



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 13772/ 26.05.2025

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

Se convoaca membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism in sedinta din data de 02.06.2025, ora 10:00, care se va desfasura in Birou Arhitect Sef- Primaria Municipiului, etaj 2, Camera 29,

Ordinea de zi:

1. EMITERE AVIZ OPORTUNITATE pentru P.U.Z.- modificare profil functional din L in IS IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI BIROURI",
Elaborator: SC AAB DESIGN STUDIO SRL, Master urb. Alexandru Bajenaru, Initiator: GEORGESCU ANDREEA si GEORGESCU CONSTANTIN, Amplasament: Str. Valea lasului nr. 54A, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 612 mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 87078;

2. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF pentru P.U.Z.- stabilire reglementari urbanistice- L-zona locuire- Lm locuinte individuale, in vederea realizarii investitiei "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI", Elaborator: SC AAB DESIGN STUDIO SRL, Master urb. Alexandru Bajenaru, Initiator: BACIU COSTEL si SUHAN NICOLETA, Amplasament: Str. Postei nr. 67B, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 374 mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 88786;

3. EMITERE AVIZ OPORTUNITATE pentru P.U.Z. pentru stabilire reglementari urbanistice aferente subzonei IS in vederea realizarii investitiei "SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E" Elaborator documentatie: SC RAUM PROIECT SRL, arh. Mircea Savu, Initiator: Bobirla Danut Amplasament: Str. 1 Decembrie 1918 (fosta zona Cale ferata privata dezafectata) Curtea de Arges, suprafata totala reglementata 371mp, teren intravilan, identificat prin Nr. Cad/Nr. CF 88482-revenire, completari si varianta alternativa

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

Documentatia aferenta va fi transmisa prin posta electronica.

PRIMAR,
ING. CONSTANTIN PANTURESCU

Secretariat Comisie,
ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE LOCUINTA
PARTER” – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE

PLAN URBANISTIC ZONAL

**STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii
investitiei „LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI”**

ETAPA: AVIZ DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: BACIU COSTEL

AMPLASAMENT: MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES, JUDEȚ ARGES, STR. POSTEI, NR. 67B

DATA ELABORĂRII: MAI 2025



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE LOCUINTA
PARTER” – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE

DATE PROIECT:

DENUMIREA PROIECTULUI

Plan Urbanistic Zonal – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei
„LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI”

AMPLASAMENT

Str. Postei, nr.67B, Municipiul Curtea de Arges, jud. Arges.

BENEFICIAR

BACIU COSTEL

COLECTIV ELABORATOR

PROIECTANT GENERAL: AAB DESIGN STUDIO SRL

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

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

CUPRINS

I. INTRODUCERE

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

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

I. INTRODUCERE**1.1 Date de recunoaștere a documentației****Denumirea lucrării**

Plan Urbanistic Zonal – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției „LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI”

Amplasament

Strada Postei, nr. 67B, Municipiul Curtea de Arges, Județ Arges

Beneficiar

BACIU COSTEL

1.1 Elaborator documentație PUZ

PROIECTANT GENERAL: AAB DESIGN STUDIO SRL

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

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

Data elaborării

MAI 2025

1.2 Obiectul PUZ

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 20 din 03.02.2025, eliberat de către Primaria Municipiului Curtea de Arges, terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică se identifica prin N.C. 88786, sunt încadrate în intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Folosinta actuala a terenului este faneata si se incadreaza in UTR 6 ZONA DE LOCUINTE MARINA.

Beneficiarul isi doreste construirea unei locuinte individuale unifamiliale cu un regim de inaltime parter.

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

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

Conform PUG Curtea de Arges UTR 6 ZONA DE LOCUINTE MARINA

Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

POT maxim 35%

CUT maxim = 0.9

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

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

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

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

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

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

Limită zonă de studiu PUZ : aprox. 5442 metri pătrați rezultată din următoarele suprafețe:

- teren proprietate privată : N.C. 88786 în suprafața de 374 mp – TEREN CE A GENERAT PUZ;
- terenuri proprietate privată N.C. 84822, 84821, 89925, 88384, 81646, 83680: în suprafața de 4800 mp;
- teren proprietate publică N.C. 80771 având destinația de drum de acces în suprafața de 268 mp.

Limita terenului ce face obiectul investiției pentru construire a locuinței dispune de o suprafață de 374 metri pătrați

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

- înălțimea maximă admisă

Se propune un regim de înălțime maxim de P+1

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Se propune un CUT maxim 0.9

- procentul de ocupare a terenului (POT)

Se propune un POT maxim 35%

1.3 Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism Nr. 20 din 03.02.2025, eliberat de Primăria Municipiului Curtea de Argeș
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin a fost aprobat prin H.C.L. nr. 18 din 30.01.2013, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- Legea nr. 7/1996 - Privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 10/1995 - Privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 18/1991 – Legea fondului funciar - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 - Privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 – Circulația juridică a terenurilor, actualizată
- Legea nr. 82/1998 – Privind aprobarea OUG nr. 43/1997 – Regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 213/1998 - Privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată
- Legea nr. 215/2001 - Privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 265/2006 - Privind protecția mediului pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată
- Legea nr. 287/2009 - Privind Codul Civil, actualizată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018
- Ordin MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordin MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- Ordin MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000

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

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

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

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

2.2 Încadrare în localitate

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

Terenul ce a generat această documentație este situat în partea central-vestica a Municipiului Curtea de Arges în apropierea malului drept al raului Arges.

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

- la Nord –N.C. 88292
- la Sud– N.C. 89405 si drum de servitute;
- la Vest - N.C. 89775;
- la Est - N.C. 89398;

2.2.1. Coordonate Stereo 70, conform planului topografic aferent prezentei documentații, întocmit de ing. Sora Silviu Ioan.

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	404164.370	473569.730	17.182
501	404147.500	473566.470	21.476
502	404150.930	473545.270	17.500
503	404168.150	473548.390	21.672
S(2)=374.05mp P=77.830m			

Circulația

Accesul principal către terenul ce a generat P.U.Z., se realizează din strada Postei N.C. 80778 prin intermediul unui drum de acces.

2.3 Ocuparea terenurilor

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

BILANȚ TERITORIAL TERENURI CE AU GENERAT PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ (MP)	PROCENT (%)
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	374	100
SPATII VERZI (VEGETATIE SALBATICĂ)	374	100
TOTAL	374	100

2.4 Echipare edilitară

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

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

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

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

2.5 Probleme de mediu

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

2.6 Opțiuni ale populației

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

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism anterior aprobate

Ca urmare a anularii hotărârii Consiliului Local Curtea de Argeș nr 165/26.11.2018 pentru aprobarea Documentației de urbanism faza PUG, Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Argeș, actualizat, nu mai este în vigoare. Conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Argeș, aprobat prin hotărârea Consiliului Local Curtea de Argeș nr. 18/27.12.2001 nu este în valabilitate. În temeiul reglementărilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin hotărârea Guvernului nr. 525/27.07.1996, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.2 Modernizarea circulației

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

regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare.

Circulațiile interioare și locurile de parcare necesare vor fi organizate în așa fel încât terenul să poată fi folosit într-un mod cât mai eficient, respectând toate normele în vigoare (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017).

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

3.3 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

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

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ(MP) -prin mobilarea urbanistica	PROCENT (%)
CONSTRUCTII EXISTENTE	0	0
CONSTRUCTII PROPUSE (POT maxim 35%)	130	20
ALEI/ TROTUARE/ PARCAJE	80	21
SPATII VERZI (minim 20%)	164	43
TOTAL teren	374	100

Utilizări admise

Funcțiunea dominant a zonei este locuirea. Zona este compusa din locuinte de tip urban de-a lungul str. Ramnicu Valcea (DN73C), iar în rest întâlnim locuinte cu regim mic de înălțime. Se admite construirea de locuinte și dotări corespunzătoare.

Utilizări admise cu condiționări

Conform Art. 65 alin (1) din legea 350/2001, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări etnicioedilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

Interdicția temporară este aplicabilă până la actualizarea, aprobarea Planului Urbanistic General.

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv :

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

- *Ord. ANRE nr. 239/2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice*
- *Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012*
- *Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ, cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.*
- *Terenurile ocupate de RED a rețelelor proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.*
- *Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.*
- *Orice modificare a datelor energetice prezentate la faza PUZ, generează obținerea unui nou aviz de amplasament și reanalizarea documentației PUZ.*

Colectarea deșeurilor

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

3.6 Protecția mediului

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

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

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,

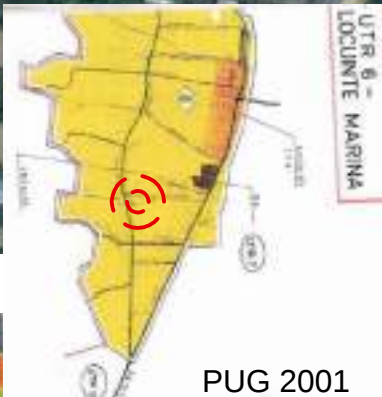
Urb. Alexandru Băjenaru



Incadrare - Google Maps



Incadrare - Geoportal



PUG 2001



PUG 2018

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT , FOISOR, UTILITATI"

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 20 din 03.02.2025, eliberat de catre Primaria Municipiului Curtea de Arges, terenul ce a generat prezenta documentatie urbanistica se identifica prin N.C. 88786, sunt incadrate in intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Folosinta actuala a terenului este faneata si se incadreaza in UTR 6 ZONA DE LOCUINTE MARINA.

Beneficiarul isi doreste construirea unei locuinte individuale unifamiliale cu un regim de inaltime parter si mansarda.

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea					
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI" Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.					
BENEFICIAR ADRESA	BACIU COSTEL Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges					
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU					
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU					
TITLU PLANSA	INCADRARE					
NR. PROIECT:	U01/ 2024	FAZA:	A.O.	DATA:	05.2025	
SCARA:	—	FORMAT:	A4	NR.PLANSA.:	U.01	

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA
RELIZARII INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE
LOT , FOISOR, UTILITATI"

LEGENDA:

Limite

 Limita de studiu PUZ

 Limita terenuri ce au generat PUZ

Zonificare/ Functiuni

 Locuire

 Circulatii carosabile

 Circulatii pietonale

 Constructii existente

 Acces auto

Realizarea investiției este condiționată astfel de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui P.U.Z., pentru reglementarea completă a zonei în temeiul art. 47, alin. (5) din L350/ 2001, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică " Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal "

Conform PUG Curtea de Arges UTR 6 ZONA DE LOCUINTE MARINA

Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

POT maxim 35%, CUT maxim = 0.9

PROIECTANT
GENERAL



AAB DESIGN STUDIO SRL

CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023
Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea

TITLU PROIECT
ADRESA

Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI
URBANISTICE in vederea realizarii investitiei
"LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR,
UTILITATI"
Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.

BENEFICIAR
ADRESA

BACIU COSTEL
Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges

SEF PROIECT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

COLECTIV ELABORARE
PROIECTAT
DESENAT

c. arh. urb. Alexandru BAJENARU

TITLU PLANSA

SITUATIE EXISTENTA

NR. PROIECT:

U01/ 2024

FAZA:

A.O.

DATA:

05.2025

SCARA:

1 / 500

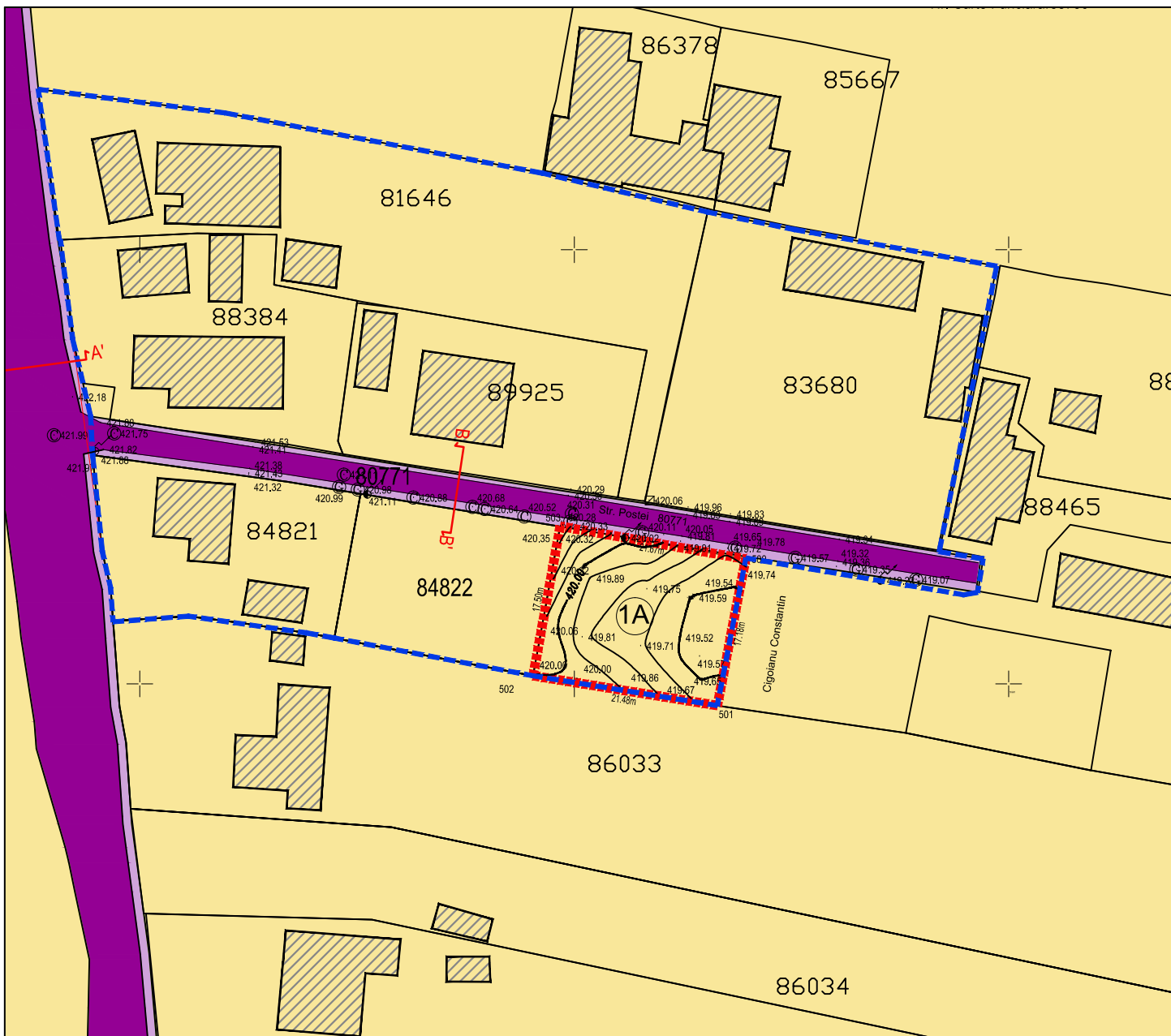
FORMAT:

A3

NR.PLANSA:

U.02

ConŃ. legi dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică, precum și transmiterea informaŃiilor conținute fără acordul scris al S.C. AAB DESIGN STUDIO S.R.L. este strict interzisă și se pedepsește conform legii.



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII CU DESTINATIE DE CURTI-CONSTRUCTII	374	100
TOTAL (TEREN INTRAVILAN)	374	100



Situatie existenta

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA
RELIZARII INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE
LOT , FOISOR, UTILITATI"

LEGENDA:

Limite

- Limita de studiu PUZ
- Limita cadastrala
- Limita edificabil

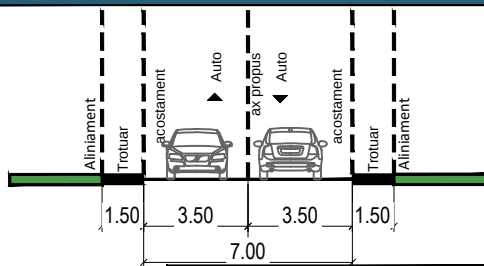
Zonificare/ Functiuni

- Locuire
- Edificabil maxim locuire
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Constructii existente
- Zona destinata parcarii si manevrelor de intoarcere

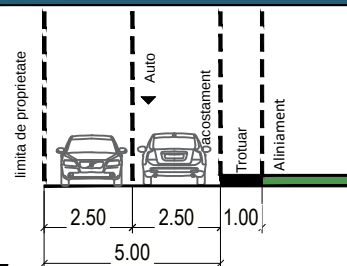
- Acces auto
- Acces pietonal

In prezent terenul care au generat PUZ-ul se afla in subzona de locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime.
Conform regimului tehnic din PUG Curtea de Arges terenul are urmatoorii indicatori urbanistici:
POT maxim 35%, CUT maxim 0,9.
In prezent terenul este liber de constructii si are o suprafata totala de 374 mp.
Scopul intocmirii prezentei documentatii de urbanism este construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime parter+mansarda.
Indicatorii urbanistici propusi sunt
POT maxim = 35%
CUT maxim = 0.9
Regimul maxim de inaltime este P+M cu Hmax 7m

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



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



SIMULARE 3D CU AMPLASAREA CLADIRII PROPUSE



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUȘ

ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	374	100
TOTAL	374	100
Constructii - propus	130mp (max. cf. POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabil la lotul curti-constructii - 74.8mp)	74.8	20



SUPRAFAȚA TEREN
374 mp.



REGLEMENTARI
POT: 35%
CUT: 0.90
Rh max aP+1
Retrageri
aliniament: 5.0 m
lateral stanga: 3.0 m
lateral dreapta: 3.0 m
posteroara: 5.0 m



PARCARI
1 loc de parcare / Lot
Dimensiune loc de parcare:
2.5m x 5.0m
Total nr.
locuri de parcare:
1 parcare x 1 lot = 1 parcare



SPATIU VERDE
Spatiu verde
zona de locuit:
Procent: 20%
Supr. totala: 374 mp.
Supr. min.sp. verzi: 74,8mp.



UTILITATI
Noile constructii se vor
racorda la rețeaua de
apa si canalizare, gaze
naturale si energie electrica
in ceea ce priveste
extinderea rețetelor editare.

PROIECTANT GENERAL	AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea			
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE LOT, FOISOR, UTILITATI" Curtea de Arges, str. Postei, nr.67B, jud. Arges.			
BENEFICIAR ADRESA	BACIU COSTEL Curtea de Arges, str. Episcop Nichita, bl. A2, sc. C, et. 2, ap. 50, jud. Arges			
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU			
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU			
TITLU PLANSA	REGLEMENTARI URBANISITICE			
NR. PROIECT:	01 / 2024	FAZA:	A.O.	DATA: 05.2025
SCARA:	1 / 500	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.: U.05

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



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE SPATII
DEPOZITARE SI BIROURI” – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE**

PLAN URBANISTIC ZONAL

**STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii
investitiei „CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI”**

ETAPA: AVIZ DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: BACIU COSTEL

AMPLASAMENT: MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES, JUDEȚ ARGES, STR. VALEA IASULUI, NR. 54A

DATA ELABORĂRII: MAI 2025



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER – STABILIRE
REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE SPATII
DEPOZITARE SI BIROURI” – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE

DATE PROIECT:

DENUMIREA PROIECTULUI

Plan Urbanistic Zonal – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei
„CONSTRUIRE SPATII DE DEPOZITARE SI BIROURI”

AMPLASAMENT

Str. Valea Iasului, nr.54A, Municipiul Curtea de Arges, jud. Arges.

BENEFICIAR

GEORGESCU ANDREEA

COLECTIV ELABORATOR

PROIECTANT GENERAL: AAB DESIGN STUDIO SRL

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

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

CUPRINS

I. INTRODUCERE

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

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării

Plan Urbanistic Zonal – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI”

Amplasament

Strada Valea Iasului, nr. 54A, Municipiul Curtea de Arges, Județ Arges

Beneficiar

GEORGESCU ANDREEA

1.1 Elaborator documentație PUZ

PROIECTANT GENERAL: AAB DESIGN STUDIO SRL

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

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

Data elaborării

MAI 2025

1.2 Obiectul PUZ

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 283 din 14.11.2024, eliberat de către Primaria Municipiului Curtea de Arges, terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică se identifica prin N.C. 87078, sunt încadrate în intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Folosinta actuala a terenului este faneata si se incadreaza in UTR 4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI.

Beneficiarul isi doreste construirea unei locuinte individuale unifamiliale cu un regim de inaltime parter.

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

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

Conform PUG Curtea de Arges UTR 6 ZONA DE LOCUINTE MARINA

Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

POT maxim 40%

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

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

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

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

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

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

Limită zonă de studiu PUZ : aprox. 4250 metri pătrați rezultată din următoarele suprafețe:

- teren proprietate privată : N.C. 87078 în suprafața de 612.2 mp – TEREN CE A GENERAT PUZ;
- terenuri proprietate privată N.C. 86192 în suprafața de 2810 mp;
- teren proprietate publică N.C. 87063 în suprafața de 208 mp;
- teren proprietate publică N.C. 80120 în suprafața de 629.8 mp;

Limita terenului ce face obiectul investiției pentru construire a locuinței dispune de o suprafață de 612,2 metri pătrați

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

- înălțimea maximă admisă

Se propune un regim de înălțime maxim de P+2

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Se propune un CUT maxim 1.3

- procentul de ocupare a terenului (POT)

Se propune un POT maxim 40%

1.3 Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism Nr. 283 din 14.11.2024, eliberat de Primaria Municipiului Curtea de Argeș
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin a fost aprobat prin H.C.L. nr. 18 din 30.01.2013, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- Legea nr. 7/1996 - Privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 10/1995 - Privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare

- Legea nr. 18/1991 – Legea fondului funciar - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 - Privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 – Circulația juridică a terenurilor, actualizată
- Legea nr. 82/1998 – Privind aprobarea OUG nr. 43/1997 – Regimul juridic al drumurilor
- Legea nr. 213/1998 - Privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată
- Legea nr. 215/2001 - Privind administrația publică locală - cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 265/2006 - Privind protecția mediului pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată
- Legea nr. 287/2009 - Privind Codul Civil, actualizată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018
- Ordin MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordin MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- Ordin MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000

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

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

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

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

2.2 Încadrare în localitate

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

Terenul ce a generat această documentație este situat în partea central-vestica a Municipiului Curtea de Arges în apropierea malului drept al raului Arges.

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

- la Nord –N.C. 87063
- la Sud– N.C. 86192;
- la Vest - N.C. 87744 – Srada Valea Iasului;
- la Est - Teren fara N.C. proprietate privata apartinand lui Cristea Jan;

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

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	404164.370	473569.730	17.182
501	404147.500	473566.470	21.476
502	404150.930	473545.270	17.500
503	404168.150	473548.390	21.672
S(2)=374.05mp P=77.830m			

Circulația

Accesul principal către tereul ce a generat P.U.Z., se realizează din strada Valea Iasului N.C. 87744.

2.3 Ocuparea terenurilor

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

BILANȚ TERITORIAL TERENURI CE AU GENERAT PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ (MP)	PROCENT (%)
TEREN CU DESTINATIA CURTI CONSTRUCTII	291	47
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII CU DESTINATA DE TEREN ARABIL	321	53
TOTAL	621	100
CONSTRUCTIE EXISTENTA	68,3	

2.4 Echipare edilitară

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

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

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

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

2.5 Probleme de mediu

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

2.6 Opțiuni ale populației

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

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism anterior aprobate

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

3.2 Modernizarea circulației

Accesul principal pe teren se va realiza în continuare din strada Valea Iasului.

Circulațiile interioare și locurile de parcare necesare vor fi organizate în așa fel încât terenul să poată fi folosit într-un mod cât mai eficient, respectând toate normele în vigoare (conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017).

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

3.3 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

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

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUS		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ(MP) -prin mobilarea urbanistica	PROCENT (%)
CONSTRUCTII EXISTENTE	68,3	10,9
CONSTRUCTII PROPUSE (conform POT maxim 40%)	248.4	40
SPATII VERZI (minim 20%)	124	20
TOTAL teren	621	

Utilizări admise

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea. Funcțiunea predominantă o reprezintă locuințele cu regim mic, mediu și mare de înălțime amplasate în subzone.

Funcțiunile complementare admise ale zonei. Spații prestări servicii, mică producție și comerț, funcțiuni complementare locuirii.

Utilizări admise cu condiționări

Conform Art. 65 alin (1) din legea 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în absența Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări etniconstrucționale, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism.

Interdicția temporară este aplicabilă până la actualizarea, aprobarea Planului Urbanistic General.

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv :

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

- *Ord. ANRE nr. 239/2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice*
- *Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012*
- *Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ, cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.*
- *Terenurile ocupate de RED a rețelelor proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.*
- *Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.*
- *Orice modificare a datelor energetice prezentate la faza PUZ, generează obținerea unui nou aviz de amplasament și reanalizarea documentației PUZ.*

Colectarea deșeurilor

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

3.6 Protecția mediului

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

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

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

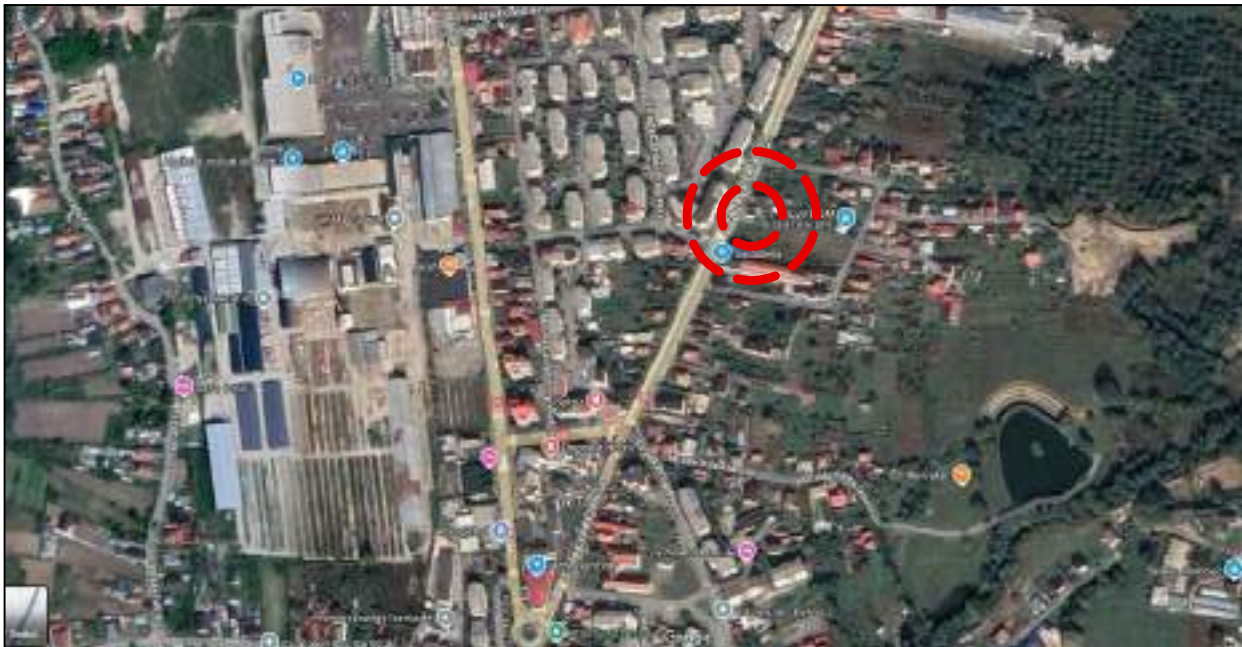
4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile documentațiilor de urbanism anterior aprobate

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

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

Întocmit,

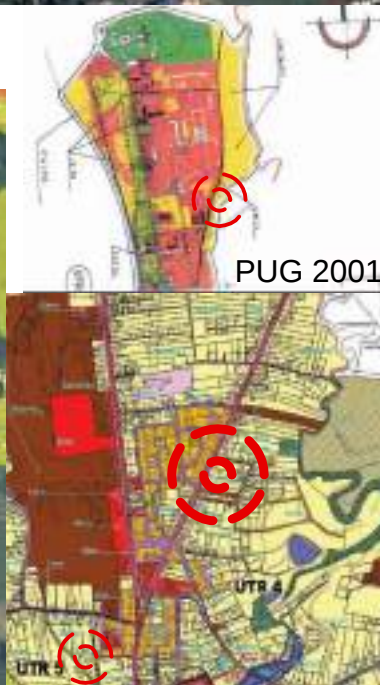
Urb. Alexandru Băjenaru



Incadrare - Google Maps



Incadrare - Geoportal



PUG 2018

PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA
RELIZARII INVESTITIEI "LOCUINTA P+M, IMPREJMUIRE
LOT , FOISOR, UTILITATI"

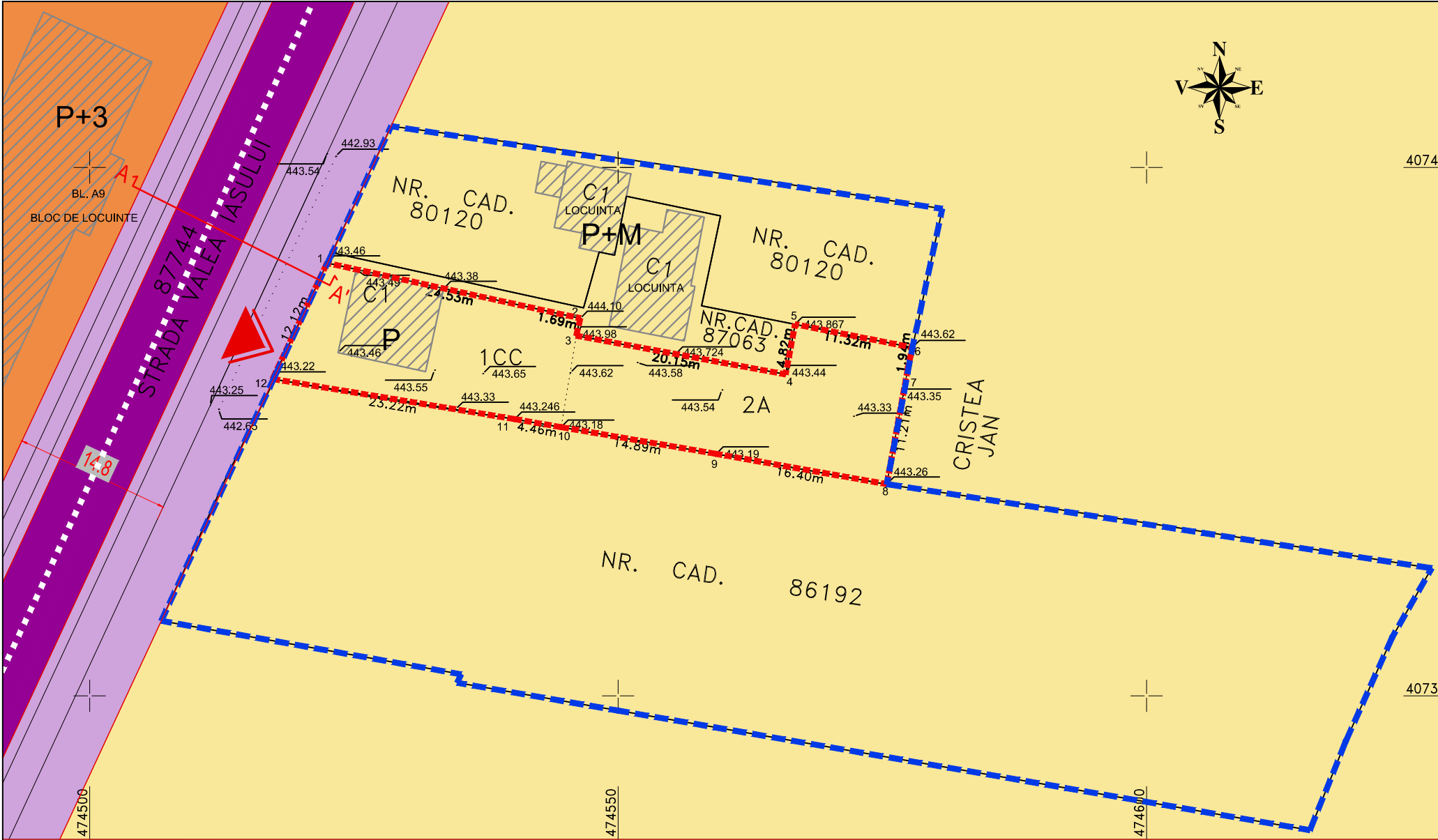
Conform Certificatului de Urbanism Nr. 283 din 14.11.2024, eliberat de catre Primaria Municipiului Curtea de Arges, terenul ce a generat prezenta documentatie urbanistica se identifica prin N.C. 87078, sunt încadrate în intravilanul Municipiului Curtea de Arges.

Folosinta actuala a terenului este faneata si se incadreaza in UTR 4 ZONA DE LOCUINTA VALEA IASULUI.

Beneficiarul isi doreste construirea unor spatii de depozitare si birouri.

PROIECTANT GENERAL	 AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr.54A, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 20, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	INCADRARE				
NR. PROIECT:	U01/ 2024	FAZA:	A.O.	DATA:	05.2025
SCARA:	—	FORMAT:	A4	NR.PLANSA.:	U.01

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



PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"

LEGENDA:

Limite

- Limita de studiu PUZ
- Limita terenuri ce au generat PUZ

Zonificare/ Functiuni

- Locuire individuala
- Locuire colectiva
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Constructii existente
- Acces auto

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

Conform PUG Curtea de Arges UTR 4 ZONA DE LOCUINTE VALEA IASULUI

Indicatorii urbanistici conform Regulamentul General de Urbanism sunt:

POT maxim 40%

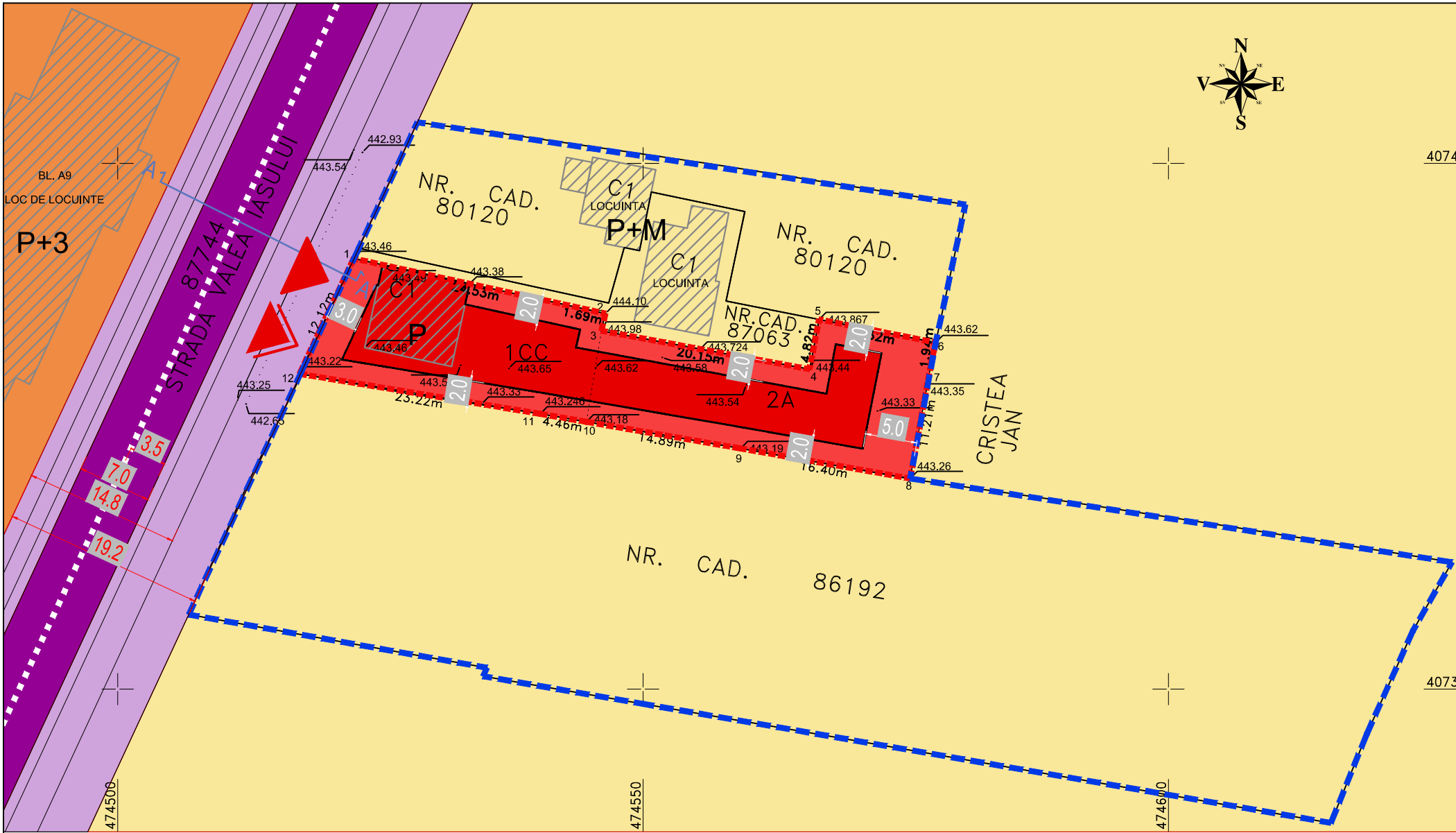
BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
TEREN CU DESTINATIE DE CURTI-CONSTRUCTII - CONSTRUCTIE EXISTENTA IN SUPRAFATA DE 68.3 mp	291	47
TEREN LIBER DE CONSTRUCTII CU DESTINATIE DE TEREN ARABIL	321	53
TOTAL (TEREN INTRAVILAN)	612	100



Situatie existenta

PROIECTANT GENERAL	AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr.54A, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 20, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA		SITUATIE EXISTENTA			
NR. PROIECT:	U01/ 2024	FAZA:	A.O.	DATA:	05.2025
SCARA:	1 / 500	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.02

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



PLAN URBANISTIC ZONAL

STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA RELIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI"

LEGENDA:

Limite

- Limita de studiu PUZ
- Limita cadastrala
- Limita edificabil

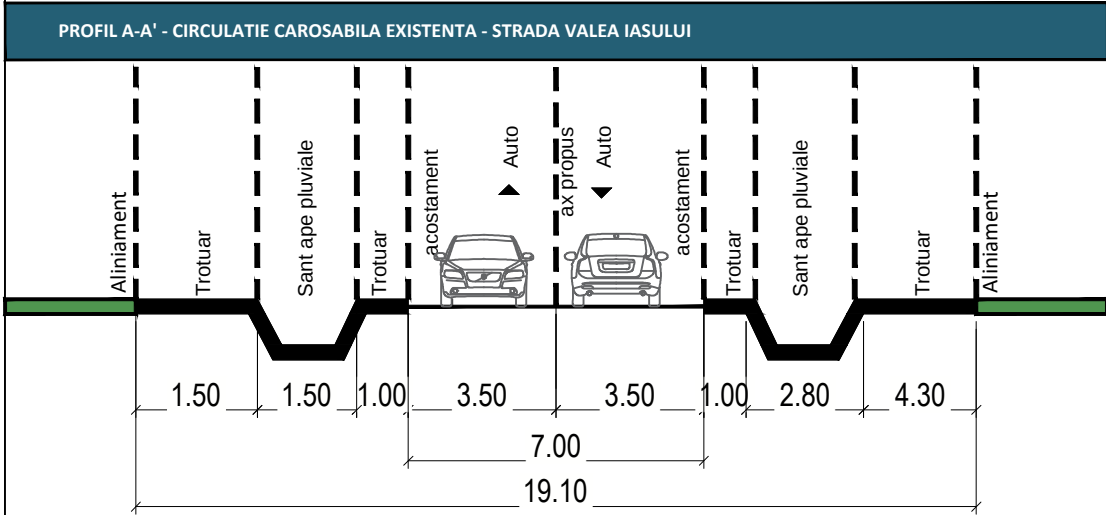
Zonificare/ Functiuni

- Locuire individuala
- Locuire colectiva
- Comert/ Servicii
- Edificabil maxim Comert/ Servicii
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Constructii existente

Acces auto

Acces pietonal

In prezent terenul care au generat PUZ-ul se afla in subzona de locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime.
Conform regimului tehnic din PUG Curtea de Arges terenul are urmatoorii indicatori urbanisitici: POT maxim 40%.
In prezent terenul se afla o construite ce are o suprafata totala de 68,3 mp.
Scopul intocmirii prezentei documentatii de urbanism este crearea cadrului legal si stabilirea reglementarilor pentru construirea de spatii de depozitare si birouri.
Indicatorii urbanistici propusi sunt
POT maxim = 40%
CUT maxim = 1.3
Regimul maxim de inaltime maxim admis este P+2 cu Hmax 10m



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	612	100
TOTAL	612	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ - PROPUS		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
UTR Lm (a+b) SUBZONA LOCUINTE EXISTENTE CU POSIBILITATI DE INDESIRE, CU REGIM DE INALTIME (P,P+M, P+1, P+2) - LOCUIRE	612	100
TOTAL	612.2	100
Constructii - propus	244 mp (max. cf. POT)	
SPATII VERZI (minim 20% din suprafata aplicabil la intreg lotul - 74.8mp)	122	

INDICATORI URBANISTICI AFERENT LOT		
INDICATOR	EXISTENT	PROPOS
POT	40%	40%
CUT	-	1,3
REGIM DE INALTIME	P+2 (10ml)	P+2 (10ml)
SPATII VERZI	min. 20%	min. 20%

SUPRAFAȚA TEREN

612 mp.

REGLEMENTARI

POT: 40%
CUT: 1.3
Rh max.=P+2
Retrageri
aliniament: 3.0 m
lateral stanga: 2.0 m
lateral dreapta: 2.0 m
posteroare: 5.0 m

PARCARI

1 loc de parcare / Lot
Dimensiune loc de parcare: 2.5m x 5.0m
Total nr. locuri de parcare: 1 parcare x 1 lot= 1 parcare

SPATIU VERDE

Spatiu verde zona de locuit:
Procent: 20%
Supr. totala: 612,2 mp.
Supr. min.sp. verzi: 122,4mp.

UTILITATI

Noile constructii se vor racorda la rețeaua de apă și canalizare, gaze naturale și energie electrică în ceea ce privește extinderea rețelelor edilitare.

PROIECTANT GENERAL	AAB DESIGN STUDIO SRL CIF: 47899370 ONRC: J38/298/2023 Str. Baiesilor, nr. 2B, Com. Mihaesti, jud. Valcea				
TITLU PROIECT ADRESA	Plan Urbanistic Zonal - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATII DEPOZITARE SI BIROURI" Curtea de Arges, str. Valea Iasului, nr.54A, jud. Arges.				
BENEFICIAR ADRESA	GEORGESCU ANDREEA Com. Stefanesti, str. Izvorani, nr. 20, jud. Arges				
SEF PROIECT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
COLECTIV ELABORARE PROIECTAT DESENAT	c. arh. urb. Alexandru BAJENARU				
TITLU PLANSA	REGLEMENTARI URBANISITICE				
NR. PROIECT:	01 / 2024	FAZA:	A.O.	DATA:	05.2025
SCARA:	1 / 500	FORMAT:	A3	NR.PLANSA.:	U.03

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