lucrare, va fi executată prin grija beneficiarului cu un constructor de specialitate înaintea începerii lucrărilor de construire proiectate, și numai sub asistența tehnică Orange Romania Communications;
- scara planului de situație înaintat nu permite localizarea precisă a instalațiilor de telecomunicații subterane în fiecare punct. Pentru a determina poziția exactă a acestora este necesară pichetarea de către personalul Orange Romania Communications;
- execuția lucrărilor proiectate în zona instalațiilor de telecomunicații va începe numai cu asistența tehnică din partea Orange Romania Communications. Acest lucru va fi solicitat cu cel puțin **15 zile** înainte de începerea lucrărilor de către beneficiar/constructor la telefon nr. 0248 219356; 0786 471004 și e-mail laurentiu.georgescu@orange.com;
- predarea amplasamentului privind rețeaua de telecomunicații existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de Predare - Primire Amplasament, ce va constitui anexă a unei Minute semnate de ambele părți, beneficiar - constructor și Orange Romania Communications S.A., la predarea amplasamentului;
- constructorul nu va astupa șanțurile în zonele unde cablurile de telecomunicații vor fi descoperite decât după ce delegatul Orange Romania Communications va verifica starea fizică a acestora și modul în care s-a asigurat protecția lor;
- în zonele de apropiere și intersecție cu instalațiile de telecomunicații subterane existente în zonă, lucrările de săpătură proiectate se vor executa obligatoriu manual.

Orange Romania Communications S.A.
J40/8926/1997
Cod Unic de Înregistrare: 427320
Capital social subscris și vărsat : 318.464.490 Lei

Confidentiality
The information contained in these documents may be privileged and confidential and is intended for the exclusive use of the address designated above. If you are not the addressee, any disclosure, reproduction, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please contact us immediately by telephone so that we can arrange for its return.
This document is Orange Romania Communications property and cannot be reproduced without permission
Orange Group Restricted

Menționăm că nerespectarea condițiilor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange Romania Communications S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de către cel care a produs avaria.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Este interzisă folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații din prezentul aviz, în alte scopuri decât celo pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Cu stimă,
Marian DIRINEA

Achitat taxa de aviz de 368,90 lei cu bon fiscal / ~~O.P./ factura / chitanța~~ nr. AGA0047701 din 12.09.2022

Orange Romania Communications S.A.
J40/8926/1997
Cod Unic de Înregistrare: 427320
Capital social subscris și varsat : 318.464.490 Lei

Confidentiality
The information contained in these documents may be privileged and confidential and is intended for the exclusive use of the address designated above. If you are not the addressee, any disclosure, reproduction, distribution, or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this transmission in error please contact us immediately by telephone so that we can arrange for its return.
This document is Orange Romania Communications property and cannot be reproduced without permission
Orange Group Restricted

Documentatie pentru obtinerea CERTIFICATULUI DE URBANISM pentru **«CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER»**

judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5

2

2. SITUATIA EXISTENTA

Scara grafica:

0 10 20 50 100

NORD

LOCALIZARE: municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559;
Numere Carti Funciare: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559.
PROPRIETAR: **S.C. CONFARG S.A.**
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 21490mp (suprafata din acte)

LIMITE

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- LIMITA TERENURILOR COMPONENTE

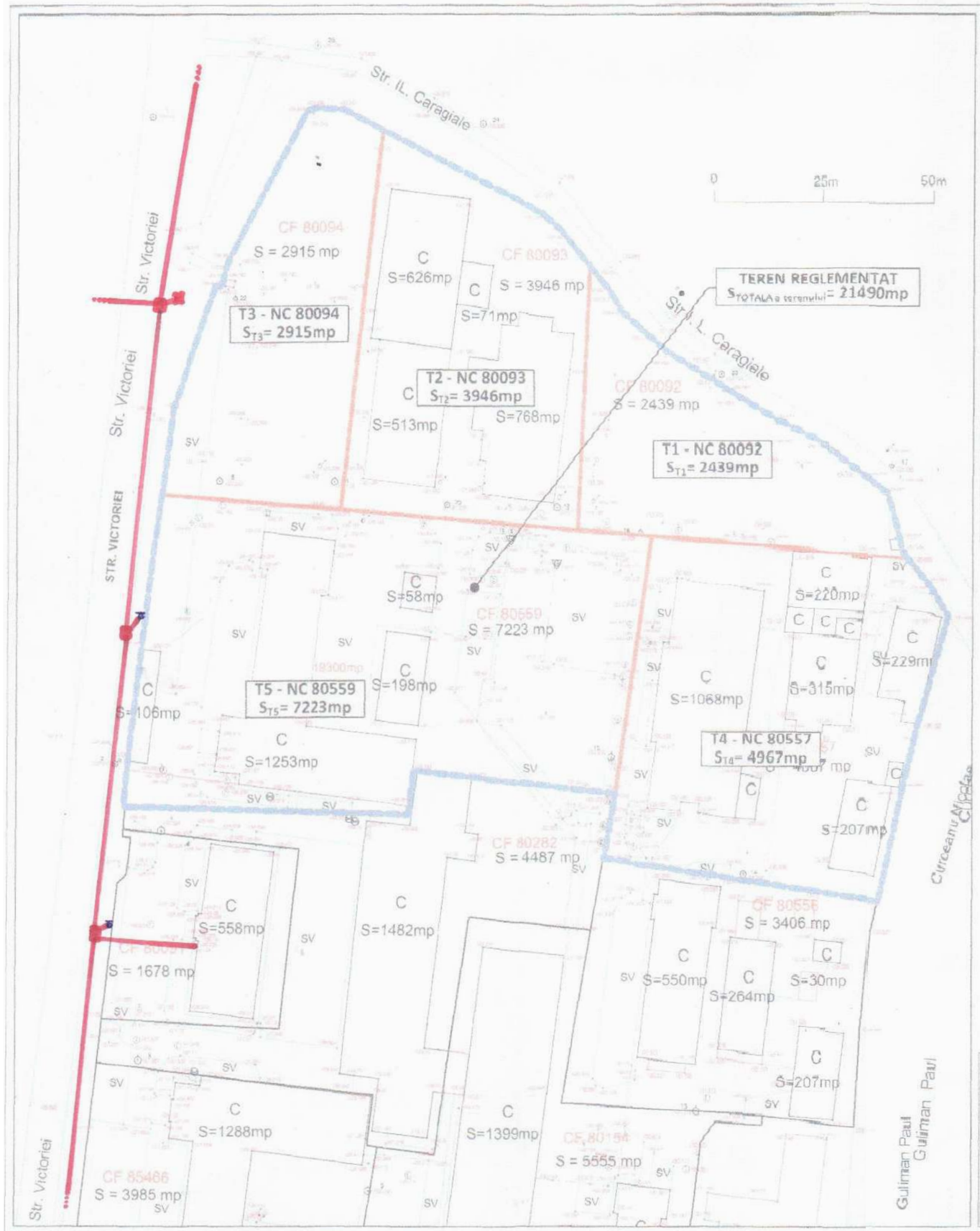
Terenul reglementat, aflat in proprietatea S.C. CONFARG S.A., este compus din urmatoarele imobile:

T1. - NC 80092: S_{T1}=2439mp;
T2. - NC 80093: S_{T2}=3946mp;
T3. - NC 80094: S_{T3}=2915mp;
T4. - NC 80557: S_{T4}=4967mp;
T5. - NC 80559: S_{T5}=7223mp.

ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
INVENTAR DE RETEA - jud. VÂLCEA

Canalizaţie telefonică cu cabluri de telecomunicaţii la adâncimi cuprinse între 0,7 şi 1,3m.
Se vor respecta cu stricteţe condiţiile şi precizările ce însoţesc aceste planuri de situaţie.

19.09.2022
Marian Dirinea

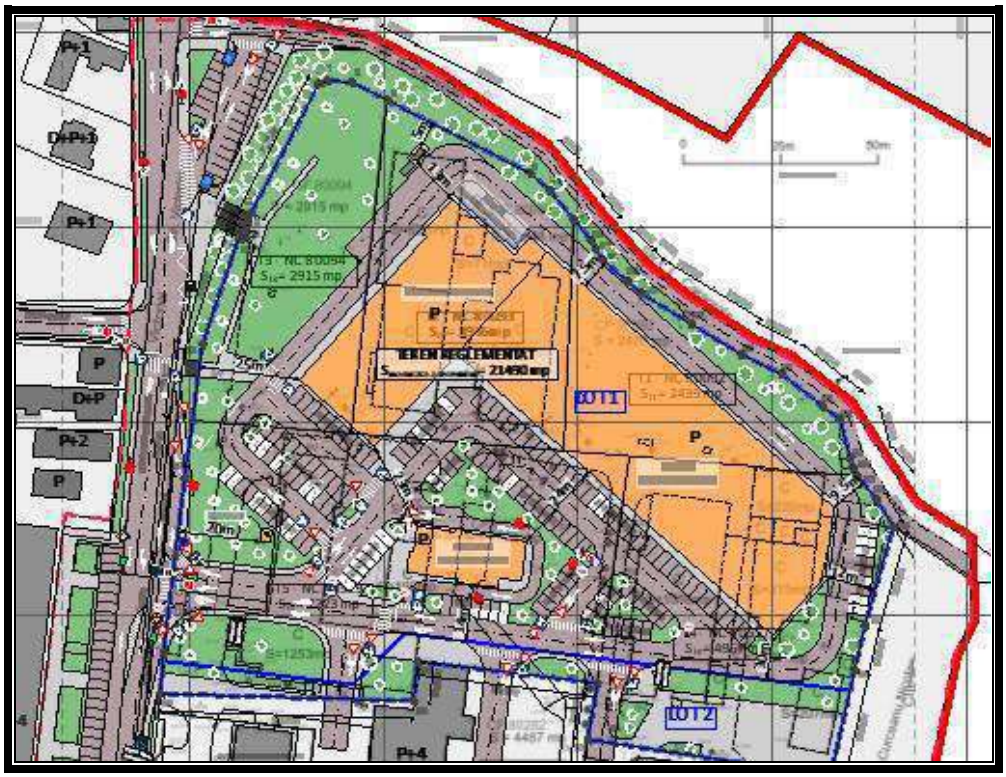


PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: S.C. HUNANEST S.R.L.			C.U.I. 43568579 J40/598/2021	Beneficiar: S.C. CONFARG S.A.	Proiect nr.: -
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:1000	Titlul proiectului: Documentatie pentru obtinerea CERTIFICATULUI DE URBANISM pentru «CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER» judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5	Faza: C.U.
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin				
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin		Data: 02.2022	Titlu planse: SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr: 2
DESENAT	Urb. Vladescu Dorin				

PLANUL URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER”

Str. Victoriei, nr. 5, municipiul Curtea de Arges, judetul Arges



Beneficiar: S.C. CONFARG S.A.

Proiectant de specialitate: S.C. HUNANEST S.R.L.

BORDEROU

Proiect numarul: **15/2022**

PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER"

Str. Victoriei, nr. 5, municipiul Curtea de Arges, judetul Arges

A. <u>Piese scrise</u>

- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament Local de Urbanism

B. <u>Piese desenate</u>

- A1. Documentar fotografic [1:1000]
- 1. Incadrare in teritoriu [sc.1:5000]
- 2. Situatia existenta [sc.1:1000]
- 3. Reglementari urbanistice – zonificare [sc.1:1000]
- 4. Reglementari - echipare edilitara [sc.1:1000]
- 5. Proprietatea asupra terenurilor [sc.1:1000]
- 6. Posibilitati de mobilare urbanistica [sc.1:1000]
- 7. U.T.R. 8.1 [sc.1:1000]

C. <u>Acte anexate</u>

- Acte identificare beneficiar
- Contract Vanzare – Cumparare
- Extras de carte funciara
- Planuri cadastrale

Memoriu tehnic de prezentare

PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER"

Str. Victoriei, nr. 5, municipiul Curtea de Arges, judetul Arges

CUPRINS

1. INTRODUCERE 4
1.1. Date de recunoastere a documentatiei 4
1.2. Obiectul lucrarii 4
1.3. Surse de documentare 5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII 7
2.1. Date de identificare ale terenului; amplasarea in zona si teritoriu 7
2.1.1. Elemente de identificare 7
2.1.2. Pozitia fata de intravilanul localitatii 7
2.1.3. Devenirea (evolutia) zonei in cadrul localitatii 7
2.1.4. Limite, vecinatati, suprafete 7
2.2. Accesibilitate. Circulatia rutiera 9
2.3. Analiza ocuparii terenurilor 10
2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe) 12
2.4.1. Ridicare topografica 12
2.4.2. Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, consideratii seismice) 12
2.5. Situatia juridica a terenurilor 15
2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic 15
2.7. Echiparea edilitara 15
2.8. Probleme de mediu 16
2.9. Optiuni ale proprietarilor si administratorilor 16
2.10. Obiective ale studiului 17
3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE 17
3.1. Analiza urbanistica 17
3.2. Disfunctionalitati-Prioritati 17
3.3. Concluzii ale analizei urbanistice 18
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA 19
4.1. Propuneri de dezvoltare a circulatiei 19
4.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici 20
4.3. Reglementari urbanistice - retrageri 22

4.4. Echipare edilitara 22
4.5. Tipuri de proprietate 23
4.6. Obiective de utilitate publica 23
4.7. Circulatia terenurilor 23
4.8. Indicatori conform propunerii orientative 23
5. CONCLUZII SI MASURI 24
5.1. Oportunitatea investitiei coroborata cu amplasamentul 24
5.2. Aprecieri ale elaboratorului 24

1. INTRODUCERE

Documentatia prezenta a fost in tocmita in baza Certificatului de Urbanism emis de Primaria municipiului Curtea de Arges nr. 76 din 14.03.2022, a Avizului de Oportunitate emis de Primaria municipiului Curtea de Arges, nr. 01 din 07.06.2022, in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges aprobat cu H.C.L. Curtea de Arges nr. 165/26.11.2018, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrarilor de constructii, precum si a Legii nr 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii:*

- **P.U.Z. „CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER".**

- *Amplasament:*
  - Municipiul Curtea de Arges, judetul Arges;
  - Str. Victoriei, nr. 5.
  - Carti Funciare numerele 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559 UAT Curtea de Arges, judetul Arges;
  - Numere cadastrale: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559.

- *Proprietar:*
  - **S.C. CONFARG S.A.;**
  - Adresa: str. Victoriei, nr. 5, municipiul Curtea de Arges, judetul Arges;
  - J03/135/04.03.1991;
  - C.U.I.: 156094.

- *Proiectant de specialitate - Urbanism:*
  - **S.C. HUNANEST S.R.L.**;
  - Adresa: Bucuresti, Sector 3, str. Dristorului, nr. 98, bl. 11, sc. C, parter, ap. 89;
  - Date de contact: tel.: 0724571631; e-mail: hunanest@gmail.com;
  - C.U.I. 43568579, J40/598/2021;
  - Urb. Vladescu Dorin – membru R.U.R. si O.A.R.

- *Data elaborarii:* august 2022.

- *Proiect:* Proiect nr. 15/2022.

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie urbanistica este intocmita pentru a raspunde cererii beneficiarului pentru construire supermarket si alte spatii comericale cu regim de inaltime parter inalt, amplasare container reciclare, post trafo, bazin rezerva incendiu, bazin retentie, amenajari exterioare in incinta (rampa de andocare, platforma parcare, spatii verzi, drumuri, trotuare, padocuri carucioare), imprejmuire, totem si elemente de semnalistica publicitara, accese rutiere si pietonale, racorduri la drumurile publice si organizare de santier, pe imobilul situat in intravilanul municipiului Curtea de Arges, str Victoriei, nr. 5. Astfel, beneficiarul solicita schimbarea partiala a incadrarii functionale a terenului din zona unitati industriale / depozitare, in zona institutii publice si servicii si zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Reglementarea urbanistica a terenului pe care se va contrui supermarketul;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale pentru terenul analizat conform cu cerintele functiunii propuse;
- Oferirea unui cadru de reglementare a fluxului tehnologic specific investitiei;
- Implementarea unui sistem infrastructural specific dezvoltarii preconizate.

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior si/sau concomitent cu prezentul proiect:

- Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges aprobat cu H.C.L. Curtea de Arges nr. 165/26.11.2018, intocmit de S.C. TOPING COMPANY S.R.L.;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges;
- Studii conexe asupra naturii terenului:
  - Masuratori topografice;
  - Studiu de trafic, intocmit de urb. dipl. Suciu Ioan-Augustin, S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L., august 2022;
  - Studiu geotehnic verificat la cerinta Af, intocmit de ing. geolog diplomat Manescu Adrian Ovidiu, S.C. OMEGA PROIECT CONSTRUCT S.R.L., septembrie 2022.

Legislatia ce a stat la baza elaborarii prezentei documentatii de urbanism reprezinta forme actualizate si republicate ale urmatoarelor acte normative:

- **LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- **Hotararea nr.525 din 27 iunie 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- **Ordinul MLPAT Nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanismului;

- **Ordinul MLPAT nr.80/N/18.11.1996** "Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism";
- **Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000** "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal";
- **Ordinul nr.119** din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea 7/1996 – cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Ordonanta 43 din 28 august 1997 - privind regimul drumurilor;
- Legea 213/1998 – privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea 54/1998 – privind circulatia juridica a terenurilor;
- Ordinul ANRE nr.4/09.03.2007 completat cu Ordinul ANRE nr.49/29.11.2007 privind „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice";
- Codul Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Date de identificare ale terenului: amplasarea in zona si teritoriu

Terenul ce a generat prezenta documentatie, este localizat in intravilanul municipiului Curtea de Arges, fiind proprietatea privata a S.C. CONFARG S.A.

Terenul reglementat, in suprafat totala de 21490mp, este compus din urmatoarele imobile:

T1. - NC 80092: S_{T1}=2439mp;
T2. - NC 80093: S_{T2}=3946mp;
T3. - NC 80094: S_{T3}=2915mp;
T4. - NC 80557: S_{T4}=4967mp;
T5. - NC 80559: S_{T5}=7223mp.

Terenul este adiacent strazii Victoriei, drum public din care se realizeaza atat accesul pietonal, cat si cel auto.

2.1.1. Elemente de identificare

Amplasamentul reglementat este incadrat prin P.U.G.-ul municipiului Curtea de Arges in U.T.R. 8 – zona de locuinte sud, in zona unitati industriale/depozitare, respectiv, categoria de folosinta curti-constructii.

Imobilul nu este cuprins in Lista Monumentelor Istorice actualizata in anul 2015.

2.1.2. Pozitia fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat se afla in partea de sud a orasului, respectiv, in proximitatea unitatii militare „Batalionul 33 Vanatori de Munte".

Conform plansei „Reglementari urbanistice si zonificare" aferenta P.U.G.-ului municipiului Curtea de Arges, terenul este incadrat in zona unitati industriale / depozitare, respectiv, subzona functionala IDa – Zona pentru unitati industriale si depozitare existente.

2.1.3. Devenirea (evolutia) zonei in cadrul localitatii

Terenul nu este folosit, in prezent, conform destinatiei sale initiale, respectiv, de ateliere de confectii textile.

Acum, in incinta, cladirile aflate in stara mediocra sunt nefolosite.

Situatia existenta a terenului reglementat se prezinta astfel:

Numare cadastrale	**80092, 80093, 80094, 80557 si 80559**
Numar carte funciara	80092, 80093, 80094, 80557 si 80559
Date de identificare (numar postal)	Str. Victoriei, nr. 5
Proprietar	S.C. CONFARG S.A.
Suprafata masurata teren reglementat	**21490mp**
Suprafata din acte teren reglementat	21490mp
Regim tehnic	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti-constructii
Amplasarea in cadrul localitatii	In proximitatea unitatii militare „Batalionul 33

	Vanatori de Munte"
Zona functionala a terenului	Zona unitati industriale / depozitare
Subzona functionala a terenului	IDa – Zona pentru unitati industriale si depozitare existente
Accesibilitate din drumuri publice	Str. Victoriei
Vecinatati Nord	Str. I.L. Caragiale
Vecinatati Est	Proprietate privata a Curceanu Nicolae
Vecinatati Sud	Proprietati private a S.C. CONFARG S.A., cu numerele cadastrale 80282 si 80556.
Vecinatati Vest	Str. Victoriei

2.1.4. Limite, vecinatati, suprafete

Terenul ce a generat necesitatea realizarii prezentei documentatii urbanistice a fost delimitat cadastral si prezinta urmatoarele puncte de contur conform planului de amplasament si delimitare:

INVENTAR COORDONATE Sistem de proiectie: STEREO 1970 Conturul TERENULUI REGLEMENTAT		
Nr. Pct.	**Coordonate puncte de contur**	
	N [m]	E [m]
1	370487.098	493449.099
2	370494.639	493442.840
3	370498.994	493437.888
4	370517.729	493401.154
5	370522.388	493392.019
6	370522.764	493385.714
7	370522.116	493383.580
8	370488.593	493366.035
9	370486.481	493365.369
10	370484.438	493364.721
11	370482.265	493364.031
12	370482.553	493362.961
13	370454.993	493353.572
14	370435.486	493351.056
15	370420.769	493348.953
16	370400.741	493346.575
17	370375.687	493343.548
18	370365.259	493342.767
19	370363.449	493407.793
20	370373.625	493408.934

21	370368.024	493455.153
22	370353.551	493452.681
23	370344.029	493515.054
24	370371.405	493521.295
25	370382.771	493523.930
26	370408.190	493531.187
27	370415.163	493526.953
28	370421.337	493521.919
29	370423.191	493520.716
30	370425.810	493520.122
31	370435.832	493517.387
32	370439.120	493513.081
33	370447.530	493502.310
34	370452.480	493492.046
35	370460.395	493479.026
36	370468.108	493466.449
37	370471.209	493462.835
38	370476.837	493456.428
39	370479.591	493454.646
40	370481.713	493453.570
41	370487.098	493449.099
42	370494.639	493442.840
$S_{TEREN\ REGLEMENTAT}$=21490mp		

Terenul are o forma neregulata, latura nordica urmand rambleul ce delimiteaza str. I.L. Caragiale.

Pentru coerenta analizei urbanistice s-a delimitat zona de studiu, care cuprinde urmatoarele imobile reglemtate si cele din vecinatate, inclusiv strazile Victoria si I.L. Caragiale.

2.2. Accesibilitate. Circulatia rutiera

Terenul este adiacent pe doua laturi cu strada Victoriei care se confunda cu drumul national DN 7C si strada I.L. Caragiale. In zona terenului reglementat, respectiv, intre km 27+350 si km 35+700, DN 7C se afla in administrarea Municipiului Curtea de Arges[1]. Pe sectorul de drum cuprns

[1] Punct de vedere nr. 15/23498 din 12/07/2022, intocmit de ing. Dumitru Dan Popescu, DIRECTIA INTRETINERE DN SI AUTOSTRAZI, COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A., DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI Bucuresti

intre Km 27+350 – 35+700, in situatia lucrarilor realizate pe acest sector de drum national, nu este necesar avizul/acordul/autorizatia C.N.A.I.R. S.A[2].

Accesul pe teren se realizeaza din strada Victoriei.

Strada Victoriei, segmentul dinspre strada 1 Mai si strada Ion Luca Caragiale, are profilul caracteristic străzilor de categoria 3 cu o lățime totală de 8,40 m, având o banda de circulație pe sens, precum și circulație pietonală cu spatii verzi de aliniament de min. 4.00 m stanga /dreapta.

Semnalizarea rutieră a Strazii Victoriei, este in stare medie spre rea și este realizată din marcajul axial de tip linie intrerupta, pe unele sectoare de drum marcajul rutier este degradat sau șters. Semnalizarea rutieră verticală este in stare medie pe ambele sensuri ale străda, și pe sectorul adiacent terenului studiat, dar nu suficient pentru o circulatie a traficului in conditii normale.

Zona ansamblului proiectat este deservită de transportul public de suprafaţă prin reţeaua privata de transport local care funcționează pe strada Victoriei.

Distanța medie între terenul studiat și staţia reţelei de transport in comun este de ~50 m până la staţia liniilor de autobuz / microbuz.

Reţeaua stradală analizată nu prezintă infrastructura dedicată bicicletelor.

In prezent, terenul situat pe strada Victoriei, nu are acces auto amenajat din strada. Accesul auto existent este nesemnalizat, lipsind indicatoarele si marcajul rutier, nefiind controlat sau supravegheat video[3].

2.3. Analiza ocuparii terenurilor

Actualmente, pe terenul cercetat exista constructii edificate, ce au servit in trecut ca destinatie industriala. Mare parte din constructiile initiale au fost desfiintate. In prezent, pe teren sunt edificate 5 constructii aflate intr-o stare rea, respectiv:

- 80093-C5 constructie industriala si birouri, partial P+1, avand, conform extrasului de Carte Funciara, suprafata construita desfasurata de 919mp;.
- 80557-C2 Anexa cu regimul de inaltime P, avand suprafata construita la sol de 220mp;
- 80557-C3 constructie industriala si edilitara. CETCET, cu regimul de inaltime P, avand suprafata construita la sol de 315mp;
- 80557-C4 Magazie cu regimul de inaltime P, avand suprafata construita la sol de 24mp;
- 80557-C6 Magazie metalica cu regimul de inaltime P, avand suprafata construita la sol de 205mp;
- 80557-C7 Anexa cu regimul de inaltime P, avand suprafata construita la sol de 18mp;
- 80557-C8 Magazie utilaje cu regimul de inaltime P, avand suprafata construita la sol de 229mp;

[2] Adresa nr. 301109674/12.09.2022, intocmit de Sef. Sectie Gheorghe Mihaita, SECTIA DRUMURI NATIONALE PITESTI
[3] Studiu de trafic, intocmit de urb. dipl. Suciu Ioan-Augustin, S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L., august 2022

- 80557-C9 Anexa, culuar trecere, cu regimul de inaltime P, avand suprafata construita la sol de 44mp;
- 80557-C10 Anexa, buncar cenusa, cu regimul de inaltime P, avand suprafata construita la sol de 37mp;
- 80559-C1 Cladire tehnica (9 birouri tehnice, 6 magazii, 7 holuri, o centrala termica, 2 debarale, o chicineta si 2 grupuri sanitare) cu regimul de inaltime P, avand suprafata construita la sol de 1253mp;
- 80559-C5 Cabina poarta cu regimul de inaltime P, avand suprafata construita la sol de 106mp.

Astfel, conform masuratorilor actualziate, suprafata construita totala existenta este de 3334mp.

Pentru coerenta analizei urbanistice a zonei s-a delimitat zona de studiu, care cuprinde trerenurile reglementate si vecinatatile imediate, terenuri proprietate privata si proprietate publica de interes local.

Terenul reglementat, in suprafata masurata de 21490mp, este reprezentat de imobilele identificat prin numerele cadastrale 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559, aflate in proprietatea privata a S.C. CONFARG S.A.

Conform plansei „Reglementari urbanistice si zonificare" aferenta P.U.G.-ului municipiului Curtea de Arges, terenul este incadrat in zona unitati industriale / depozitare, respectiv, subzona functionala IDa – Zona pentru unitati industriale si depozitare existente.

Indicatori urbanistici existenti reglementati sunt:

P.O.T. maxim admis unitati economice – **60%**
C.U.T. maxim admis unitati economice – **0,9**
Regim de inaltime maxim– nu se specifica

Conform Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Curtea de Arges *utilizarile functionale permise, permise cu conditii si interzise* aferente subzonei functionale IDa – Zona pentru unitati industriale si depozitare existente sunt urmatoarele:

• *UTILIZARI PERMISE:*

- locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit;
- locuinte colective si individuale cu peste P+2 in subzonal I.M.;
- modernizari si reparatii la cladiri existente.

• *UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:*

- aprobarea unor PUZ-uri cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile din partea forurilor care au instituit zone de protectie pentru: monumente, ansambluri si situri istorice, infrastructuri feroviare, drumuri publice, cursuri de apa (raul Arges si canalul de fuga), constructii si amenajari cu destinatie speciala, constructii si amenajari care prezinta un grad mare de risc tehnologic.

• *UTILIZARI INTERZISE:*

- se instituie interdictie definitiva pentru zonele verzi propuse sau existente - Vpp, Vp. Se excepteaza de aceasta prevedere amenajarile pentru agrement sau de intretinere a spatiului verde.

2.4. <u>Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)</u>

2.4.1. Ridicare topografica

Perimetrul care face obiectul prezentului studiu se afla situat in plina zona urbana in dezvoltare, in zona de sud a orasului.

Clima apartine in intregime sectorului cu clima continentala (tinutului climatic al Campiei Romane. Se caracterizeaza prin veri foarte calde cu precipitatii moderate ce cad adesea sub forma de averse si prin ierni reci, cu viscole mai rare si cu frecvente intervale de incalzire, care provoaca topirea stratului de zapada si implicit discontinuitatea lui. Radiatia solara globala inregistreaza valori cuprinse intre 125.0kcal/cm2 an in partea de N si 127.5kcal/cm^2 an in partea de sud. Acestea situeaza zona printre zonele cu un ridicat potential de energie solara.

Circulatia generala a atmosferei este caracterizata prin frecventa mare a advectiilor de aer temperat-oceanic din V si NV, mai ales in semestrul cald si prin frecventa, de asemenea, mare a advectiilor de aer temperat-continental din NE si E, mai ales in semestrul rece. La acestea se adauga patrunderile mai putin frecvente ale aerului arctic din N, ale aerului tropical-maritim din SV si S si ale aerului tropical continental din SE si S.

Temperatura aerului: mediile anuale inregistreaza 10.5°C.

Mediile lunii celei mai calde, iulie sunt de circa 22.0°C. Mediile lunii celei mai reci, ianuarie, coboara sub -3.0°C.

Precipitatiile atmosferice prezinta cantitatile medii anuale de cca 583.7mm. Cantitatile medii lunare cele mai mari cad in iunie si sunt de 85.3 mm. Cantitatile medii lunare cele mai mici cad in februarie si sunt de 32.5mm.

Stratul de zapada este discontinuu atat in timp cat si in teritoriu. Durata medie anuala este mai mica de 40.0 zile in partea sudica a campiei si mai mare de 40.0 zile in partea nordica, ceva mai inalta.

Grosimile medii decadale ating valori maxime de 5.5÷8.0cm in ianuarie si februarie.

2.4.2. Elemente ale cadrului natural (date geotehnice, date climatice, consideratii seismice)

Din punct de vedere *geomorfologic* ca limita de relief amplasamentul este situat in nord-vestul municipiului Pitesti in extremitatea vest a Piemontului Candesti, la est de Piemontul Codmenei in zona denumita Podisul Getic, invecinandu-se la sud cu Campia Pitestilor, avand la nord Gruiurile Argesului.

Din punct de vedere *morfologic*, amplasamentul se incadreaza in Subcarpatii Prahovei intre piciorul de piemont Candesti si piemontul Cotmenei. Altitudinea terenului este **cca. 434 m** deasupra nivelului Marii Negre.

Din punct de vedere *geologic* formatiunile tectonice care sunt la baza, semnalate in forajele de mare adancime ale Institutului Geologic in zona orasului Pitesti - Targoviste, sunt legate de miscarile tectonice mari si au suferit in decursul timpului modificari.

§ Situatia geologico-tehnica

Incercarile de laborator executate pentru stratele din zona amplasamentului au aratat urmatoarele caracteristici:

Materialul aluvionar depus consta in general din nisipuri grosiere, pietrisuri cu pietre aplatisate, rotunjite si de dimensiuni mari si cu bolovanis in procente foarte variate si de dimensiuni 5,10 si chiar 15cm.

Nisipul predonima cel mediu si mare, grosier, fara argile, in general din roci eruptive, cu bobul uniform si rotunjit, galben avand unghi de frecare ϕ=27º÷30º, coezine c=4-7 kPa. Se prezinta in strat putin umede w=4÷11% si cu praf 10÷14%. Rar se intalnesc straturi de nisipuri prafoase cafenii, cu elemente de pietris colturos.

Pietrisul se intalneste rar separat, in general sub forma de pietris in masa de nisip si dese ori depuneri orizontale mari de *balast* care contin mai putin praf si nisip si mai mult pietis si pietre plate cu diametru mai mare de 20mm, chiar 50mm. Unghiul de frecare 39º÷41º, coeziunea c=0÷3 kPa.

Bolovanii sunt pietre mari rotunjite din roci cristaline dure care sunt amestecati fie in masa de nisip grosier fie in balast, rare ori strate subtiri cu 60% bolovani.

Stratificatia este relativ orizontala in strate de 1-3m grosime. Din cauza procentului variat dat de granulozitate este greu sa se dea cu precizie fiecare strat acesta variind local din depuneri.

§ Date hidrogeologice, hidrologice si climaterice

Amplasamentul studiat se afla la aproximativ 630 m de Raul Arges.

Comuna se afla deasupra urmatoarelor corpuri de apa subterana: Lunca si terasele Argesului Cod: AG2.

Din punct de vedere *climatologic*, se incadreaza in climat temperat continental de deal, semiumed cu vara calda, precipitatii sub 75 mm lunar, cu temperatura medie anuala 9,8 C°.

-*Precipitatii medii multianuale* 700 mm, minim lunar 36,9 mm, maxim lunar 89,8 mm.

-*Precipitatii maxime lunare* primavara 525,8 mm, vara 657,1 mm, toamna 489,6mm, iarna 306,5 mm, anual 1978,6 mm.

-*Precipitatii maxime in 24 ore* minim 40,3 mm, maxim 133,4 mm.

-*Viteza medie a vantului* 3,6 m/sec (Beofort); directia de la est 20%; de la vest 16%; calm 19%.

-Dupa indicele de umiditate Thornthwaite, *evaporatia* 120-140 mm, se incadreaza in tipul I, moderat.

§ *Date seismice*

Din punct de vedere *seismic* amplasamentul se incadreaza conform **SR 11100/1-93** in microzona cu cutremure de gradul 7.1. pe scara MSK cu revenire la 50 ani.

Conform **Normativ P 100-1/2013** amplasamentul se afla in zona "D" de proiectare cu o acceleratie a terenului Ag=0,25g si o perioada de colt Tc=0,7 secunde.

§ *Adancimea de inghet*

Conform **STAS 6054-77** *adancimea de inghet este 0,90* m iar indicele mediu de inghet I=481 grade pe zi.§ *Incarcari date de vant:* presiunea dinamica de baza este 0.50kN/mp.

§ Concluzii si recomandari

Din analiza datelor obtinute pe teren si in laborator pentru fundarea viitoarei constructii se recomanda urmatoarele:

- Se constata ca terenul din amplasament corespunde scopului propus, terenul de fundare fiind relativ plan, intr-o zona in care exista constructii similare;
- Fundarea se poate realiza prin fundare directa cu fundatii continue, izolate sau tip "Radier General", in functie de schema statica a constructiilor precum si in functie de decizia proiectantului de specialitate;
- Adancimea de fundare recomandata este cuprinsa intre **-1,00m si -2,00 m** fata de cota teren amenajat**;**
- Se vor executa lucrari de drenaj al apelor de infiltratie si pluviale din amontele structurii;
- Conductele de canalizare se recomanda sa fie proiectate pe linia de cea mai mare panta, evitandu-se astfel infiltratiile de orice natura la talpa fundatiei;
- In jurul constructiilor se vor turna alei perimetrale din beton de cel putin 1,0 m (rigole si drenuri in amonte), tinand cont de faptul ca terenul este sensibil la inmuiere;
- Stratul vegetal decopertat nu va putea fi folosit decat pentru spatiile verzi.

Se recomanda *hidroizolare etansa* orizontala si verticala la fundatii conform **Normativ C-112-86 cap.3. pct.3.16** pentu protectia impotriva apelor de infiltratie.

In jurul constructiilor se va executa o umplutura din pamant argilos rezultat in urma excavatiei terenului, bine compactata (un grad de compactare 98%). Acest lucru este foarte important deoarece argilele prafoase si prafurile argiloase pot lasa apele din precipitatii, infiltrate lateral constructiei, sa patrunda la talpa fundatiei si sa produca tasari.

De asemenea, se recomanda executarea de *trotuare* in jurul anexelor etanse, cu pante spre exterior, care sa asigure indepartarea apelor de constructie prin amenajarea terenului din curte cu rigole si pante corespunzatoare.

Pavarea curtii se va executa dupa ce umplutura de pamant s-a tasat[4].

[4] Studiu geotehnic verificat la cerinta Af, intocmit de ing. geolog diplomat Manescu Adrian Ovidiu, S.C. OMEGA PROIECT CONSTRUCT S.R.L., septembrie 2022

2.5. Situatia juridica a terenurilor

Din punct de vedere al proprietatii, terenurile din zona studiata se impart astfel:

- imobilele reglementate, identificate prin numarele cadastrale 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559, se afla in proprietatea privata a S.C. CONFARG S.A.;
- imobilele direct invecinate se afla in proprietatea privata a S.C. CONFARG S.A. si a lui Curceanu Nicolae;
- strada Victoriei care se confunda cu drumul national DN 7C se afla in domeniul public al statului, respectiv, in administrarea Municipiului Curtea de Arges[5];
- strada I.L. Caragiale se afla in domeniul public al municipiului Curtea de Arges.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In prezent zona prezinta un caracter omogen, din punct de vedere al functiunii si al aspectului urbanistic general.

Vecinatatile imediate, vis-vis de str. Victoriei, sunt locuinte colective cu regim de inaltime mediu, P+3 si P+4, si locuinte individuale cu regim mic de inaltime, P, P+1, P1+M si P+2.

In zona imediata exista doar magazine alimentare mici la parterul blocurilor si in curtile locuintelor individuale.

Se observa lipsa spatiilor comerciale centralizate in zona imediata.

2.7. Echiparea edilitara

Terenul analizat are posibilitatea racordarii la urmatoarele utilitati tehnico-edilitare existente in zona: retea de distributie a apei potabile, retea majora de canalizare a apelor uzate in sistem unitar, retea de gaze distributie, retea energie electrica de joasa tensiune si retea de telecomunicatii.

In zona studiata DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A. detine retele pentru distributia energiei electrice, respectiv joasa tensiune, LEA 20KV, LEA 0,4KV, PTA 20/0,4KV EXQUISITE, LEA 0,4KV PTCZ 4 SUD[6].

Terenurile reglementate sunt traversate de instalatii de utilizare gaze naturale ce alimenteaza imobilele existente si sunt in proprietatea consumatorilor, respectiv:

- conducta subterana PE, DN=63mm;
- conducta OL neprotejata catodic, DN=4";
- SRM CONFARG[7].

[5] Punct de vedere nr. 15/23498 din 12/07/2022, intocmit de ing. Dumitru Dan Popescu, DIRECTIA INTRETINERE DN SI AUTOSTRAZI, COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A., DIRECTIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI Bucuresti

[6] Avizul nr. 8093/07.10.2022, intocmit de Petcan Vasile-Danut, COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI – S.C. DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A.

In zona studiata, Orange Romania Communications S.A. are amplasate subteran cabluri de telecomunicatii cupru si fibra optica, in canalaizatie telefonica, la adancimi cuprinse intre 0,7m so 1,3m[8].

2.8. Probleme de mediu

In zona analizata nu exista nici conditiile necesare si nici zone predispuse riscurilor naturale.

Destinatia propusa prin prezenta documentatie P.U.Z. nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata[9].

2.8.1 Aer

Nivelul de poluare al aerului, cauzat de traficul auto in zona analizata, este unul ridicat din cauza ambuteiajele create pe strada Victoriei. Asadar, se observa un nivel ridicat al volumului de praf din aer si un nivel crescut al emisiilor diverselor noxe de esapament sau uzura a masinilor.

2.8.2 Apa

Nu exista deversari care sa polueze apa de suprafata.

2.8.3 Sol

In prezent pe teren nu se mai desfasoara nici o activitate, dar impactul poluarii solului dat de folosinta industriala, din trecut, este unul cu un nivel crescut.

2.8.4.Protectia siturilor arheologice si a monumentelor de arhitectura

Imobilul nu se afla pe lista cuprizand monumente istorice actualizata in 2015, sau la mai putin de 100m fata de imobile aflate pe aceasta lista.

2.8.5. Protectia zonelor naturale.

Terenul nu se afla in interiorul zonelor naturale protejate.

2.9. Optiuni ale proprietarilor si administratorilor

Investitia preconizata prin prezentul studiu presupune desfiintarea cladirilor existente si construirea unui supermarket cu dotarile conexe aferente.

Cladirile principale vor avea regimul de inaltime parter inalt si vor avea destinatia de spatii comerciale, supermarket.

De asemenea, se vor realiza constructii anexe (container reciclare, post trafo, bazin rezerva incendiu, bazin retentive), panouri publicitare, totem, amenajari exterioare in incinta (platforma parcare, spatii verzi, drumuri si trotuare), instalatii interioare si retele / lucrari tehnico-edilitare, accese rutiere si pietonale si racorduri la drumurile publice, imprejmuire si statii de incarcare vehicule electrice.

[7] Avizul nr. 16484-371.880.560/19.09.2022, intocmit de Ioana Avram, DISTRIGAZ SUD RETELE
[8] Avizul nr. VL/AG/151/19.09.2022, intocmit de Marian Dirinea, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
[9] Avizul nr. 593/17.10.2022 – DECIZIA DE INCADRARE, intocmit de ing. Nelu Stan, AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ARGES

2.10. Obiective ale studiului

Fata de aceasta optiune a investitorilor este necesara:

- Stabilirea compatibilitatii reglementarilor urbanistice in teren;
- Realizarea accesibilitatii la terenul analizat;
- Asigurarea echiparii tehnico- edilitare necesare;
- Asigurarea de reglementari/masuri care sa inlature orice poluare posibila a zonelor invecinate, cauzata de noua utilizare a terenului analizat.

3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1. Analiza urbanistica

In prezent, pe teren sunt edificate 5 constructii aflate intr-o stare rea.

Conform plansei „Reglementari urbanistice si zonificare" aferenta P.U.G.-ului municipiului Curtea de Arges, terenul este incadrat in zona unitati industriale / depozitare, respectiv, subzona functionala IDa – Zona pentru unitati industriale si depozitare existente.

Indicatori urbanistici existenti reglementati sunt:

P.O.T. maxim admis unitati economice – **60%**
C.U.T. maxim admis unitati economice – **0,9**
Regim de inaltime maxim– nu se specifica

3.2. Disfunctionalitati-Prioritati

Pornind de la solicitarile beneficiarului, in urma analizei in detaliu facuta in cadrul prezentului studiu, raportat la realizarea investitiei „construire supermarket si alte spatii comericale cu regim de inaltime parter inalt, amplasare container reciclare, post trafo, bazin rezerva incendiu, bazin retentie, amenajari exterioare in incinta (rampa de andocare, platforma parcare, spatii verzi, drumuri, trotuare, padocuri carucioare), imprejmuire, totem si elemente de semnalistica publicitara, accese rutiere si pietonale, racorduri la drumurile publice si organizare de santier", au rezultat o serie de observatii vis-a-vis de prevederile prezentate mai sus, observatii inerente in cazul aprofundarii studiului prin PUZ.

Sintetic in tabelul de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme aceste disfunctionalitati, precum si prioritatile de interventie, astfel:

DOMENII	
DISFUNCTIONALITATI	*PRIORITATI*
A. URBANISM	
A1. Zonificarea functionala stabilita prin P.U.G.-ul municipiului Curtea de Arges nu este in totalitate compatibila cu solicitarea investitorului in zona studiata.	A1. Stabilirea de reglementari urbanistice in scopul realizarii investitiei preconizate, care sa defineasca caracterul zonei.

B. CIRCULATIE	
B1. Lipsa accesului organizat in terenul studiat. B2. Absenta locurilor de parcare amenajate.	B1. Asigurarea unui acces organizat, prin reglementarea acceselor din drumurile publice existente in zona. B2. Asigurarea necesarului de locuri de parcare in conformitate cu zona functionala propusa si a legislatiei in vigoare.
C. FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	
C1. Utilizarea neeficienta a unui imobil cu potential crescut din intravilanul localitatii, teren cu accesibilitate buna si incadrare urbanistica eficienta din punct de vedere al zonficarii generale a orasului.	C1. Schimbarea incadrarii functionale a terenului in scopul realizarii investitiei pentru eficientizarea sa economica.
D. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	
D1. Imobilul analizat este, in subteran, strabatut de retele edilitare necesare destinatiilor industriale.	D1. Propuneri si solutii pentru rezolvarea echiparii edilitare in conformitate cu noua propunere.
E. SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	
E1. Absenta spatiilor verzi amenajate.	E1. Asigurarea unui minim de suprafete verzi amenajate pentru zona reglementata, in conformitate cu functiunea propusa si prevederilor Regulamentului General de Urbanism.
F. PROBLEME DE MEDIU	
F1. In prezent pe teren nu se mai desfasoara nici o activitate, dar impactul poluarii solului dat de folosinta industriala, din trecut, este unul cu un nivel crescut.	F1. Reglementarea terenului in conformitate cu normele in vigoare, cu scopul reducerii nivelului de poluare punctual.

3.3. <u>Concluzii ale analizei urbanistice</u>

Potentialul de crestere economica a zonei si politicile de dezvoltare ale orasului sunt favorabile dezvoltarilor serviciilor in aceasta parte a teritoriului administrativ al municipiului Curtea de Arges. Potentialul de dezvoltare al zonei este dat atat de tipicul functiunilor reglementate prin P.U.G.-ul localitatii, cat si de pozitionarea terenului adiacent strazii Victoriei.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivelor propuse, bazat pe urmatoarele argumente:

a. argumente de ordin fizic – operatiuni propuse:

- terenul are suprafata, orientarea si forma necesara realizarii cladirilor cu destinatie de supermarket (spatiu comercial);

- terenul are planeitatea necesara realizarii investitiei aflandu-se in afara arealurilor de risc natural;

- existenta in vecinatatea imobilului a retelelor edilitare necesare;
- accesibilitate buna;
- amplasarea buna in cadrul localitatii, cu acces din strada Victoriei.

b. argumentele de ordin socio - economic:

- la nivel local astfel de investitii vin sa contribuie in sustinerea dezvoltarii socio-economice a orasului;
- investitia va genera local fonduri suplimentare la buget, prin crearea de locuri noi de munca (peste 100 de locuri de munca);
- va genera cresterea standardului comertului in oras;
- acest tip de investitie este menit sa atraga si alte investitii secundare.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind zona reglementata.

4.1. Propuneri de dezvoltare a circulatiei

Accesul in teren se va realiza strada Victoriei.

Se propune reamenajarea intersectiei care sa corespunda standardelor si normativelor de realizare a drumurilor cu trafic usor si greu, precum si a accesului auto prin racordarea cu bordura continua la carosabilul strazii Victoriei, in punctul de acces indicat in planul de situatie.

Solutia de acces rezultata nu conditioneaza in nici o masura cheltuieli si investitii in domeniul public aferente realizarii infrastructurii rutiere pe traseul respectiv, pentru strazile existente, sau pentru realizarea de largiri / extinderi ale infrastructurii. Aceste cheltuieli sunt in sarcina investitorului[10].

Accesul asigura circulatia in dublu sens cu semaforizare la intrarea in incinta pentru virajul de stanga. Pentru virajul de dreapta se propun benzi separate de acces.

Accesul pietonal catre investitie se va face din strada Victoriei, prin legaturi directe cu partea pietonala a acesteia

Accesul vehiculelor catre si dinspre parcajele de la nivelul terenului este prevazut prin doua fire de circulatie a strazii de incinta propuse. De asemenea a fost prevazuta din strada Victoriei si calea de acces pentru masinile de interventie ale ISU si de aprovizionare a centrului comercial.

Iesirea din incinta centrului comercial se face prin intersectie semaforizata si stop pentru virajul de stanga, iar pentru cel de dreapta s-a creat banda separata de descarcare in strada Victoriei.

Pentru imbunatatirea situatiei actuale s-au considerat oportune si s-au inclus in proiect urmatoarele masuri:

1. Semnalizarea orizontala si verticala a strazii Victoriei.
2. Semaforizarea intersectiei cu accesul catre investitie dinspre strada Victoriei.

[10] Aviz de Oportunitate nr. 01 din 07.06.2022, intocmit de arh. Alexandra Lazarescu, DIRECTIA ARHITECT SEF, PRIMARIA MUNICIPIULUI Curtea de Arges

3. Crearea unor benzi de viraj stanga atat pentru intrare in incinta cat si pentru iesire, de asemeni s-au creat si benzi de iesire si intrare in strada Victoriei pentru o fluidizare cat mai buna a sensurilor de mers de pe strada Victoriei
4. Asigurarea accesului pietonal pe terenul studiat prin reteaua publica, imobilele proiectate vor fi accesate prin intermediul unor trotuare cu latimea reglementata de min. 1.50 m (sunt propuse 3 accese pietonale de intrare/iesire).
5. Profilul transversal corespunzator strazilor de categoria a III-a;
6. Se recomanda utilizarea sistemelor de control acces automate sau care asigura acces liber pentru evitarea opririi in zona accesurilor proiectate[11].

Se vor asigura locuri de parcare in incinta proprietatii conform Regulamentului General de Urbanism.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor[12].

4.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Tinandu-se cont de evolutia zonei, cat si de tipologia functionala si arhitecturala a imobilelor construite si preconizate a fi construite in zona, pentru realizarea propunerii de edificare preconizata prin prezenta documentatie urbanistica este necesara schimbarea incadrarii functionale a terenului din zona unitati industriale / depozitare, partial in zona institutii publice si servicii si partial in zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, necesara amenajarii accesului in incinta. De asemenea, se propune crearea unui nou U.T.R., numerotat 8.1., compus din terenurile reglementate prin prezenta documentatie de urbanism.

[11] Studiu de trafic, intocmit de urb. dipl. Suciu Ioan-Augustin, S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L., august 2022

[12] *REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (*republicat*)*(Anexa nr. 5 la regulament - PARCAJE) MONITORUL OFICIAL nr. 856 din 27 noiembrie 2002 GUVERNUL. Bucuresti. Sursa: http://legislatie.just.ro/Public/Acasa [accesat in data de 30 august 2022]

Pentru realizarea obiectivului dorit se propune schimbarea zonificarii functionale, astfel:

	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*	*S (mp)*	*P (%)*
Zona unitati industriale / depozitare	21490mp	100%	2186mp	10,17%
Zona institutii publice si servicii	-	-	19053mp	88,66%
Zona cai comunicatie rutiera si amenajari aferente	-	-	251mp	1,17%
TOTAL	21490mp	100%	21490mp	100%

De asemenea, se propune divizarea terenului reglementat in 2 loturi, respectiv*:*

	PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*
LOT 1	19302mp	90%
LOT 2	2188mp	10%
TOTAL	**21490mp**	**100%**

Indicatori urbanistici propusi pentru zona institutii publice si servicii, subzona functionala **IScb – constructii comerciale propuse**, sunt:

P.O.T.maxim = **50%**
C.U.T.maxim =**0,9**
Reg.H.maxim – **Parter inalt**
H.maxim constructii = **12m**
H.maxim panouri publicitare (totemuri) = **20m***

**Mijloacele de publicitate au un sistem propriu de sustinere in raport cu pamantul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stalpi si alte asemenea) si vor avea inaltimea maxima de 20m fata de CTN (cota terenului natural).*

Indicatori urbanistici propusi pentru zona unitati industriale / depozitare, subzona functionala **IDa – zona pentru unitati industriale si depozitare existente**, sunt:

P.O.T.maxim = **60%**
C.U.T.maxim =**0,9**
Reg.H.maxim – **P+4E**

In incinta vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare de minim 20% din suprafata totala a terenului.

4.3. Reglementari urbanistice - retrageri

Pentru toate cladirile se impune o retragere a construibilului astfel, conform cu plansa nr. 3 "Reglementari urbanistice - Zonificare":

- *Retragere minima fata de aliniament:*

  - fata de aliniamentul existent al strazii Victoriei, minim **9m** pentru constructii si minim **20m** pentru totemuri.

  - fata de aliniamentul existent si mentinut al strazii I.L. Caragiale, minim **5m**.

- *Retragerile minime fata de limitele laterale si limita posterioara de proprietate:* minim **5m**.

Exceptie fac mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de sustinere in raport cu pamantul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stalpi si alte asemenea) care pot fi amplasate in zona de retragere fata de aliniament si limitele laterale si posterioara.

Distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela este jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

4.4. Echipare edilitara

Noua investitie nu va necesita supradimensionarea surselor si retelelor edilitare existente in zona. Terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare.

Imobilul propus va dispune de platforma sau de un spatiu destinat colectarii selective a deseurilor menajere.

Extinderile de retele, sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor, sau beneficiar, partial, sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local. Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor, sau de beneficiar[13].

Se vor respecta conditiile de coexistenta fata de instalatiile pentru distributia energiei electrice, si anume:

- nu se va construi sub LEA 20kV si se va respecta culoarul de protectie si siguranta al LEA 20kV, de minim 5m intre orice parte a cladirii si LEA 20kV;

- proprietarul se obliga ca in culoarul de siguranta al LEA 20kV, pe o distanta de 12m, de o parte si de alta a axului liniei, sa evite sa desfasoare activitati permanente, sa se utilizeze utilaje cu brat metalic, sa traverseze cu utilaje a caror inaltime sa fie maxim de 4m;

[13] Aviz de Oportunitate nr. 01 din 07.06.2022, intocmit de arh. Alexandra Lazarescu, DIRECTIA ARHITECT SEF, PRIMARIA MUNICIPIULUI Curtea de Arges

- se vor respecta conditiile de coexistenta fata de postul de transformare aerian, respectiv minim 14m, conform clasei si categoriei de imoprtanta III, C ale obiectivelor propuse[14].

Instalatiile de utilizare gaze naturale ce traverseaza terenurile reglementate si sunt in proprietatea consumatorilor sunt propuse pentru desfiintare, respectiv:

- conducta subterana PE, DN=63mm;
- conducta OL neprotejata catodic, DN=4";
- SRM CONFARG.

4.5. Tipuri de proprietate

Conform documentelor puse la dispozitia proiectantului de beneficiar, corelat cu documentarea in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate:

Proprietate publica:

- *Teren proprietate publica de interes national* aflat in administrarea Municipiului Curtea de Arges, reprezentat de strada Victoriei (DN 7C).
- *Terenuri proprietate publica de interes local* reprezentate de drumurile publice de deservire locala.

Proprietate privata

- *Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice* reprezentate de proprietatea particulara a S.C. CONFARG S.A. si terenurile invecinate.

4.6. Obiective de utilitate publica

Din terenul reglementat se rezerva o suprafata de teren de 251mp pentru "Amenajarea intersectiei pentru accesul in incinta".

Realizarea obiectivelor propuse nu genereaza servituti urbanistice zonelor adiacente.

4.7. Circulatia terenurilor

Tinandu-se cont de "Amenajarea intersectiei pentru accesul in incinta", se creaza urmatorul bilant teritorial existent/propus al regimului economic al terenului reglementat:

	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*	*S (mp)*	*P (%)*
Curti-constructii	21490mp	100%	21239mp	98,83%
Drum (O.U.P. "Amenajarea intersectiei pentru accesul in incinta")	-	-	251mp	1,17%
TOTAL	**21490mp**	**100%**	**21490mp**	**100%**

[14] Avizul nr. 8093/07.10.2022, intocmit de Petcan Vasile-Danut, COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI – S.C. DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A.

Conform acordului de lucru pe domeniul public emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges, conditionat de realizarea lucrarilor de catre S.C. KRANZ EUROCENTER S.R.L., conform contractului nr. 506/01.12.2022, solutia de acces rezultata si implicit acordul cu privire la realizarea lucrarilor aferente pe domeniul public nu conditioneaza in nici o masura cheltuieli si investitii in domeniul public aferente realizarii infrastructurii rutiere si pietonale pe traseul respectiv, pentru strazile existente, sau pentru realizarea de largiri/extinderi ale infrastructurii. Aceste cheltuieli sunt in sarcina investitorului[15].

4.8. Indicatori conform propunerii orientative

Conform propunerii orientative exprimate grafic in plansa numarul 4 "Propunere orientativa", anexata documentatiei, se creeaza urmatorul bilant teritorial raportat la suprafata terenului reglementat, aferent obiectivului propus:

	Suprafata (mp)	***Procent (%)***
Ocupat de constructii	10745mp	50%
Alei pietonale si carosabile	6447mp	30%
Spatii plantate	4298mp	20%
TOTAL	**21490mp**	**100%**

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Oportunitatea investitiei coroborata cu amplasamentul

Noua propunere preconizata completeaza caraterul urbanistic al zonei.

Din punct de vedere al zonificarii functionale, terenul reglementat isi schimba incadrarea functionala din zona unitati industriale / depozitare, partial in zona institutii publice si servicii si partial in zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, necesara amenajarii accesului in incinta..

Realizarea obiectivelor propuse va fi o investitie sustinuta in totalitate de investitor privat.

Categorii de costuri pentru realizarea obiectivelor propuse:

- costuri de proiectare complexa a investitiei;
- pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (sistematizarea verticala a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice);
- realizarea obiectivelor propuse si dotarea lor conform standardelor, amenajarea locurilor de parcare necesare, imprejmuire etc.;
- amenajarea intersectiei;
- realizarea racordurilor edilitare;

La aceste costuri legate strict de investitia in sine se adauga:

- costuri de administrare-mentenanta in functionare.

[15] Acordul de lucru pe domeniul public nr. 26518 din 08.12.2022, intocmit de Adriana Conway, BIROU CADPP - PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe urmatoarele argumente

- ***Pozitonare*** *– zona cu acces facil, teren amplasat intr-o zona caracterizata de necesitatea dezvoltarii de noi dotari de servicii publice;*

– investitia va fi realizata pe un teren pozitionat intr-o zona cu tendinta dezvoltarii de servicii si echipamente publice cu acces din strada Victoriei. Noua destinatie este in concordanta directa cu noile tendinte de evolutie functionala a orasului.

- ***Financiar:*** *- intreaga investitie va fi realizata cu fonduri private.*
- ***Zone protejate****: - nu sunt afectate elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural.*
- ***Socio-economic*** *– o investitie de o asemena amploare va aduce cu sine o crestere a nivelului de trai prin diversificarea serviciilor la nivelul intregului oras si prin crearea de noi locuri de munca.*

OPORTUNITATEA REALIZARII INVESTITIEI

Concomitent cu realizarea investitiei preconizate, respectiv, construirea unui supermarket, ce reprezinta o dotare comerciala de interes public, recomandata a fi amplasata in zona rezidentiala, conform Anexei 1 la Regulamentul General de Urbanism, se va reamenaja intersectia care sa corespunda standardelor si normativelor de realizare a drumurilor cu trafic usor si greu, precum si a accesului auto prin racordarea cu bordura continua la carosabilul strazii Victoriei

5.2. Aprecieri ale elaboratorului

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit solutii si a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiar.

Amplasamentul analizat este compatibil cu realizarea obiectivelor "construire supermarket si alte spatii comericale cu regim de inaltime parter inalt, amplasare container reciclare, post trafo, bazin rezerva incendiu, bazin retentie, amenajari exterioare in incinta (rampa de andocare, platforma parcare, spatii verzi, drumuri, trotuare, padocuri carucioare), imprejmuire, totem si elemente de semnalistica publicitara, accese rutiere si pietonale, racorduri la drumurile publice si organizare de santier", bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare specificate, cat si mai ales pentru ca implementarea proiectului va contribui la completarea serviciilor publice existente deja in municipiul Curtea de Arges.

Fata de motivatiile prezentate, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare in aceasta zona si necesara ridicarea interdictiei temporare de construire.

INTOCMIT:
urb. VLADESCU DORIN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER"

Str. Victoriei, nr. 5, municipiul Curtea de Arges, judetul Arges

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Baza legala a elaborarii

Regulamentul urbanistic a fost elaborat in baza Legii 50/1991 (actualizata), a Ordinului M.L.P.A.T. nr.1430/2005, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HGR 525/1996 si Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism aprobat cu Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000.

1.2. Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in Regulament Local de Urbanism (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg terenul reglementat, ce face obiectul prezentului P.U.Z. „CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER", Str. Victoriei, nr. 5, municipiul Curtea de Arges, judetul Arges.

Amplasamentul reglemetat ($S_{reglementat}$=21490mp) este incadrat prin P.U.G.-ul municipiului Curtea de Arges in U.T.R. 8 – zona de locuinte sud, in zona unitati industriale/depozitare, respectiv, categoria de folosinta curti-constructii.

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Prezentul Regulament Urbanistic respecta prevederile documentatiei de urbanism Plan Urbanistic General municipiul Curtea de Arges aprobat cu H.C.L. Curtea de Arges nr. 165/26.11.2018.

In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificarile sa urmeze aceeasi procedura de aprobare ca si in cazul prezentului regulament.

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

Pentru realizarea propunerii de edificare preconizata prin prezenta documentatie urbanistica este necesara schimbarea incadrarii functionale a terenului din zona unitati industriale / depozitare, partial in zona institutii publice si servicii si partial in zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente, necesara amenajarii accesului in incinta. De asemenea, se propune crearea unui nou U.T.R., numerotat 8.1., compus din terenurile reglementate prin prezenta documentatie de urbanism.

Pentru realizarea obiectivului dorit se propune schimbarea zonificarii functionale, astfel:

	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*	*S (mp)*	*P (%)*
Zona unitati industriale / depozitare	21490mp	100%	2186mp	10,17%
Zona institutii publice si servicii	-	-	19053mp	88,66%
Zona cai comunicatie rutiera si amenajari aferente	-	-	251mp	1,17%
TOTAL	21490mp	100%	21490mp	100%

De asemenea, se propune divizarea terenului reglementat in 2 loturi, respectiv*:*

	PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*
LOT 1	19302mp	90%
LOT 2	2188mp	10%
TOTAL	**21490mp**	**100%**

Conform propunerii orientative exprimate grafic in plansa numarul 5 "Propunere orientativa", anexata documentatiei, se creeaza urmatorul bilant teritorial raportat la suprafata terenului reglementat, aferent obiectivului propus:

	Suprafata (mp)	***Procent (%)***
Ocupat de constructii	10745mp	50%
Alei pietonale si carosabile	6447mp	30%
Spatii plantate	4298mp	20%
TOTAL	**21490mp**	**100%**

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

Capitolul 1 – GENERALITATI:

Art. 1. – *Tipurile de subzone functionale;*

Art. 2. – *Functiunea dominanta a zonei;*

Art. 3. – *Functiunile complementare admise ale zonei;*

Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA:
Art. 4. – *Utilizari permise;*
Art. 5. – *Utilizari permise cu conditii;*
Art. 6. – *Utilizari interzise;*

Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:
3.1. *Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:*
Art. 7. – *Orientarea fata de punctele cardinale;*
Art. 8. – *Amplasarea fata de drumurile publice;*
Art. 9. – *Amplasarea fata de cai ferate;*
Art. 10 – *Amplasarea fata de aliniament;*
Art. 11. – *Amplasarea in interiorul parcelei;*
3.2. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:*
Art. 12. – *Accese carosabile;*
Art. 13. – *Accese pietonale;*
3.3. *Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:*
Art. 14. – *Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente;*
Art. 15. – *Realizarea de retele edilitare;*
3.4. *Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:*
Art. 16. – *Parcelarea;*
Art. 17. – *Inaltimea constructiilor;*
Art. 18. – *Aspectul exterior al constructiilor;*
Art. 19. – *Indicatori urbanistici maximali;*
3.5. *Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:*
Art. 20. – *Parcaje;*
Art. 21. – *Spatii verzi si plantate;*
Art. 22. – *Imprejmuiri.*

4. SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT

Nu se admit derogari de la regulament.

Prevederile din acest capitol vor fi corelate cu capitolul «Reglementari» din memoriul general si plansele 3,4,5,6 si 7.

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

Cap. 1 – GENERALITATI

ART. 1. – TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE.

IScb– Constructii comerciale propuse.

ART. 2. – FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI.

Functiunea dominanta a zonei este reprezentata de institutii si servicii de interes general, fiind compusa din:

- Constructii comerciale, prestari servicii;
- Constructii administrative;
- Constructii financiar-bancare.

ART. 3. – FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI.

Functiunile complementare admise ale zonei:

- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile si pietonale, parcaje, garaje;
- retele tehnico–edilitare si constructii aferente.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 4. – UTILIZARI PERMISE.

- Comert: supermarket, spatii construite pentru comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica, brutarii, patiserii, covrigarii, cofetarii, ceinarii, bufet, restaurante etc.;
- Servicii financiar-bancare si de asigurari, sedii ale unor companii si firme, sedii ale unor organizatii politice, profesionale, constructii si/sau spatii administrative;
- Constructii anexe care deservesc functiunea de baza: constructii de depozitare, spatii tehnice, container reciclare, container imbiss, cort imbiss, totem si elemente de semnalistica publicitara;
- Accese carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi amenajate, retele tehnico–edilitare, imprejmuiri, post trafo, bazin rezerva incendiu, bazin retentie, statie incarcare vehicule electrice, amenajari exterioare in incinta (rampa de andocare, drumuri, trotuare, padocuri carucioare, racorduri la drumurile publice).

ART. 5. – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII.

Nu este cazul.

ART. 6. – UTILIZARI INTERZISE.

- Activitati poluante, generatoare de riscuri tehnologice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- Depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- Depozitarea de fier vechi si de materiale reciclabile;
- Unitati zootehnice;
- Statii de epurare a apelor uzate si a depozitelor controlate de deseuri solide;
- Lucrari de terasament care pot sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora ;
- Orice alte functiuni in afara celor premise;
- Este interzisa amplasarea oricarei constructii in zonele rezervate pentru largirea profilului Strazii Victoriei;
- Se vor respecta conditiile de coexistenta fata de instalatiile pentru distributia energiei electrice, si anume:

  - nu se va construi sub LEA 20kV si se va respecta culoarul de protectie si siguranta al LEA 20kV, de minim 5m intre orice parte a cladirii si LEA 20kV;

  - proprietarul se obliga ca in culoarul de siguranta al LEA 20kV, pe o distanta de 12m, de o parte si de alta a axului liniei, sa evite sa desfasoare activitati permanente, sa se utilizeze utilaje cu brat metalic, sa traverseze cu utilaje a caror inaltime sa fie maxim de 4m;

  - se vor respecta conditiile de coexistenta fata de postul de transformare aerian, respectiv minim 14m, conform clasei si categoriei de imoprtanta III, C ale obiectivelor propuse[1].

Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

ART. 7. – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor de orientare fata de punctele cardinale si se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igiena privind modul de viata al populatiei.

Pentru toate categoriile de constructii comerciale orientarea se va face astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Pentru toate categoriile de constructii administrative si financiar-bancare orientarea se va face astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

Depozitele, atelierele de lucru, bucatariile si spatiile de preparare se vor orienta spre nord.

ART. 8. – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectul de drum reglementat prin prezenta documentatie urbanistica.

[1] Avizul nr. 8093/07.10.2022, intocmit de Petcan Vasile-Danut, COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI – S.C. DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A.

Astfel, aliniamentul terenului reglementat va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- fata de aliniamentul existent al strazii Victoriei, minim **9m** pentru constructii si minim **20m** pentru totemuri.
- fata de aliniamentul existent si mentinut al strazii I.L. Caragiale, minim **5m**.

ART. 9. – AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE.

Nu este cazul.

ART. 10. – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT.

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectele strazilor propuse prin prezenta documentatie P.U.Z., respectiv:

- **5m** fata de aliniamentul existent si mentinut al Strazii Victoriei;
- **5m** fata de aliniamentul existent si mentinut al strazii I.L. Caragiale.

Exceptie fac mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de sustinere in raport cu pamantul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stalpi si alte asemenea) care pot fi amplasate in zona de retragere fata de aliniament.

ART. 11. – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Modul de amplasare al constructiilor in raport cu limitele dintre parcele se va face izolat.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Astfel, se reglementeaza urmatoarele retrageri minime fata de limitele laterale si posterioara de proprietate: nu mai putin de **5m**.

Exceptie fac mijloacele de publicitate care au un sistem propriu de sustinere in raport cu pamantul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stalpi si alte asemenea) care pot fi amplasate in zona de retragere fata de limitele laterale si posterioara.

Distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela este jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

ART. 12. – ACCESE CAROSABILE.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

ART. 13. – ACCESE PIETONALE.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

ART. 14. – RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Pentru realizarea de constructii se poate deroga de la prevederile alinineatului anterior cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

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

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor, sau de beneficiar[2].

[2] Aviz de Oportunitate nr. 01 din 07.06.2022, intocmit de arh. Alexandra Lazarescu, DIRECTIA ARHITECT SEF, PRIMARIA MUNICIPIULUI Curtea de Arges

ART. 15. – REALIZAREA DE RETELE EDILITARE.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului construit si amenajat din intravilanul localitatii se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura. Montarea echipamentelor tehnice prevazute anterior, se executa in varianta de amplasare subterana, ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen, pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

Montarea conductelor de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen se executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.

Extinderile de retele, sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor, sau beneficiar, partial, sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local[3].

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:

ART. 16. – PARCELAREA.

Nu este cazul.

[3] Aviz de Oportunitate nr. 01 din 07.06.2022, intocmit de arh. Alexandra Lazarescu, DIRECTIA ARHITECT SEF, PRIMARIA MUNICIPIULUI Curtea de Arges

ART. 17. – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.

Se va respecta urmatorul regim maxim de inaltime:

Regim de inaltime maxim = Parter inalt (**12 metri la atic**)

H.maxim panouri publicitare (totemuri) = **20m***

**Mijloacele de publicitate au un sistem propriu de sustinere in raport cu pamantul (ex: indicatoare publicitare fixate prin stalpi si alte asemenea) si vor avea inaltimea maxima de 20m fata de CTN (cota terenului natural).*

Se admite construirea de nivele subterane.

Se permite amplasarea echipamentelor tehnice de orice dimensiuni, sau realizarea unui etaj tehnic in conditiile incadrarii acestuia in raza unui unghi de 45 de grade de la limita constructiei la punctul cel mai inalt al echipamentului / etajului tehnic propus.

Inaltimea maxima va fi calculata la nivelul aticului sau la primul element general care iese din planul vertical al fatadei[4].

ART. 18. – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

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

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

Aspectul exterior al cladirilor noi va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei functionale pentru institutii publice si servicii, respectiv, destinatia de supermarket.

Se vor urmari imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si moderne, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta".

Se recomanda ca anexele sa nu fie vizibile din circulatiile publice. In cazul in care sunt totusi vizibile din circulatiile publice, acestea se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzic ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari. Sunt interzise

[4] Aviz de Oportunitate nr. 01 din 07.06.2022, intocmit de arh. Alexandra Lazarescu, DIRECTIA ARHITECT SEF, PRIMARIA MUNICIPIULUI Curtea de Arges

culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare, cu exceptia elementelor demontabile de publicitate[5].

ART. 19. – INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI.

Pentru subzona pentru institutii publice si servicii propuse din cadrul U.T.R.-ului 8.1 se propun urmatorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 0,9 ADC/m^2 teren

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:

ART. 20. – PARCAJE.

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

Prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Se vor asigura locuri de parcare in incinta proprietatii.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

ART. 21. – SPATII VERZI SI PLANTATE.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda etc. se inierbeaza si se planteaza.

[5] Aviz de Oportunitate nr. 01 din 07.06.2022, intocmit de arh. Alexandra Lazarescu, DIRECTIA ARHITECT SEF, PRIMARIA MUNICIPIULUI Curtea de Arges

In incinta vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare de minim 20% din suprafata totala a terenului.

ART. 22. – IMPREJMUIRI.

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Imprejmuirile vor fi decorative si transparente cu o inaltime de maximum 2,00m si preferabil dublate de gard viu.

Pe limitele laterale si posterioare gardurile vor putea fi opace sau transparente. Prin folosirea imprejmuirilor laterale si posterioare opace se pot masca vecinatatile cu anexele gospodaresti (ex. garaje, sere, constructii industriale etc.).

Gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de maxim 2,20 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor.

Se pot adopta, acolo unde este cazul, solutii de imprejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare).

ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE EXISTENTE

Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie "concreta" incluzand toate categoriile de activitati industriale conform CAEN) si servicii (productie "abstracta" cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii pentru salariati si clienti etc.). Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile industriale diferite sau in profile de servicii pentru industrie, distributie si comercializare.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriei si resurselor, ministrului agriculturii, alimentatiei si padurilor, ministrului apelor si protectiei mediului, ministrului sanatatii si familiei, ministrului dezvoltarii regionale si administratiei publice, ministrului apararii nationale si ministrului de interne. Riscul tehnologic este determinat de procesele agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Pentru intreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot si vibratiise instituie zone de protectie sanitara conform legislatiei in vigoare.

Cap. 1 – GENERALITATI

ART. 1. – TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE.

Zona pentru unitati industriale si depozitare existente **(IDa)** cuprinde :

- unitati de productie, depozitare si servicii industriale.

ART. 2. – FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI.

Functiunea dominanta a zonei este reprezentata de unitati industriale de productie si servicii nepolunate, depozite etc.

ART. 3. – FUNCTIILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI.

Functiunile complementare admise sunt:

- spatii plantate amenajate: perdele de protectie;
- dotari si servicii aferente functiunii dominante unitati industriale de productie si depozitare: birouri;
- retele tehnico-edilitare;
- accese pietonale si carosabile.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 4. – UTILIZARI PERMISE.

- constructii in care se desfasoara activitati industriale nepoluante, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor care nu produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei, cercetare industriala;
- constructii pentu dotari si servicii aferente functiunii dominante pentru unitati industriale: sedii administrative, birouri, spatii pentru activitati manageriale, comerciale si tehnice, cercetare, spatii pentru distributie, expunere si comercializare, vestiare, magazii, cantare auto, cabine poarta, la care se adauga diverse alte servicii destinate salariatilor si clientilor;
- spatii de cazare si servire a mesei pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor;
- depozite materiale de constructii;
- depozite de materiale reciclabile;
- statii de cogenerare;
- service-uri auto, ateliere de intretinere si reparatii auto;
- accese auto si pietonale, parcaje, platforme, imprejmuiri,;
- platforme de precolectare a deseurilor rezultate din activitatile industriale desfasurate in incinta;
- spatii plantate amenajate: perdele de protectie, spaţii verzi amenajate cu rol decorativ;
- retele tehnico-edilitare.

ART. 5. – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII.

- in cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate la noile cerinte precum si identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- se admite amplasarea statiilor de alimentare cu combustibili (benzinarii, statii GPL), a depozitelor de fier vechi cu conditia respectarii distantei minime de protectie sanitara de 50m fata de zonele de locuit, parcuri, zonele de odihnă si recreere, instituţii social-culturale, de învăţământ si medicale, conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanatate publica privind mediul de viață al populației;
- locuinte de interventie (locuinte destinate cazarii personalului unitatilor economice sau bugetare, care, prin contractul de munca, indeplineste activitati sau functii ce necesita prezenta permanenta sau in caz de urgenta in cadrul unitatilor economice) cu conditia sa se realizeaza o data cu obiectivul de investitie si sa se amplaseaza in incinta acestuia sau in imediata apropiere si sa nu ocupe mai mult de 20% din P.O.T. maxim admis pe parcela;
- constructiile destinate activitatilor industriale si de depozitare se vor amplasa tinand cont de compatibilitatea cu activitatile care se desfasoara in incinta si in incintele/parcelele invecinate.
- extinderea, reabilitarea, modernizarea, consolidarea și desființarea construcțiilor existente, cu conditia respectarii utilizărilor permise;

ART. 6. – UTILIZARI INTERZISE.

- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
- se interzic unitatile industriale si de depozitare poluante care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei si care nu respecta distantele minime de protectie sanitara specificate in anexa II a prezentului regulament (Anexa II Conditii de protectie – Zone de protectie sanitara);
- se interzic unitatile industriale poluante sau a celor fara lucrari suplimentare de prevenire si combatere a poluarii (retinere, filtrare, supraveghere electronica, perdele de protectie, plantarea terenurilor libere etc.)
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de interventie;
- lucrari de terasament care pot sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate, care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

ART. 7. – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale si se vor respecta prevederile Ordinului **nr. 119/2014** actualizat pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

Pentru constructiile de industrie si depozitare nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

Pentru realizarea de functiuni complementare, precum cladiri de birouri, servicii pentru activitati industriale, se recomanda caorientarea acestora sa asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

ART. 8. – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectul de drum reglementat prin prezenta documentatie urbanistica.

Astfel, aliniamentul terenului reglementat va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- fata de aliniamentul existent al strazii Victoriei, minim **9m** pentru constructii si minim **20m** pentru totemuri.
- fata de aliniamentul existent si mentinut al strazii I.L. Caragiale, minim **5m**.

ART. 9. – AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE.

Nu este cazul.

ART. 10. – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT.

Constructiile se vor amplasa prin respectarea prospectele strazilor propuse prin prezenta documentatie P.U.Z., respectiv, **5m** fata de aliniamentul existent si mentinut al Strazii Victoriei.

ART. 11. – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Constructiile unitatilor industriale se vor amplasa in regim **izolat**.

Constructiile unitatilor industriale se retrag fata de limitele laterale si posterioara de proprietate cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de **5m**.

Distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela este jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de **3m**.

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

Cladirile anexe functiunii principale, reprezentate prin cladiri modulare de mici dimensiuni (ex: containere locuibile, cabine de paza, toalete ecologice etc.), ce nu presupun fundatii complexe, ci doar un radier general din placi din beton prefabricate, se pot amplasa unele fata de celelalte la o distanta minima de **0,90m**.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

ART. 12. – ACCESE CAROSABILE.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In cazul loturilor situate in intersectii accesul carosabil se recomanda a se realiza din strada cu traficul cel mai redus.

Accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii.

ART. 13. – ACCESE PIETONALE.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

ART. 14. – RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Pentru realizarea de constructii se poate deroga de la prevederile alinineatului anterior cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

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

ART. 15. – REALIZAREA DE RETELE EDILITARE.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului construit si amenajat din intravilanul localitatii se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura. Montarea echipamentelor tehnice prevazute anterior, se executa in varianta de amplasare subterana, ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen, pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

Montarea conductelor de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de

acest gen se executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:

ART. 16. – PARCELAREA.

Nu este cazul.

ART. 17. – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.

Cladirile apartinand zonei pentru unitati industriale si depozitare existente se vor incadra intr-un regim maxim de inaltime **Reg. H. maxim= P+4E** (**20 metri la atic**).

Componentele tehnologice ale instalatiilor (ex: antene, cosuri izolate etc.) pot avea un regim maxim de inaltime de **30m**.

Se admite construirea de nivele subterane (demisol, subsol).

Se permite amplasarea echipamentelor tehnice de orice dimensiuni, sau realizarea unui etaj tehnic in conditiile incadrarii acestuia in raza unui unghi de 45 de grade de la limita constructiei la punctul cel mai inalt al echipamentului / etajului tehnic propus.

Inaltimea maxima va fi calculata la nivelul aticului sau la primul element general care iese din planul vertical al fatadei[6].

ART. 18. – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

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

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

Aspectul exterior al cladirilor noi va exprima caracterul si reprezentativitatea zonei pentru unitati industriale si depozitare existente si va tine seama de caracterul arhitectural al cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

Pentru constructiile industriale se vor folosi nuante de alb si gri.

Se recomanda folosirea de tencuieli.

[6] Aviz de Oportunitate nr. 01 din 07.06.2022, intocmit de arh. Alexandra Lazarescu, DIRECTIA ARHITECT SEF, PRIMARIA MUNICIPIULUI Curtea de Arges

Se recomanda ca anexele sa nu fie vizibile din circulatiile publice. In cazul in care sunt totusi vizibile din circulatiile publice, acestea se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzic ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari. Sunt interzise culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare, cu exceptia elementelor demontabile de publicitate[7].

ART. 19. – INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI.

Pentru cladirile apartinand zonei pentru unitati industriale si depozitare existente se propun urmatorii indicatori urbanistici maximali:

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max. = 0,9 ADC/m^2 teren

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:

ART. 20. – PARCAJE.

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

Prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

In cazul constructiilor industriale vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100mp, un loc de parcare la 25mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000mp, un loc de parcare la 150mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000mp, un loc de parcare la 100mp;

Pentru constructiile ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii (ex: unitati industriale cu spatii de servicii aferente) vor fi luate in considerare cerintele de parcaje ale functiunii ce prevede un numar mai mare de locuri de parcare.

ART. 21. – SPATII VERZI SI PLANTATE.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate.

[7] Aviz de Oportunitate nr. 01 din 07.06.2022, intocmit de arh. Alexandra Lazarescu, DIRECTIA ARHITECT SEF, PRIMARIA MUNICIPIULUI Curtea de Arges

Pentru constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

ART. 22. – IMPREJMUIRI.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

- Imprejmuiri spre strada:
  - gardurile vor avea inaltimea maxima de 2m si vor fi dublate de gard viu;
  - in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50m distanta, cu un al doilea gard transparent de maxim 2m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
  - portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia de pe drumurile publice.
  - portile de intrare vor fi simple si in armonie cu imprejmuirea;
  - este interzisa vopsirea imprejmuirilor in culori stridente.
- Imprejmuiri laterale si posterioare:
  - gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 1,60 - 2,00 m din materiale corespunzatoare sau elemente de vegetatie, in functie de optiunile proprietarilor;
  - pe limitele laterale si posterioare gardurile vor putea fi opace sau transparente. Prin folosirea imprejmuirilor laterale si posterioare opace se pot masca vecinatatile cu anexele gospodaresti (ex. garaje, sere, solarii etc.);
  - este interzisa vopsirea imprejmuirilor in culori stridente.

CCrb – Zona pentru cai de comunicatie rutiere propuse

Se propune reamenajarea intersectiei care sa corespunda standardelor si normativelor de realizare a drumurilor cu trafic usor si greu, precum si a accesului auto prin racordarea cu bordura continua la carosabilul strazii Victoriei, in punctul de acces indicat in planul de situatie.

Solutia de acces rezultata nu conditioneaza in nici o masura cheltuieli si investitii in domeniul public aferente realizarii infrastructurii rutiere pe traseul respectiv, pentru strazile existente, sau pentru realizarea de largiri / extinderi ale infrastructurii. Aceste cheltuieli sunt in sarcina investitorului[8].

Accesul asigura circulatia in dublu sens cu semaforizare la intrarea in incinta pentru virajul de stanga. Pentru virajul de dreapta se propun benzi separate de acces.

Accesul pietonal catre investitie se va face din strada Victoriei, prin legaturi directe cu partea pietonala a acesteia

Accesul vehiculelor catre si dinspre parcajele de la nivelul terenului este prevazut prin doua fire de circulatie a strazii de incinta propuse. De asemenea a fost prevazuta din strada Victoriei si calea de acces pentru masinile de interventie ale ISU si de aprovizionare a centrului comercial.

Iesirea din incinta centrului comercial se face prin intersectie semaforizata si stop pentru virajul de stanga, iar pentru cel de dreapta s-a creat banda separata de descarcare in strada Victoriei.

Pentru imbunatatirea situatiei actuale s-au considerat oportune si s-au inclus in proiect urmatoarele masuri:

1. Semnalizarea orizontala si verticala a strazii Victoriei.
2. Semaforizarea intersectiei cu accesul catre investitie dinspre strada Victoriei.
3. Crearea unor benzi de viraj stanga atat pentru intrare in incinta cat si pentru iesire, de asemeni s-au creat si benzi de iesire si intrare in strada Victoriei pentru o fluidizare cat mai buna a sensurilor de mers de pe strada Victoriei
4. Asigurarea accesului pietonal pe terenul studiat prin reteaua publica, imobilele proiectate vor fi accesate prin intermediul unor trotuare cu latimea reglementata de min. 1.50 m (sunt propuse 3 accese pietonale de intrare/iesire).
5. Profilul transversal corespunzator strazilor de categoria a III-a;
6. Se recomanda utilizarea sistemelor de control acces automate sau care asigura acces liber pentru evitarea opririi in zona accesurilor proiectate[9].

[8] Aviz de Oportunitate nr. 01 din 07.06.2022, intocmit de arh. Alexandra Lazarescu, DIRECTIA ARHITECT SEF, PRIMARIA MUNICIPIULUI Curtea de Arges

[9] Studiu de trafic, intocmit de urb. dipl. Suciu Ioan-Augustin, S.C. LORIDAN SOFTING S.R.L.

Cap. 1 – GENERALITATI

ART. 1. – TIPURILE DE SUBZONE FUNCTIONALE.

CCrb – Zona pentru cai de comunicatie rutiere propuse

ART. 2. – FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI.

Functiune dominanta a subzonei este reprezentata de constructii si amenajari aferente cailor de comunicatie rutiera.

Zona drumului public cuprinde : ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie.

Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elemente constructive ale drumului: parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

ART. 3. – FUNCTIILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI.

Functiunile complementare admise sunt:

- retele tehnico-edilitare;
- plantatii de aliniament, plantatii de protectie;
- accese carosabile si pietonale, parcaje.

Cap. 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 4. – UTILIZARI PERMISE.

Utilizarile permise pentru zona functionala cai de comunicatie rutiere propuse sunt:

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente, lucrari de arta;
- spatii alveolare carosabile pentru transportul in comun;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- trotuare, benzi pentru biciclisti;
- retele tehnico-edilitare;
- spatii verzi amenajate: plantatii de protectie;
- parcaje publice;
- spatii de stationare;
- constructii si panouri pentru marcarea intrarii/iesirii in/din localitate;
- statii de transport in comun, copertine, mici spatii comerciale;
- lucrari de terasamente.

ART. 5. – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII.

Utilizarile permise cu conditii pentru zona functionala cai de comunicatie rutiere propuse sunt:

- amenajarea intersectiilor, podurilor (puntilor) carosabile si supralargirilor pentru manevre de intoarcere la capat (fundaturilor) propuse numai dupa elaborarea unor studii de circulatie, a unor proiecte de specialitate si a obtinerii avizelor necesare;

- mijloace de publicitate precum panouri, bannere, indicatoarelor publicitare directionale etc.

Realizarea sau amplasarea in zona drumului public a panourilor publicitare, a oricaror constructii, accesuri, amenajari sau instalatii, in orice scop, fara a periclita siguranta circulatiei, este permisa pe baza autorizatiei de construire si doar in conditiile existentei acordului prealabil si a autorizatiei de amplasare si/sau de acces in zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv.

Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera autorizarea constructiilor este conditionata de obtinerea avizului favorabil al administratorului caii de comunicatie.

ART. 6. – UTILIZARI INTERZISE.

Utilizarile interzise pentru zona functionala cai de comunicatie rutiere propuse sunt:

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzice ocuparea, sub orice forma, a partii carosabile, a zonei de siguranta a podurilor, a statiilor mijloacelor de transport in comun, a spatiilor de control sau serviciu ale administratorului drumului, a santurilor, trotuarelor, pistelor si a zonelor de siguranta ale drumului, precum si afectarea starii de curatenie a acestora;
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
  - largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse;
  - modernizarea intersectiilor;
  - realizarea spatiilor de parcare;
  - realizarea traversarilor pietonale.
- in zona drumurilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari: constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente.

Cap. 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

ART. 7. – ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE.

Nu este cazul.

ART. 8. – AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale

Constructiile destinate zonei functionale cai de comunicatie se vor amplasa prin respectarea prospectelor strazilor, respectiv a zonelor de protectie a drumurilor, prevazute prin prezenta documentatie P.U.Z.

ALINIAMENT PROPUS - linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata, propusa prin prospectul de drum reglementat prin prezenta documentatie urbanistica.

Astfel, aliniamentul terenului reglementat va respecta urmatoarele distante fata de axul strazilor:

- fata de aliniamentul existent al strazii Victoriei, minim **9m** pentru constructii si minim **20m** pentru totemuri.
- fata de aliniamentul existent si mentinut al strazii I.L. Caragiale, minim **5m**.

ART. 9. – AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE

Nu este cazul.

ART. 10. – AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT.

Nu este cazul.

ART. 11. – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

Nu este cazul.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

ART. 12. – ACCESE CAROSABILE.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

In cazul loturilor situate in intersectii accesul carosabil se va realiza din strada cu traficul cel mai redus.

Accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii.

ART. 13. – ACCESE PIETONALE.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

ART. 14. – RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului anterior se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reteaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alinineatului anterior cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

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

ART. 15. – REALIZAREA DE RETELE EDILITARE.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului construit si amenajat din intravilanul localitatii se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura. Montarea echipamentelor tehnice prevazute anterior, se executa in varianta de amplasare subterana, ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

Se interzice amplasarea conductelor de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen, pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe

plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor, ori pe alte elemente/structuri de aceasta natura.

Montarea conductelor de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen se executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor:

ART. 16. – PARCELAREA.

Nu este cazul.

ART. 17. – INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.

Nu este cazul.

ART. 18. – ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

Nu este cazul.

ART. 19. – INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI.

Nu este cazul.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri:

ART. 20. – PARCAJE.

Nu este cazul.

ART. 21. – SPATII VERZI SI PLANTATE.

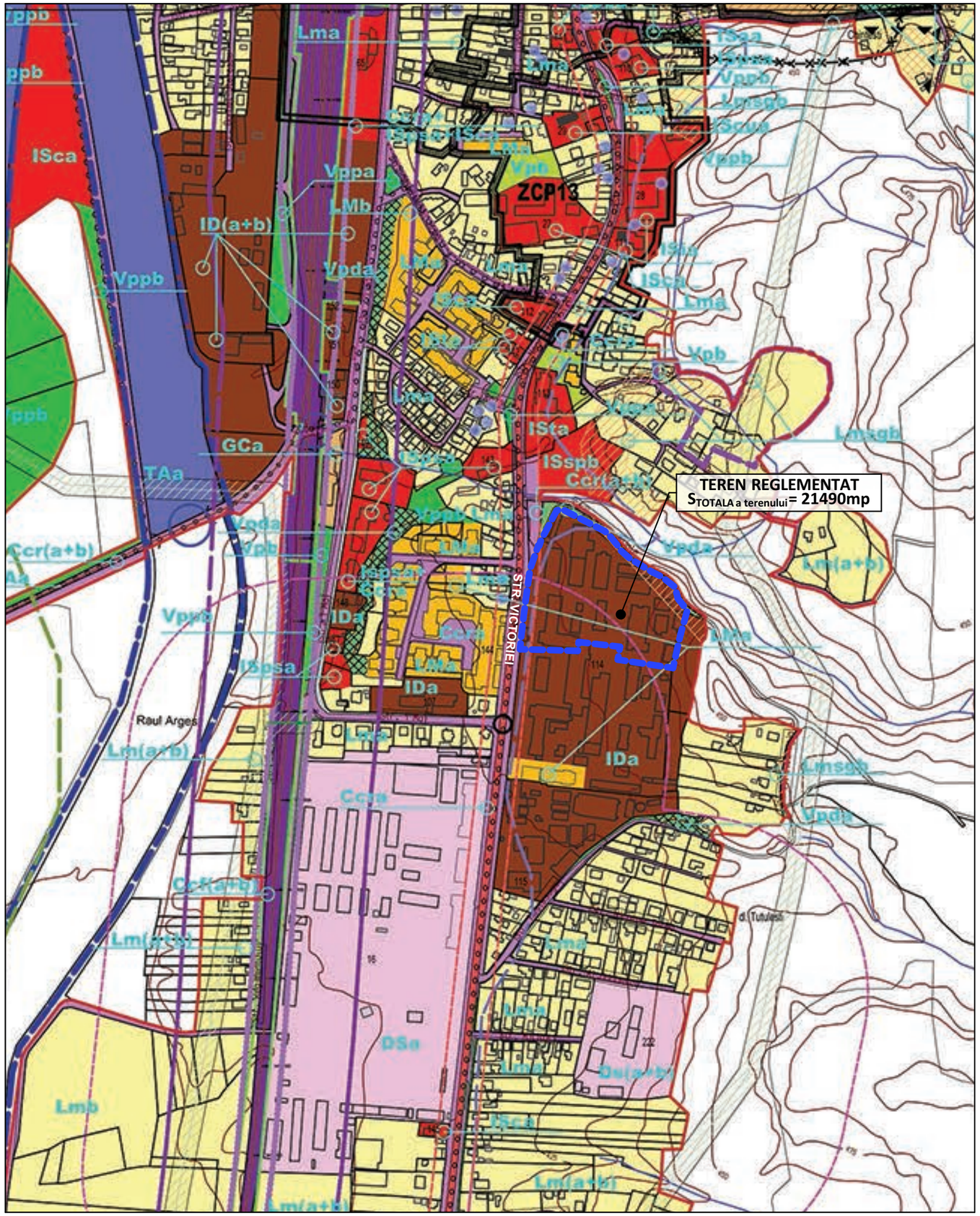
Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si estetic astfel incat sa nu perturbe buna desfasurare a traficului pe caile de circulatie rutiere.

Este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor propuse prin prezenta documentatie P.U.Z.

ART. 22. – IMPREJMUIRI.

Nu este cazul.

INTOCMIT:
urb. VLADESCU DORIN



PLAN URBANISTIC ZONAL **«CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER»**

judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5

1

1. INCADRAREA IN ZONA

Scara grafica:

0 50 100 250 500

NORD

LOCALIZARE: municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559;
Numere Carti Funciare: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559.
PROPRIETAR: **S.C. CONFARG S.A.**
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 21490mp (suprafata din acte)

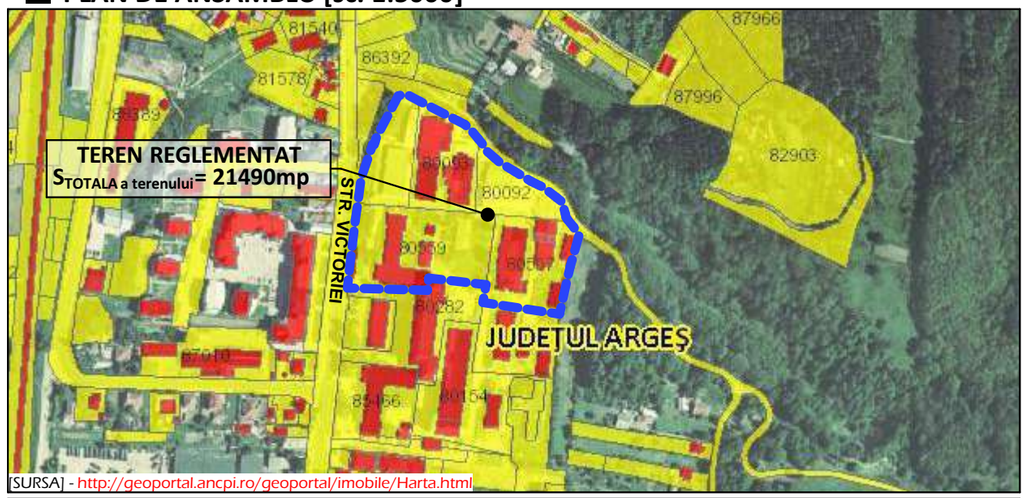
LIMITE

LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA (aferent terenului reglementat)

ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE

PLAN DE ANSAMBLU [sc. 1:5000]

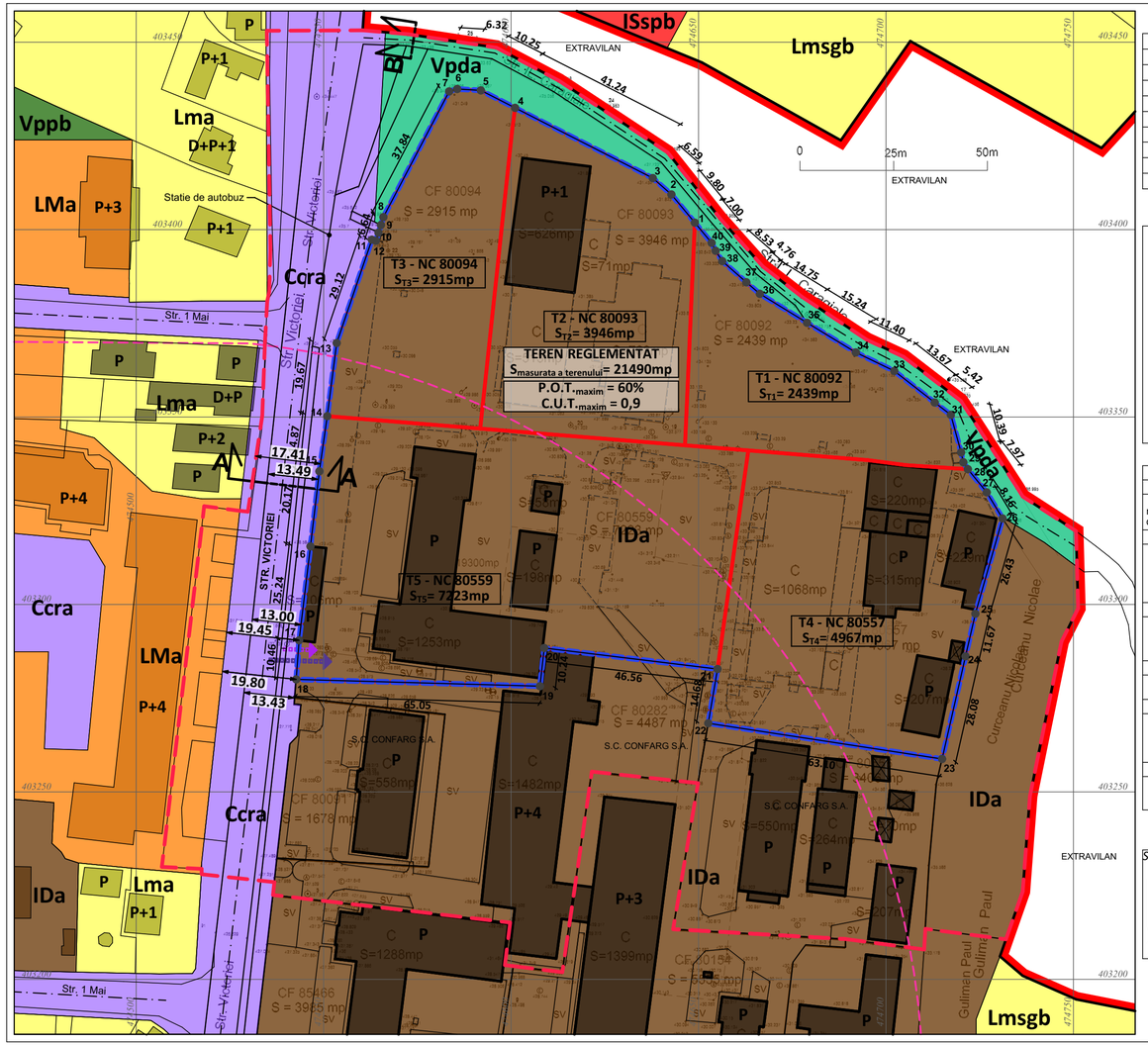


[SURSA] - http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html

Terenul reglementat, aflat in proprietatea S.C. CONFARG S.A., este compus din urmatoarele imobile:

T1. - NC 80092: S_{T1}=2439mp;
T2. - NC 80093: S_{T2}=3946mp;
T3. - NC 80094: S_{T3}=2915mp;
T4. - NC 80557: S_{T4}=4967mp;
T5. - NC 80559: S_{T5}=7223mp.

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **S.C. HUNANEST S.R.L.**			C.U.I. 43568579 J40/598/2021	Beneficiar: **S.C. CONFARG S.A.**	Proiect nr.: 15/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: **1:5000**	Titlul proiectului: *Plan Urbanistic Zonal* «CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER» *judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5*	Faza: **P.U.Z.**
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin				
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin		Data: 08.2022	Titlul plansei: **INCADRAREA IN ZONA**	Plansa nr: **1**
DESENAT	Urb. Vladescu Dorin				



■ INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI

Numar cadastral	**80092, 80093, 80094, 80557 si 80559**
Regimul juridic	Teren in INTRAVILANUL orasului Curtea de Arges
Suprafata terenului din acte	21490mp
Suprafata terenului masurata	**21490mp**
Suprafata construita	3334mp
Suprafata desfasurata	3334mp
IDa - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE EXISTENTE	
P.O.T.$_{maxim\ admis\ unitati\ economice}$	60%
C.U.T.$_{maxim\ admis\ unitati\ economice}$	0,9
Regim de inaltime maxim	Nu se specifica

■ UTILIZAREA FUNCTIONALA:

(conform Regulamentului Local aferent P.U.G.-ului municipiului CURTEA DE ARGES)

IDa - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE EXISTENTE

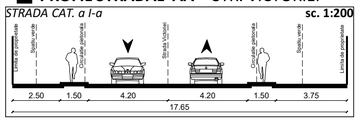
- *UTILIZARI PERMISE*
  - locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit;
  - locuinte colective si individuale cu peste P+2 in subzonal I.M.;
  - modernizari si reparatii la cladiri existente.
- *UTILIZARI PERMISE CU CONDITII*
  - aprobarea unor PUZ-uri cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile din partea forurilor care au instituit zone de protectie pentru: monumente, ansambluri si situri istorice, infrastructuri feroviare, drumuri publice, cursuri de apa (raul Arges si canalul de fuga), constructii si amenajari cu destinatie speciala, constructii si amenajari care prezinta un grad mare de risc tehnologic.
- *UTILIZARI INTERZISE*
  - se instituie interdictie definitiva pentru zonele verzi propuse sau existente - Vpp, Vp. Se excepteaza de aceasta prevedere amenajarile pentru agrement sau de intretinere a spatiului verde.

■ DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
URBANISM	
A1. Zonificarea functionala stabilita prin P.U.G.-ul municipiului Curtea de Arges nu este in totalitate compatibila cu solicitarea investitorului in zona studiata.	A1. Stabilirea de reglementari urbanistice in scopul realizarii investitiei preconizate, care sa defineasca caracterul zonei.
CIRCULATIE	
B1. Lipsa accesului organizat in terenul studiat. B2. Absenta locurilor de parcare amenajate.	B1. Asigurarea unui acces organizat, prin reglementarea acceselor din drumurile publice existente in zona. B2. Asigurarea necesarului de locuri de parcare in conformitate cu zona functionala propusa si a legislatiei in vigoare.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	
C1. Utilizarea neefficienta a unui imobil cu potential crescut din intravilanul localitatii, teren cu accesibilitate buna si incadrare urbanistica eficienta din punct de vedere al zonificarii generale a orasului.	C1. Schimbarea incadrarii functionale a terenului in scopul realizarii investitiei pentru eficientizarea sa economica.
ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA	
D1. Imobilul analizat este, in subteran, strabatut de retele edilitare necesare destinatiilor industriale.	D1. Propunerii si solutii pentru rezolvarea echiparii edilitare in conformitate cu noua propunere.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	
E1. Absenta spatiilor verzi amenajate.	E1. Asigurarea unui minim de suprafete verzi amenajate pentru zona reglementata, in conformitate cu functiunea propusa si prevederilor Regulamentului General de Urbanism.
PROBLEME DE MEDIU	
F1. In prezent, pe teren nu se mai desfasoara nici o activitate, dar impactul poluarii solului dat de folosinta industriala, din trecut, este unul cu un nivel crescut.	F1. Reglementarea terenului in conformitate cu normele in vigoare, cu scopul reducerii nivelului de poluare punctual.

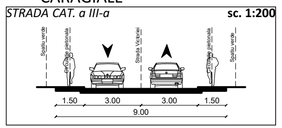
■ PROFIL STRADAL 'AA' - STR. VICTORIEI

STRADA CAT. a I-a **sc. 1:200**



■ PROFIL STRADAL 'BB' - STR. I.L. CARAGIALE

STRADA CAT. a III-a **sc. 1:200**



PLAN URBANISTIC ZONAL **«CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER»**

judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5

2

2. SITUATIA EXISTENTA

Scara grafica:

0 10 20 50 100

NORD

LOCALIZARE: municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559;
Numere Carti Funciare: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559.
PROPRIETAR: **S.C. CONFARG S.A.**
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 21490mp (suprafata din acte)

■ LIMITE

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- LIMITA TERENURILOR COMPONENTE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT

Terenul reglementat, aflat in proprietatea S.C. CONFARG S.A., este compus din urmatoarele imobile:

T1. - NC 80092: S_{T1}=2439mp;
T2. - NC 80093: S_{T2}=3946mp;
T3. - NC 80094: S_{T3}=2915mp;
T4. - NC 80557: S_{T4}=4967mp;
T5. - NC 80559: S_{T5}=7223mp.

■ ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MEDIU
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONE VERZI CU VEGETATIE INALTA
- ZONA CAI COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

■ TIPURILE DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Lma	SUBZONA PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME EXISTENTE
Lmsgb	SUBZONA PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME PROPUSE IN ZONE CE NECESITA STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT
LMa	SUBZONA PENTRU LOCUINTE CU REGIM MEDIU DE INALTIME EXISTENTE
ISspb	CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE PROPUSE
IDa	**ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE EXISTENTE**
Vpda	ZONE VERZI NATURALE EXISTENTE
Ccra	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE EXISTENTE

■ ZONE DE PROTECTIE

- ZONA DE SIGURANTA UNITATI SPECIALE (200m)

■ ACCESE EXISTENTE IN AMPLASAMENT

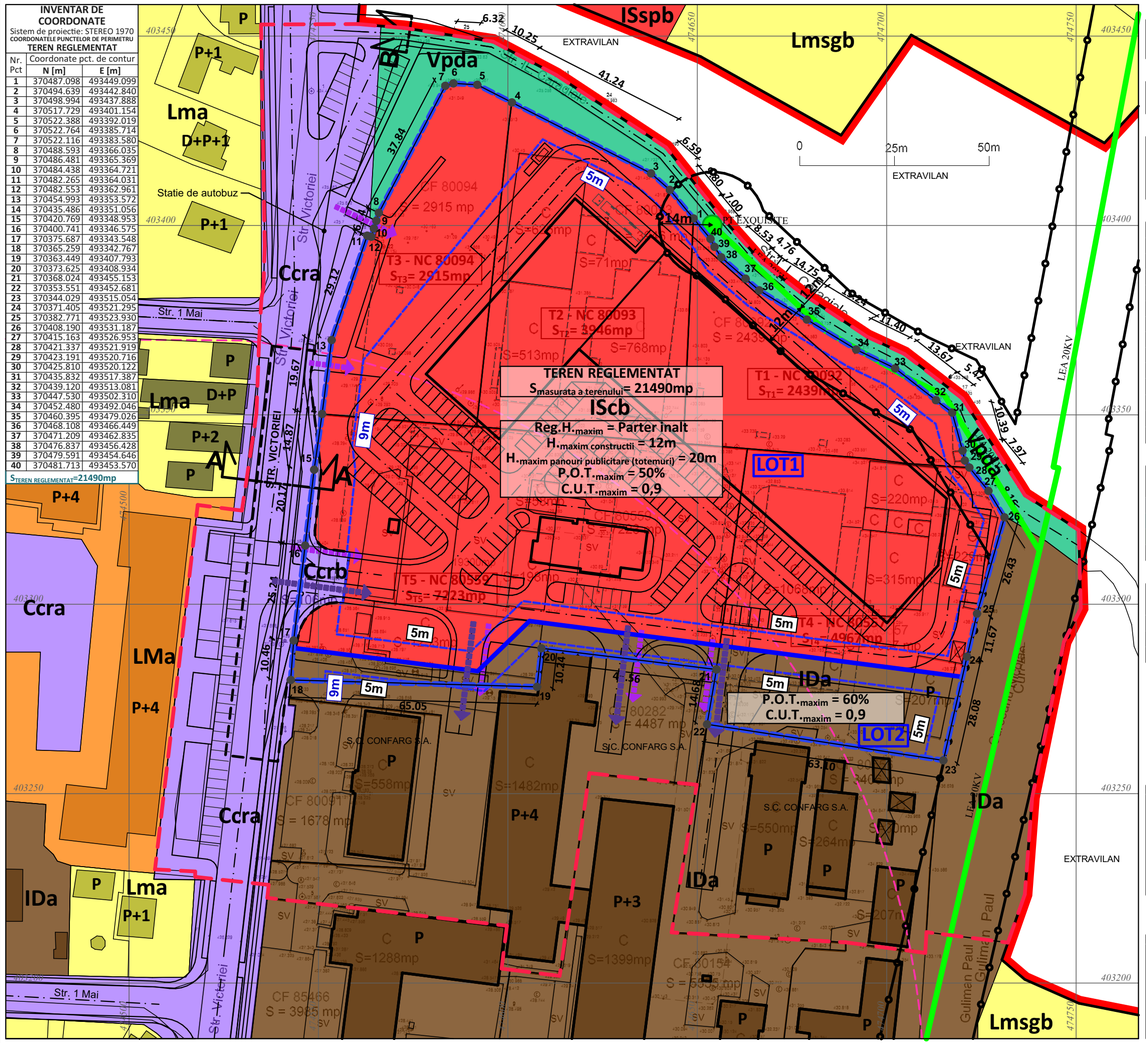
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **S.C. HUNANEST S.R.L.**			C.U.I. 43568579 J40/598/2021	Beneficiar: **S.C. CONFARG S.A.**		Proiect nr.: 15/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: **1:1000**	Titlul proiectului: *Plan Urbanistic Zonal* «CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER» *judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5*		Faza: **P.U.Z.**
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin					
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin		Data: 08.2022	Titlul planseei: **SITUATIA EXISTENTA**		Plansa nr: **2**
DESENAT	Urb. Vladescu Dorin					

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: STEREO 1970
COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU
TEREN REGLEMENTAT

Nr. Pct	Coordonate pct. de contur N [m]	E [m]
1	370487.098	493449.099
2	370494.639	493442.840
3	370498.994	493437.888
4	370517.729	493401.154
5	370522.388	493392.019
6	370522.764	493385.714
7	370522.116	493383.580
8	370488.593	493366.035
9	370486.481	493365.369
10	370484.438	493364.721
11	370482.265	493364.031
12	370482.553	493362.961
13	370454.993	493353.572
14	370435.486	493351.056
15	370420.769	493348.953
16	370400.741	493346.575
17	370375.687	493343.548
18	370365.259	493342.767
19	370363.449	493407.793
20	370373.625	493408.934
21	370368.024	493435.153
22	370353.551	493452.681
23	370344.029	493515.054
24	370371.405	493521.295
25	370382.771	493523.930
26	370408.190	493531.187
27	370415.163	493536.953
28	370421.337	493521.919
29	370423.191	493520.716
30	370425.810	493520.122
31	370435.832	493517.387
32	370439.120	493513.081
33	370447.530	493502.310
34	370452.480	493492.046
35	370460.395	493479.026
36	370468.108	493466.449
37	370471.209	493462.835
38	370476.837	493456.428
39	370479.591	493454.646
40	370481.713	493453.570

$S_{TEREN\ REGLEMENTAT}$=21490mp



■ LUCRARI TEHNICO-EDILITARE

- LINIE ELECTRICA AERIANA 20KV
- POST TRANSFORMARE MT/JT AERIAN

■ ZONE DE PROTECTIE

- ZONE PROTEJATE FATADE CULOARE SI CONSTRUCTII TEHNICE (LINII DE INALTE TENSIUNE)

■ REGLEMENTARI RETRAGERI

- TEREN NECESAR AMENAJARII INTERSECTIEI PENTRU ACCESUL IN INCINTA
- 9m — RETRAGEREA ZONEI CONSTRUIBILE FATADE ALINIAMENT
- 5m — RETRAGEREA ZONEI CONSTRUIBILE FATADE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE SI POSTERIOARA

■ INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

Numar cadastral	**80092, 80093, 80094, 80557 si 80559**
Regimul juridic	Teren in INTRAVILANUL orasului Curtea de Arges
Suprafata terenului din acte	21490mp
Suprafata terenului masurata	**21490mp**
IScb - CONSTRUCTII COMERCIALE PROPUSE	
Regim de inaltime maxim	**Parter inalt**
H.$_{maxim\ constructii}$	**12m**
H.$_{maxim\ panouri\ publicitare\ (totemuri)}$	**20m**
P.O.T.$_{maxim}$	**50%**
C.U.T.$_{maxim}$	**0,9**
IDa - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE EXISTENTE	
Regim de inaltime maxim	P+4E
P.O.T.$_{maxim}$	60%
C.U.T.$_{maxim}$	0,9

■ BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA (EXISTENT / PROPUS)

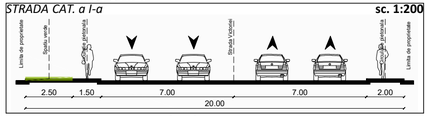
	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*	*S (mp)*	*P (%)*
Zona unitati industriale / depozitare	21490mp	100%	2186mp	10,17%
Zona institutii publice si servicii	-	-	19053mp	88,66%
Zona cai comunicatie rutiera si amenajari aferente	-	-	251mp	1,17%
TOTAL	**21490mp**	**100%**	**21490mp**	**100%**

■ BILANT DIVIZARE TEREN REGLEMENT PROPUSA

	PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*
LOT 1	19302mp	90%
LOT 2	2188mp	10%
TOTAL	**21490mp**	**100%**

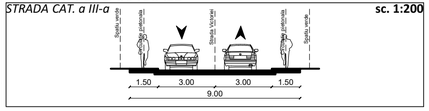
■ PROFIL STRADAL 'AA' PROPUS - *STR. VICTORIEI*

STRADA CAT. a I-a — sc. 1:200



■ PROFIL STRADAL 'BB' EXISTENT SI MENTINUT - *STR. I.L. CARAGIALE*

STRADA CAT. a III-a — sc. 1:200



PLAN URBANISTIC ZONAL **«CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER»**
judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5

3

3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Scara grafica:
0 10 20 50 100

NORD

LOCALIZARE: municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559;
Numere Carti Funciare: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559.
PROPRIETAR: **S.C. CONFARG S.A.**
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 21490mp (suprafata din acte)

■ LIMITE

- LIMITE CADASTRALE
- DIVIZARE TEREN REGLEMENTAT PROPUSA
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT

■ ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MEDIU
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONE VERZI CU VEGETATIE INALTA
- ZONA CAI COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

■ TIPURILE DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Lma	SUBZONA PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME EXISTENTE
Lmsgb	SUBZONA PENTRU LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME PROPUSE IN ZONE CE NECESITA STUDIU GEOTEHNIC APROFUNDAT
LMa	SUBZONA PENTRU LOCUINTE CU REGIM MEDIU DE INALTIME EXISTENTE
ISspb	CONSTRUCTII SI AMENAJARI SPORTIVE PROPUSE
IScb	**CONSTRUCTII COMERCIALE PROPUSE**
IDa	**ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE EXISTENTE**
Vpda	ZONE VERZI NATURALE EXISTENTE
Ccra	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE EXISTENTE
Ccrb	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE PROPUSE

■ ZONE DE PROTECTIE

- ZONA DE SIGURANTA UNITATI SPECIALE (200m)

■ ACCESE PROPUSE IN AMPLASAMENT

- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **S.C. HUNANEST S.R.L.**			C.U.I. 43568579 J40/598/2021	Beneficiar: **S.C. CONFARG S.A.**		Proiect nr.: 15/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: **1:1000**	Titlul proiectului: *Plan Urbanistic Zonal* «CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER» *judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5*		Faza: **P.U.Z.**
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin					
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin		Data: 08.2022	Titlul planseei: **REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**		Plansa nr: **3**
DESENAT	Urb. Vladescu Dorin					

PLAN URBANISTIC ZONAL **«CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER»**

judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5

4

4. REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

Scara grafica:

0 10 20 50 100

NORD

LOCALIZARE: municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559;
Numere Carti Funciare: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559.
PROPRIETAR: **S.C. CONFARG S.A.**
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 21490mp (suprafata din acte)

LIMITE

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT

REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

EXISTENT / PROPUS

- ***ALIMENTARE CU APA***
  - RETEA MAJORA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE
  - RACORD LA RETEAUA MAJORA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE
- ***CANALIZARE***
  - RETEA MAJORA DE CANALIZARE A APELOR UZATE IN SISTEM UNITAR
  - RACORD LA RETEAUA MAJORA DE CANALIZARE A APELOR UZATE IN SISTEM UNITAR
- ***ALIMENTARE CU GAZE***
  - RETEA DE GAZE DISTRIBUTIE
  - RACORD LA RETEAUA DE GAZE DISTRIBUTIE
  - STATIE REGLARE MASURA (SRM)
- ***ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA***
  - LINIE ELECTRICA AERIANA 20KV
  - LINIE ELECTRICA AERIANA 0,4KV
  - RACORD LA RETEAUA DE DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA
  - POST TRANSFORMARE MT/JT AERIAN
- ***TELECOMUNICATII***
  - MAGISTRALE CABLURI FIBRA OPTICA
  - RACORD LA RETEAUA DE TELECOMUNICATII

Terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare.
Racordurile la reteaua de gaze distributie si statia de reglare masura existente sunt propuse pentru desfiintare.

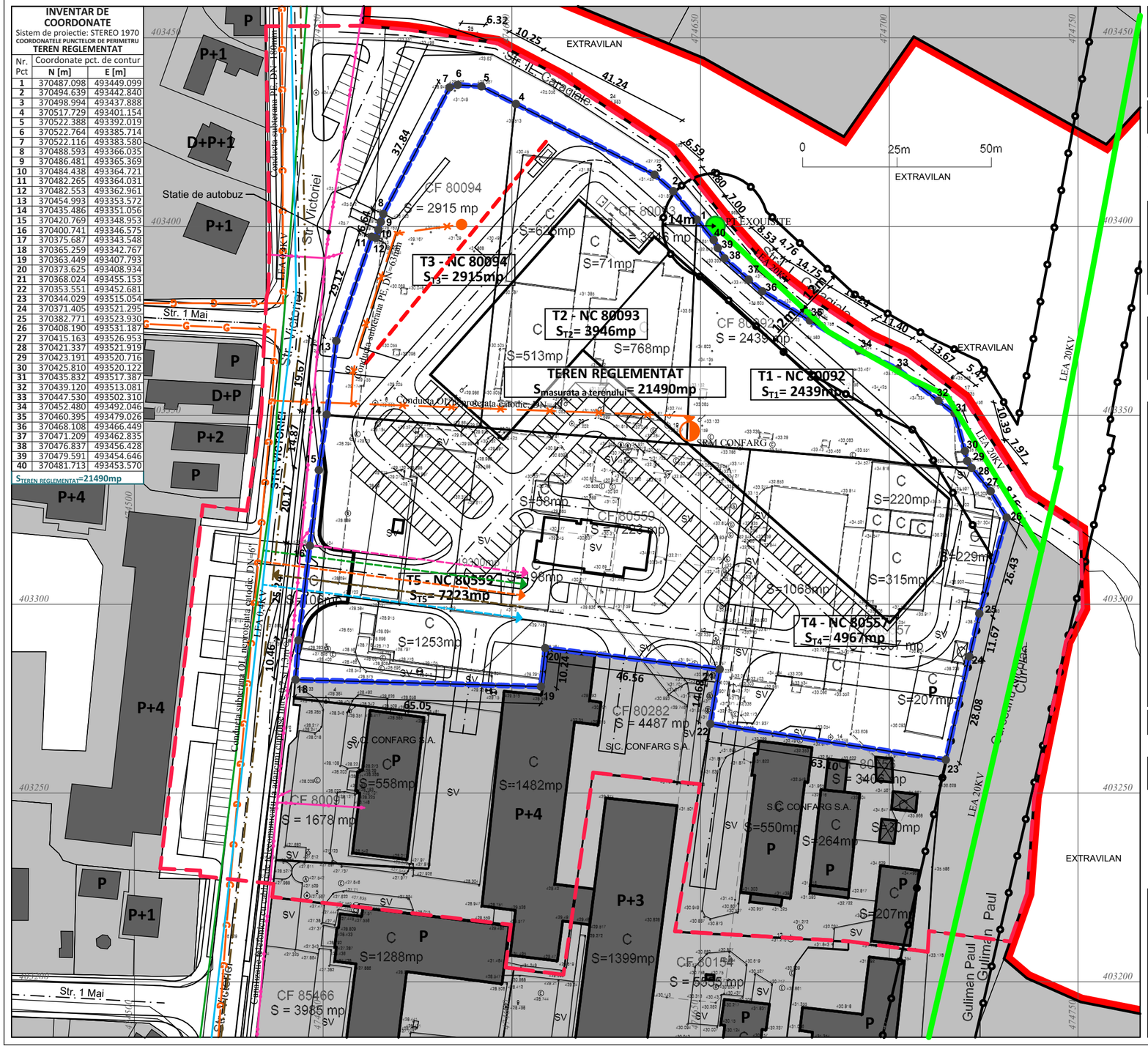
ZONE DE PROTECTIE

- ZONE PROTEJATE FATADE CULOARE SI CONSTRUCTII TEHNICE (LINII DE INALTE TENSIUNE)

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: STEREO 1970
COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU TEREN REGLEMENTAT

Nr. Pct	Coordonate pct. de contur N [m]	E [m]
1	370487.098	493449.099
2	370494.639	493442.840
3	370498.994	493437.888
4	370517.729	493401.154
5	370522.388	493392.019
6	370522.764	493385.714
7	370522.116	493383.580
8	370488.593	493366.035
9	370486.481	493365.369
10	370484.438	493364.721
11	370482.265	493364.031
12	370482.553	493362.961
13	370454.993	493353.572
14	370435.486	493351.056
15	370420.769	493348.953
16	370400.741	493346.575
17	370375.687	493343.548
18	370365.259	493342.767
19	370363.449	493407.793
20	370373.625	493408.934
21	370368.024	493455.153
22	370353.551	493452.681
23	370344.029	493515.054
24	370371.405	493521.295
25	370382.771	493523.930
26	370408.190	493531.187
27	370415.163	493526.953
28	370421.337	493521.919
29	370423.191	493520.716
30	370425.810	493520.122
31	370435.832	493517.387
32	370439.120	493513.081
33	370447.530	493502.310
34	370452.480	493492.046
35	370460.395	493479.026
36	370468.108	493466.449
37	370471.209	493462.835
38	370476.837	493456.428
39	370479.591	493454.646
40	370481.713	493453.570

$S_{TEREN\ REGLEMENTAT}$=21490mp



PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **S.C. HUNANEST S.R.L.**			C.U.I. 43568579 J40/598/2021	Beneficiar: **S.C. CONFARG S.A.**	Proiect nr.: 15/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: **1:1000**	Titlul proiectului: *Plan Urbanistic Zonal* «CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER» *judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5*	Faza: **P.U.Z.**
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin				
PROIECTAT	Ing. Valentin Mihai Cretu				
DESENAT	Urb. Vladescu Dorin		Data: 08.2022	Titlul planseI: **REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA**	Plansa nr: **4**

PLAN URBANISTIC ZONAL **«CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER»**

judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5

5

5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Scara grafica:

0 10 20 50 100

NORD

LOCALIZARE: municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559;
Numere Carti Funciare: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559.
PROPRIETAR: **S.C. CONFARG S.A.**
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 21490mp (suprafata din acte)

LIMITE

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN

a) PROPRIETATE PUBLICA
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b) PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULATIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC

Aceste terenuri sunt rezervate pentru "Amenajarea intersectiei pentru accesul in incinta". Pentru realizarea acestui obiectiv, din terenul reglementat, se rezerva o suprafata de teren de 251mp.

CIRCULATIA TERENURILOR - REGIM ECONOMIC

a) TERENURI CE URMEAZA A-SI SCHIMBA CATEGORIA DE FOLOSINTA
- CC -» Dr — CURTI-CONSTRUCTII IN DRUMURI

b) TERENURI CE ISI PASTREAZA CATEGORIA DE FOLOSINTA
- CC — CURTI-CONSTRUCTII

BILANT TERITORIAL - REGIM ECONOMIC (EXISTENT / PROPUS)

	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*	*S (mp)*	*P (%)*
Curti-constructii	21490mp	100%	21239mp	98,83%
Drum	-	-	251mp	1,17%
TOTAL	**21490mp**	**100%**	**21490mp**	**100%**

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **S.C. HUNANEST S.R.L.**			C.U.I. 43568579 J40/598/2021	Beneficiar: **S.C. CONFARG S.A.**	Proiect nr.: 15/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: **1:1000**	Titlul proiectului: *Plan Urbanistic Zonal* «CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER» *judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5*	Faza: **P.U.Z.**
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin				
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin				
DESENAT	Urb. Vladescu Dorin		Data: 08.2022	Titlul plansei: **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**	Plansa nr: **5**

PLAN URBANISTIC ZONAL **«CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER»**

judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5

6

6. PROPUNERE ORIENTATIVA

Scara grafica:

0 10 20 50 100

NORD

LOCALIZARE: municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559;
Numere Carti Funciare: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559.
PROPRIETAR: **S.C. CONFARG S.A.**
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 21490mp (suprafata din acte)

LIMITE

- LIMITE CADASTRALE
- DIVIZARE TEREN REGLEMENTAT PROPUSA
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT

AMENAJARI AFERENTE TERENULUI REGLEMENTAT

- CONSTRUCTII PROPUSE
- PLATFORME CAROSABILE
- PLATFORME PIETONALE
- SPATII PLANTATE

BILANT TERITORIAL PROPUS

	PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*
Ocupat de constructii	10745mp	50%
Alei pietonale si carosabile	6447mp	30%
Spatii plantate	4298mp	20%
TOTAL	**21490mp**	**100%**

BILANT DIVIZARE TEREN REGLEMENT PROPUSA

	PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*
LOT 1	19302mp	90%
LOT 2	2188mp	10%
TOTAL	**21490mp**	**100%**

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: STEREO 1970
COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU
TEREN REGLEMENTAT

Nr. Pct	Coordonate pct. de contur N [m]	E [m]
1	370487.098	493449.099
2	370494.639	493442.840
3	370498.994	493437.888
4	370517.729	493401.154
5	370522.388	493392.019
6	370522.764	493385.714
7	370522.116	493383.580
8	370488.593	493366.035
9	370486.481	493365.369
10	370484.438	493364.721
11	370482.265	493364.031
12	370482.553	493362.961
13	370454.993	493353.572
14	370435.486	493351.056
15	370420.769	493348.953
16	370400.741	493346.575
17	370375.687	493343.548
18	370365.259	493342.767
19	370363.449	493407.793
20	370373.625	493408.934
21	370368.024	493455.153
22	370353.551	493452.681
23	370344.029	493515.054
24	370371.405	493521.295
25	370382.771	493523.930
26	370408.190	493531.187
27	370415.163	493526.953
28	370421.337	493521.919
29	370423.191	493520.716
30	370425.810	493520.122
31	370435.832	493517.387
32	370439.120	493513.081
33	370447.530	493502.310
34	370452.480	493492.046
35	370460.395	493479.026
36	370468.108	493466.449
37	370471.209	493462.835
38	370476.837	493456.428
39	370479.591	493454.646
40	370481.713	493453.570

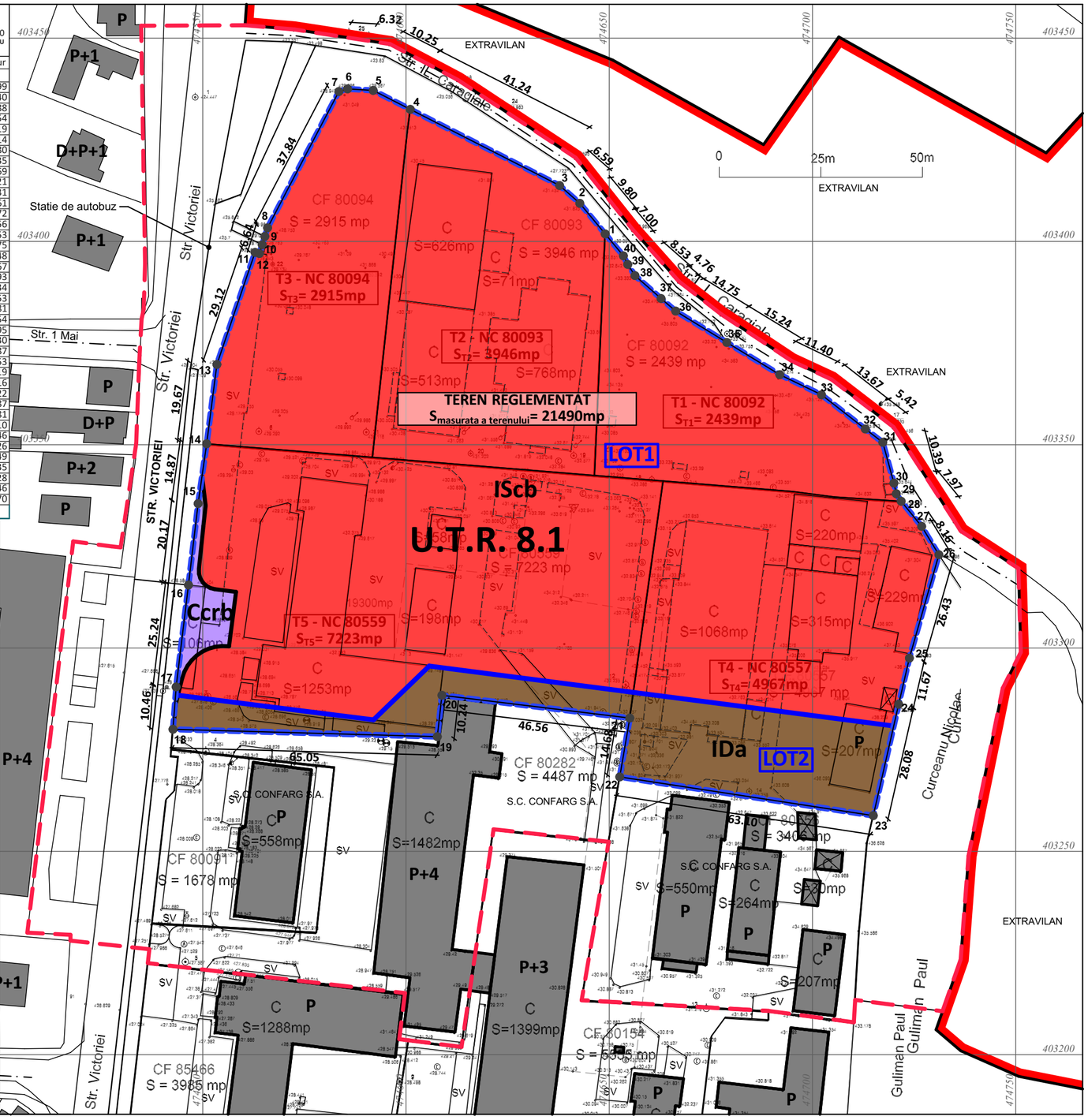
$S_{TEREN\ REGLEMENTAT}$=21490mp

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **S.C. HUNANEST S.R.L.**			C.U.I. 43568579 J40/598/2021	Beneficiar: **S.C. CONFARG S.A.**	Proiect nr.: 15/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: **1:1000**	Titlul proiectului: *Plan Urbanistic Zonal* «CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER» *judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5*	Faza: **P.U.Z.**
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin				
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin		Data: 08.2022	Titlul planseI: **PROPUNERE ORIENTATIVA**	Plansa nr: **6**
DESENAT	Urb. Vladescu Dorin				

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: STEREO 1970
COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU
TEREN REGLEMENTAT

Nr. Pct	Coordonate pct. de contur N [m]	E [m]
1	370487.098	493449.099
2	370494.639	493442.840
3	370498.994	493437.888
4	370517.729	493401.154
5	370522.388	493392.019
6	370522.764	493385.714
7	370522.116	493383.580
8	370488.593	493366.035
9	370486.481	493365.369
10	370484.438	493364.721
11	370482.265	493364.031
12	370482.553	493362.961
13	370454.993	493353.572
14	370435.486	493351.056
15	370420.769	493348.953
16	370400.741	493346.575
17	370375.687	493343.548
18	370365.259	493342.767
19	370363.449	493407.793
20	370373.625	493408.934
21	370368.024	493455.153
22	370353.551	493452.681
23	370344.029	493515.054
24	370371.405	493521.295
25	370382.771	493523.930
26	370408.190	493531.187
27	370415.163	493526.953
28	370421.337	493521.919
29	370423.191	493520.716
30	370425.810	493520.122
31	370435.832	493517.387
32	370439.120	493513.081
33	370447.530	493502.310
34	370452.480	493492.046
35	370460.395	493479.026
36	370468.108	493466.449
37	370471.209	493462.835
38	370476.837	493456.428
39	370479.591	493454.646
40	370481.713	493453.570

$S_{TEREN\ REGLEMENTAT}$=21490mp



PLAN URBANISTIC ZONAL **«CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER»**
judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5

7

7. U.T.R. 8.1

Scara grafica:
0 10 20 50 100

NORD

LOCALIZARE: municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559;
Numere Carti Funciare: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559.
PROPRIETAR: **S.C. CONFARG S.A.**
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 21490mp (suprafata din acte)

LIMITE

- LIMITE CADASTRALE
- DIVIZARE TEREN REGLEMENTAT PROPUSA
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA CAI COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

TIPURILE DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

ISCb	CONSTRUCTII COMERCIALE PROPUSE
IDa	ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE EXISTENTE
Ccrb	ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE PROPUSE

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

	PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*
Zona unitati industriale / depozitare	2186mp	10,17%
Zona institutii publice si servicii	19053mp	88,66%
Zona cai comunicatie rutiera si amenajari aferente	251mp	1,17%
TOTAL	**21490mp**	**100%**

BILANT DIVIZARE TEREN REGLEMENT PROPUSA

	PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*
LOT 1	19302mp	90%
LOT 2	2188mp	10%
TOTAL	**21490mp**	**100%**

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **S.C. HUNANEST S.R.L.**			C.U.I. 43568579 J40/598/2021	Beneficiar: **S.C. CONFARG S.A.**	Proiect nr.: 15/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: **1:1000**	Titlul proiectului: *Plan Urbanistic Zonal* «CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERCIALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER» *judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5*	Faza: **P.U.Z.**
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin				
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin		Data: 08.2022	Titlul plansei: **U.T.R. 8.1**	Plansa nr: **7**
DESENAT	Urb. Vladescu Dorin				

PLAN URBANISTIC ZONAL **«CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER»**

judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5

A1

A1. DOCUMENTAR FOTOGRAFIC

Scara grafica:

0 10 20 50 100

NORD

LOCALIZARE: municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559;
Numere Carti Funciare: 80092, 80093, 80094, 80557 si 80559.
PROPRIETAR: **S.C. CONFARG S.A.**
SUPRAFATA TOTALA TEREN REGLEMENTAT: 21490mp (suprafata din acte)

LIMITE

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- LIMITA TERENURILOR COMPONENTE

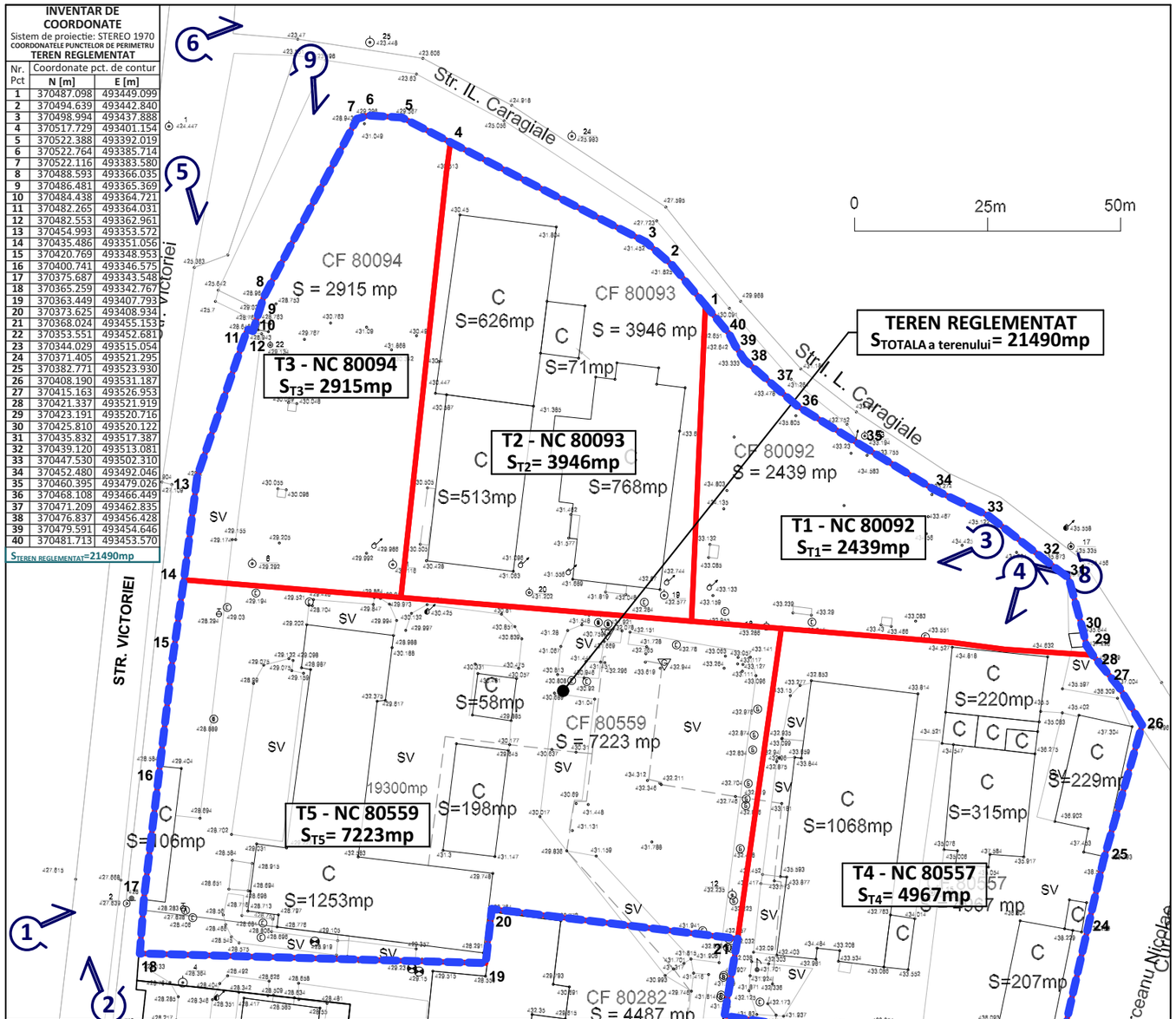
Terenul reglementat, aflat in proprietatea S.C. CONFARG S.A., este compus din urmatoarele imobile:

T1. - NC 80092: S_{T1}=2439mp;
T2. - NC 80093: S_{T2}=3946mp;
T3. - NC 80094: S_{T3}=2915mp;
T4. - NC 80557: S_{T4}=4967mp;
T5. - NC 80559: S_{T5}=7223mp.

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: STEREO 1970
COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU
TEREN REGLEMENTAT

Nr. Pct	Coordonate pct. de contur N [m]	E [m]
1	370487.098	493449.099
2	370494.639	493442.840
3	370498.994	493437.888
4	370517.729	493401.154
5	370522.388	493392.019
6	370522.764	493385.714
7	370522.116	493383.580
8	370488.593	493366.035
9	370486.481	493365.369
10	370484.438	493364.721
11	370482.265	493364.031
12	370482.553	493362.961
13	370454.993	493353.572
14	370435.486	493351.056
15	370420.769	493348.953
16	370400.741	493346.575
17	370375.687	493343.548
18	370365.259	493342.767
19	370363.449	493407.793
20	370373.625	493408.934
21	370368.024	493455.153
22	370353.551	493452.681
23	370344.029	493515.054
24	370371.405	493521.295
25	370382.771	493523.930
26	370408.190	493531.187
27	370415.163	493526.953
28	370421.337	493521.919
29	370423.191	493520.716
30	370425.810	493520.122
31	370435.832	493517.387
32	370439.120	493513.081
33	370447.530	493502.310
34	370452.480	493492.046
35	370460.395	493479.026
36	370468.108	493466.449
37	370471.209	493462.835
38	370476.837	493456.428
39	370479.591	493454.646
40	370481.713	493453.570

$S_{TEREN\ REGLEMENTAT}$=21490mp



PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: **S.C. HUNANEST S.R.L.**			C.U.I. 43568579 J40/598/2021	Beneficiar: **S.C. CONFARG S.A.**	Proiect nr.: 15/2022
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: **1:1000**	Titlul proiectului: *Plan Urbanistic Zonal* «CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER» *judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. Victoriei, nr. 5*	Faza: **P.U.Z.**
SEF PROIECT	Urb. Vladescu Dorin				
PROIECTAT	Urb. Vladescu Dorin		Data: 08.2022	Titlul plansei: **DOCUMENTAR FOTOGRAFIC**	Plansa nr: **Anexa 1**
DESENAT	Urb. Vladescu Dorin				

PLANUL DE ACTIUNE

pentru implementarea investitiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal

„CONSTRUIRE SUPERMARKET SI ALTE SPATII COMERICALE CU REGIM DE INALTIME PARTER INALT, AMPLASARE CONTAINER RECICLARE, POST TRAFO, BAZIN REZERVA INCENDIU, BAZIN RETENTIE, AMENAJARI EXTERIOARE IN INCINTA (RAMPA DE ANDOCARE, PLATFORMA PARCARE, SPATII VERZI, DRUMURI, TROTUARE, PADOCURI CARUCIOARE), IMPREJMUIRE, TOTEM SI ELEMENTE DE SEMNALISTICA PUBLICITARA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE SI ORGANIZARE DE SANTIER"

Str. Victoriei, nr. 5, municipiul Curtea de Arges, judetul Arges

Prezenta documentatie urbanistica este intocmita pentru a raspunde cererii beneficiarului pentru construire supermarket si alte spatii comericale cu regim de inaltime parter inalt, amplasare container reciclare, post trafo, bazin rezerva incendiu, bazin retentie, amenajari exterioare in incinta (rampa de andocare, platforma parcare, spatii verzi, drumuri, trotuare, padocuri carucioare), imprejmuire, totem si elemente de semnalistica publicitara, accese rutiere si pietonale, racorduri la drumurile publice si organizare de santier, pe imobilul situat in intravilanul municipiului Curtea de Arges, str Victoriei, nr. 5.

Realizarea obiectivelor propuse va fi o investitie sustinuta de investitor privat.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati:

- costuri de proiectare complexa a investitiei;
- pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (sistematizarea verticala a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice);
- realizarea obiectivelor propuse si dotarea lor conform standardelor, amenajarea locurilor de parcare necesare, imprejmuire etc.;
- amenajarea intersectiei;
- realizarea racordurilor edilitare;
- costuri de administrare-mentenanta in functionare.

Categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale: nu sunt.

Nr.crt.	Lucrari / Investitii	Fonduri	Actori / Investitori	ETAPIZARE
1	Proiectare complexa	Private	S.C. CONFARG S.A.	ETAPA 1
2	Pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (sistematizarea verticala a terenului pentru asigurarea scurgerii apelor meteorice).	Private	S.C. CONFARG S.A.	ETAPA 2
3	Amenajarea incintei conform specificatiilor organizarii de santier.	Private	S.C. CONFARG S.A.	
4	Realizarea racordurilor edilitare.	Private	S.C. CONFARG S.A.	
5	construire supermarket si alte spatii comericale cu regim de inaltime parter inalt, amplasare container reciclare, post trafo, bazin rezerva incendiu, bazin retentie, amenajari exterioare in incinta (rampa de andocare, spatii verzi, drumuri, trotuare, padocuri carucioare), imprejmuire, totem si elemente de semnalistica publicitara etc.	Private	S.C. CONFARG S.A.	ETAPA 3
6	Dotarea constructiilor realizate conform standardelor, amenajarea locurilor de parcare necesare, imprejmuire etc.	Private	S.C. CONFARG S.A.	
7	Amenajarea intersectiei si a accesului in incinta	Private	S.C. CONFARG S.A.	ETAPA 4
9	Dotarea constructiilor realizate conform standardelor.	Private	S.C. CONFARG S.A.	ETAPA 5
10	Lucrari de administrare si mentenanta in functionare	Private	S.C. CONFARG S.A.	ETAPA 6

INTOCMIT: