



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 62100/ 30.12.2025

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 09.01.2026, ora 10:00, care se va desfasura in Birou Arhitect Sef- Primaria Municipiului, etaj 2, Camera 29,

Ordinea de zi:

1. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF 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.

2. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF pentru P.U.Z.- pentru introducere in intravilan si stabilire reglementari urbanistice aferente zonei IS in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE CAMPING", Elaborator documentatie: SC RAUM PROIECT SRL, arh. Mircea Savu, Initiator: : S.C. CRISTAND 88 S.R.L. CUI 3547011, Amplasament: Str. Albesti, nr. 12H, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 5996 mp, teren extravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 84201.

Avand in vedere ca pe ordinea de zi sunt inscrise doua proiecte pentru lucrari care au facut obiectul analizei Comisiei la faza Studiului de Oportunitate, precum au facut obiectul analizei extinse in cadrul avizarii, fundamentarea Avizului Arhitectului Sef se poate face in baza adresei continand observatii, ori mentiunea privind lipsa acestora, precum si exprimarea neechivoca a votului aferent : favorabil/nefavorabila/favorabil cu completari-cu mentiunea completarii considerate necesare. Adresele vor fi transmise cel tarziu pana la data 08.01.2026

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

Documentatia aferenta va fi transmisa prin posta electronica.

PRIMAR,
ING. CONSTANTIN PANTURESCU

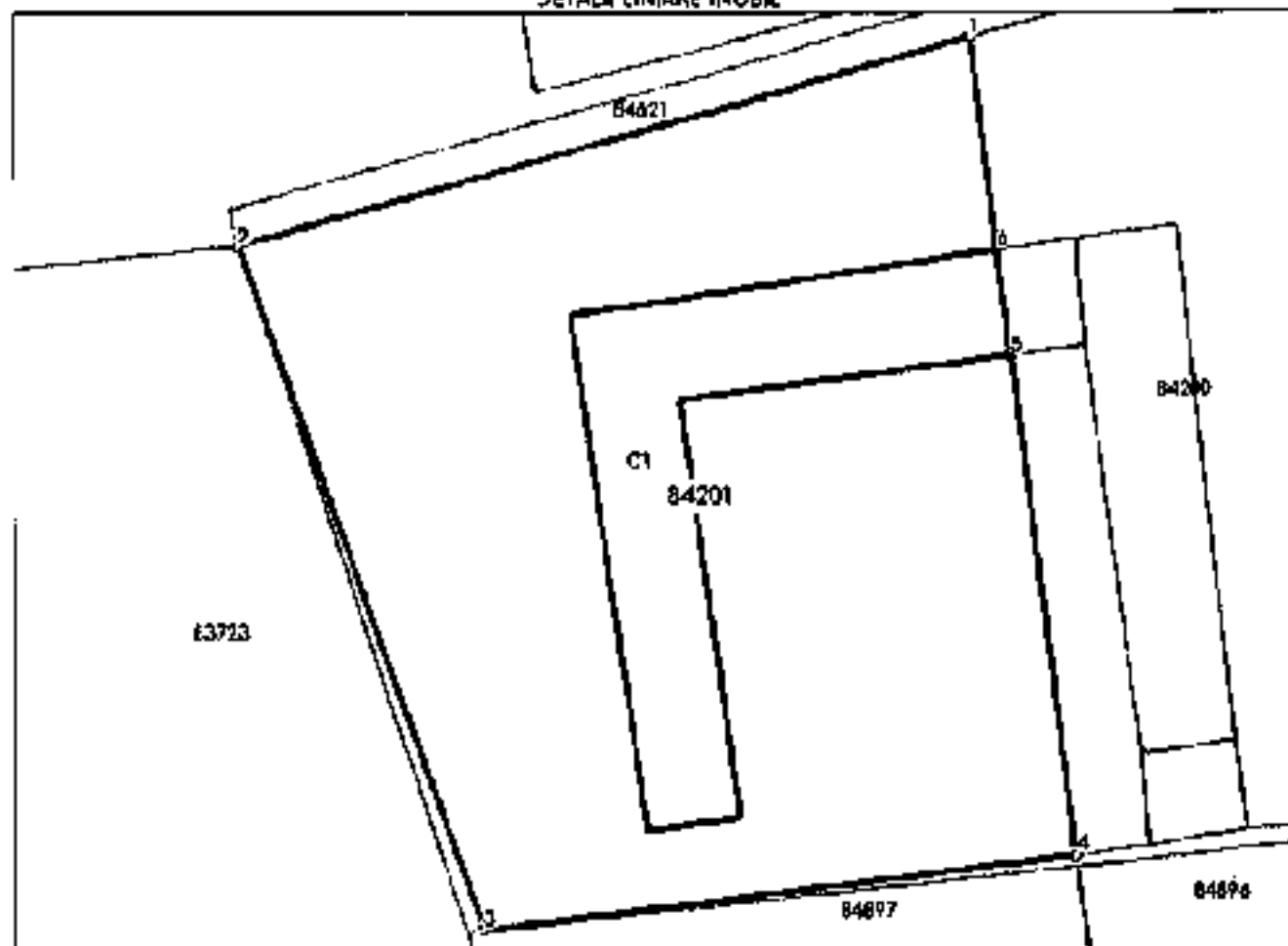
Secretariat Comisie,
ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
84201	5.996	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intraven	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	culti constructii	NU	5.996				

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	84201-C1	constructii industriale si edilitare	968	Cu acte	S. construita la sol:968 mp; Fundatie beton

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	82.001
2	3	77.237
3	4	64.871

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment s (m)
4	5	53.629
5	6	11.368
6	1	22.776

→ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

→ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPJ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/06/2024, 11:24

Cod verificare



100169031206

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 84201, UAT Curtea de Argeș /
 ARGES, -

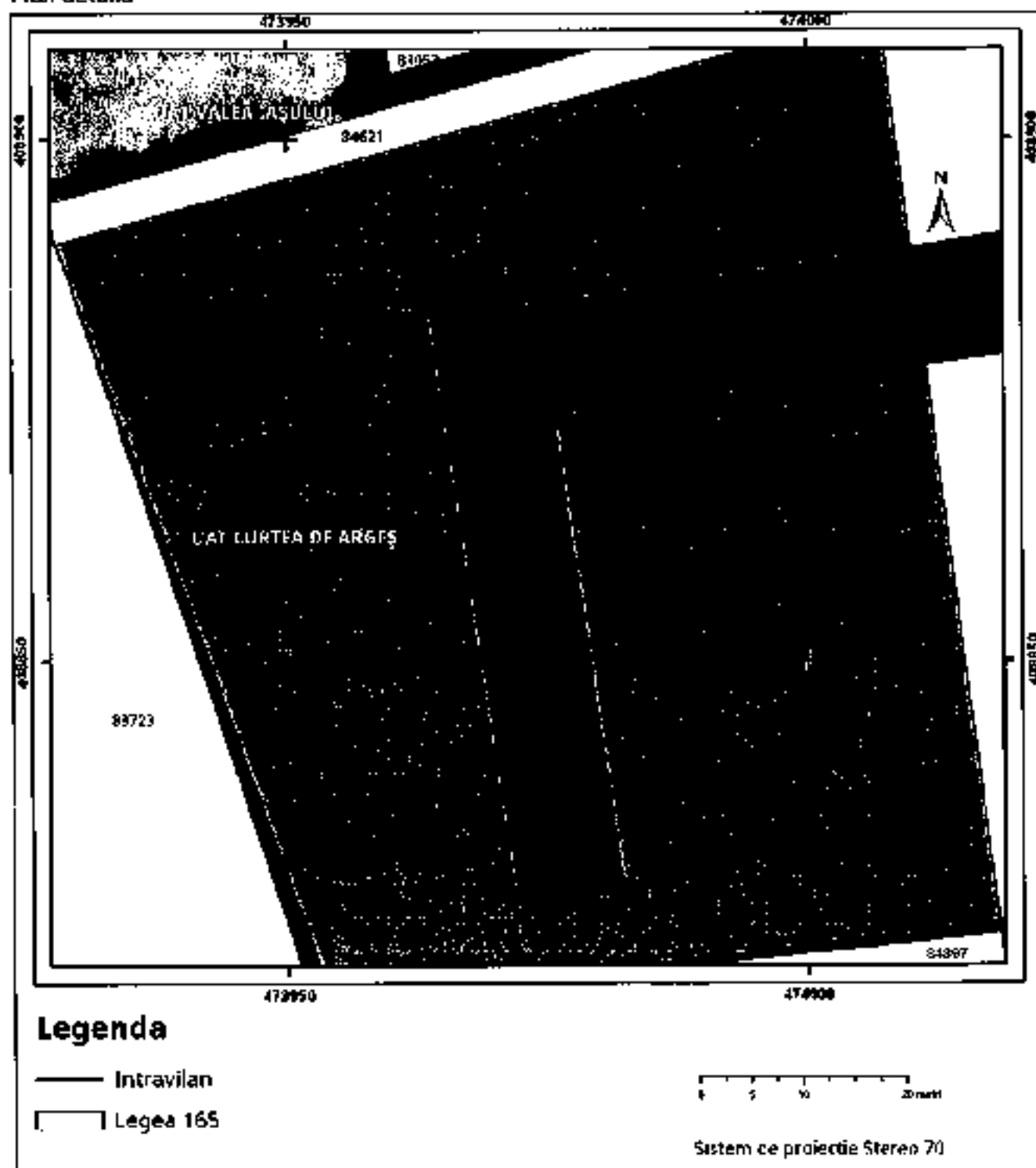
Arcearea	36896
Zona	D5
Luna	D6
Anul	2024

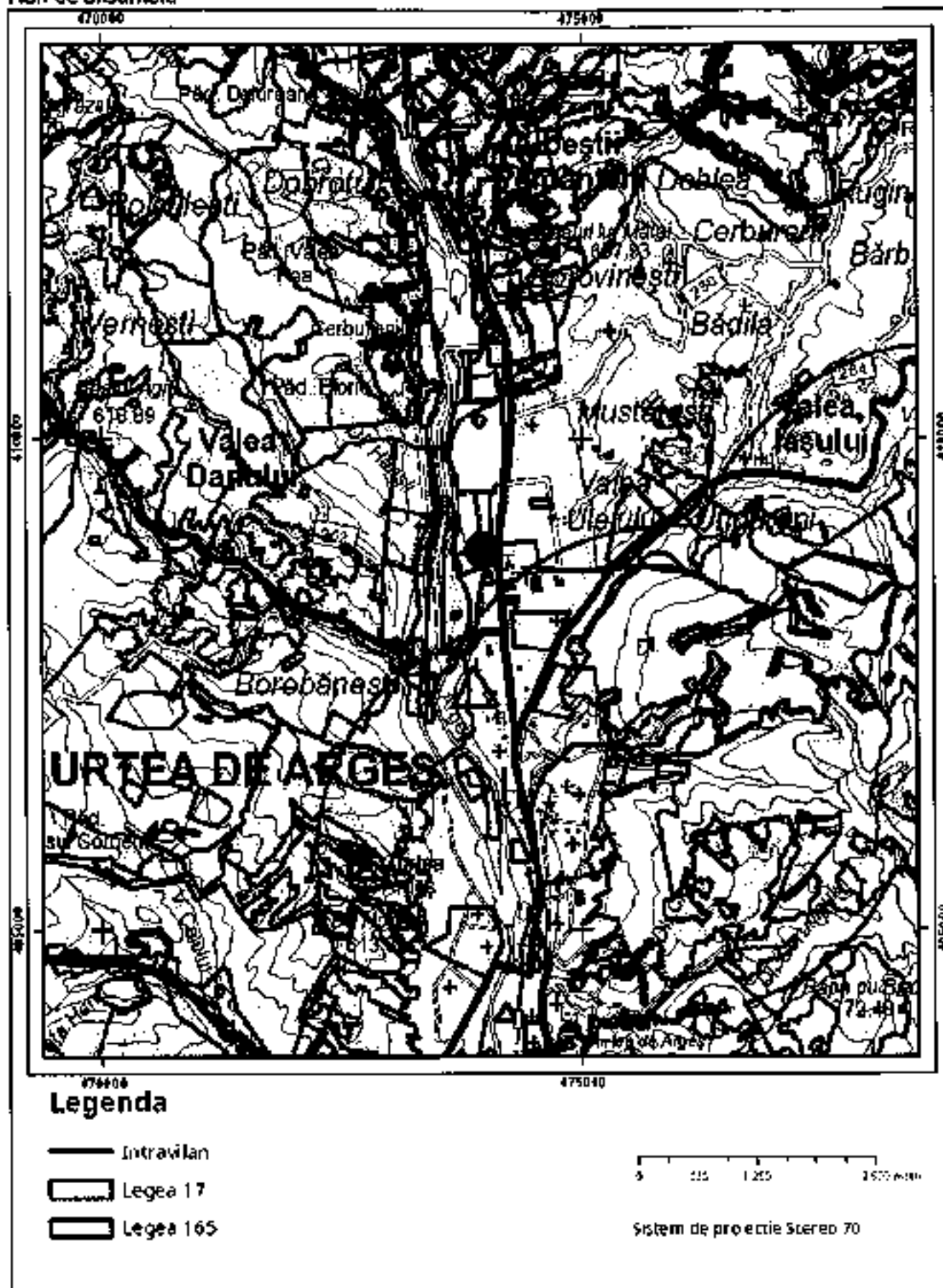
Teren: 5.996 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 5996mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnăt electronic

Ultima actualizare a geometriei: 01-11-2013
Data și ora generării: 05-06-2024 11:27

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. Generalitati ale amplasamentului

Amplasamentul in suprafata de 5996 mp se afla situat adiacent Strazii Albesti .

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice SC CRISTAND 88 SRL, imobilul nu este grevat de sarcini, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara nr: **84201**.

3.1.2. Regim tehnic conform P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges -- aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 26.11.2018 - anulat, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de **5996 mp** se afla in zona de nord a orasului, in proximitatea U.T.R.3 – ZONA INDUSTRIALA NORD .

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

In zona studiata precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

In zona imediat apropiata amplasamentului nu sunt paduri, lacuri sau cursuri de apa care sa necesite aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona lor de protectie.

Pe teren sunt necesare lucrari de sistematizare verticala pentru realizarea retelei de colectare a apelor meteorice de pe drumul propus (rigole) si de pe proprietati.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Drumul National DN 7C prin drum acces privat, aflat in proprietatea S.C. Cristand 88 S.R.L. si SC Agrotin Curtea de Arges SA in partea de nord a amplasamentului.

De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiile propuse. Capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 18 locuri.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUIS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede introducerea in intravilanul localitatii si reglementarea terenului, in suprafata de **5996 mp** , cu scopul **CONSTRUIRE CAMPING** functiunea propusa fiind **Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant SERVICII TURISM** .

Suprafata totala a terenului – **5996 mp teren extravilan, reprezinta si suprafata reglementata**.

Aceasta este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora: precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi.

Capacitatea maxima / minima a fiecarei functiuni este detaliata in tabelul de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Constructii cu functiune Is	Maxim 1200	20
Circulatii auto, pietonale, parcaje	Maxim 2398	40
Spatii verzi amenajate	Minim 2398	40
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	5996	100

3.4.1. Pentru zona Is propusa se recomanda urmatoarele retrageri minime :

- retras fata de aliniament la **nord** la o distanta de **minim 5,00ml ;**
- retras fata de limita laterala **vest** **minim 5,00ml ;**
- retras fata de limita laterala **est** **minim 5,00ml ;**
- retras fata de limita posterioara **sud** **minim 3,00ml.**

in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterrane sau subterane cu caracter tehnic.

stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, **se propun 18 locuri de parcare** in cadrul parcelei cu acces din Drumul National DN 7C prin drum acces privat, aflat in proprietatea S.C. CRISTAND 88 S.R.L.

3.4.2. INDICATORI URBANISTICI PROPUSE**Zona Is – institutii si servicii, cu caracter predominant SERVICII si TURISM****POTmaxim = 20%****CUT maxim = 0,40****Hmaxim la cornisa = 6.00 ml****Rh maxim = P+M****3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE****3.5.1. Alimentarea cu apa potabila**

Pentru terenul studiat, se propune asigurarea alimentarii cu apa potabila prin **racordare la reseaua de apa potabila din zona**. Necesarul de apa va asigura : alimentarea cu apa a constructiilor propuse; intretinerea spatiilor verzi. Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90. Debitul de apa necesar consumului in zona se va asigura din reseaua de distributie din zona.

3.5.2. Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la cladiri se vor evacua in reseaua publica a localitatii existenta pe strada Albesti

3.5.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg **liber la suprafata** terenului. Apele pluviale rezultate de pe **parcaje se vor colecta separat in separator de hidrocarburi** cu deversare la reseaua publica de canalizare existenta pe strada Albesti.

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

. Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la reseaua de distributie de gaze naturale existenta in zona.

3.5.5. Alimentarea cu energie electrica

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem LES, in masura in care reseaua existenta o permite, cu acordul detinatorului si alimentarea viitoarei constructii.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

- Impact ce are loc in timpul constructiei imobilelor propuse;

- Impact ce are loc in timpul exploatarei acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare. In timpul exploatarei, zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

3.6.1. Poluarea aerului

3.6.1.a. Faza de constructie a cladirilor

Calitatea aerului va fi foarte putin afectat de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute.

3.6.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.6.2. Poluarea sonora

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

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

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

3.6.4. Poluarea solului

3.6.4.a. Faza de constructie a cladirilor

Definitor la impactul asupra solului :

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

3.6.4.b. Faza de exploatare

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

3.6.5. Deseurile

3.6.5.a. Faza de constructie a cladirilor

In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materiale de constructii ramase.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuiesc evacuate prin firma specializata de salubritata in baza contractului .

3.6.5.b. Faza de exploatare

In timpul exploatarei, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de activitati legate de specificul functiunii.

Deseurile rezultate in timpul exploatarei, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Municipiului Curtea de Arges in baza unui contract de prestari servicii.

3.6.6. Afectarea biodiversitatii

3.6.6.a. Faza de construire a cladirilor

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia magazinului nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a magazinului asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

3.6.6.b. Faza de exploatare

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

3.6.7. Aarii protejate

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

3.6.8. Impactul economic si social

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

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

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

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

3.6.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

3.7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei juridice: S.C. CRISTAND 88 S.R.L. Imobilul are numar cadastral 84201, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amplasamentul studiat aferent pentru o suprafata totala de teren **5996 mp, este in extravilan**, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata. Prezenta documentatie urmareste **reglementarea** terenului, aceasta suprafata fiind propusa a trece in **Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant SERVICII si TURISM .**

intocmit,
arh. Mircea Savu

PLAN DE ACTIUNE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale are

Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
I. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de prefezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, - verificări de proiect	BENEFICIAR
I.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	BENEFICIAR
I.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	BENEFICIAR
I.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	BENEFICIAR
II. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției		
II.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecția mediului	BENEFICIAR
II.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	BENEFICIAR
II.3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului privat de acces cu profil corectat la minim 7m din care 6m carosabil si 1m trotuar, cu spatiu pentru intoarcere autospeciale in capat si racordare la drum national cu raze de minim 9m si asfaltare pe minim 30m de la DN.	BENEFICIAR
II.4	Cheltuieli pentru investiția de bază - Construcții și instalații; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj; - Utilaje fără montaj și echipamente de transport; - Dotări; - Active necorporale	BENEFICIAR
II.5	Alte cheltuieli - organizare de șantier ; - comisioane, taxe, cost credit ; - cheltuieli diverse și neprevăzute.	BENEFICIAR

Intocmit:

arh. Mircea Savu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ – introducere in intravilan si reglementare teren in vederea

CONSTRUIRE CAMPING

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. ALBESTI, NR. 12H – CF 84201

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **5996 mp**

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **5996 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul. **Pe teren, la momentul actual nu exista constructii** cu exceptia unei fundatii ramase in urma desfiintarii unei constructii agricole.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ. Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru Amenajare Complex Turistic** de pe teritoriul municipiului Curtea de Arges.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal fiind parte integranta a acestuia, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/27 iunie 1996 cu modificarile si completarile ulterioare, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate, Legea 350/2001 legea amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, Ghid GM 010/2000 privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ. Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges – aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea nr. 18/27.12.2001

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorie de teren atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat PUZ a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR), cu prescriptii specifice. UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin limitele cadastrale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al municipiului, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;

- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr. 1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie;
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT si CUT, prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare;
- asigurarea platformelor de intoarcere.

2.1. REGLEMENTARI PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa de Reglementari**.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. – depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art.8 din R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Arges

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 - R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 - R.G.U.

INDICATORI URBANISTICI P.O.T. SI C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara etc.

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

• Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U. si OMS 119/2014

• Amplasarea fata de drumuri publice

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 - R.G.U.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatia de fata urbanistica, conform art. 23 - R.G.U.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii : pe aliniament, retras de la aliniament.

- **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art.24 – R.G.U. si Codului Civil.

- **Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela.**

Distante minime obligatorii

Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente 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. Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2), dar nu mai putin de 2.00m.

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri si accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art.26 – R.G.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente sau propuse, de apa, la instalatiile de canalizare existente sau propuse si de energie electrica conform art. 27 – R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii unui tip de canalizare de grup.

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza R.G.U., este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulative urmatoarele conditii, conform art. 30 – R.G.U. :

- Front la strada : minim 12.00m (constructii izolate);
- Suprafata minima a parcelei : 200mp (constructii izolate);
- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

- **Regimul de inaltime**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

- **Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei – vezi art. 32 – R.G.U.

Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi-moderne de calitate superioara, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.7. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

- **Parcaje**

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

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992-URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

- **Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi, in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform art. 34 si Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomanda ca suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin al unui arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 40% din suprafata studiata.

- **Imprejmuiri**

Pentru realizarea imprejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U.

3. REGLEMENTARI URBANISTICE**3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR**

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conf. functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

Amplasamentul studiat este situat in extravilan, conform legislatiei in vigoare, pentru introducerea in intravilan si reglementarea terenului, a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **5996 mp**, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind **Is – institutii si servicii, cu caracter predominant SERVICII si TURISM ;**

3.2. UTILIZARE FUNCTIONALA**Is – institutii si servicii, cu caracter predominant SERVICII si TURISM;**

- **Utilizari admise :**

- constructii cu functiune turistica si servicii;
- restaurante , baruri, cofetarii,cafenele, ca functiuni complementare turismului.
- activitati functionale complementare care sustin si potenteaza functiunea principala.

Servicii de alimentatie si comerț

- Mini-market / magazin alimentar cu produse de bază
- Terasă, restaurant, food-truck
- Bar cu produse locale / degustare de vinuri sau beri artisanale

Facilități de relaxare și agrement

- Zonă de relaxare cu hamace, foișoare, pergole
- Locuri de foc / grătar comun / cuptoare rustice

Activități recreative și sportive

- Sporturi ușoare , Jocuri de societate, bibliotecă în aer liber

- activitati de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.

Întreținerea infrastructurii tehnice

Îngrijirea / intretinerea spațiilor verzi

- parcaje la sol
- spatii verzi amenajate.

Utilizari admise cu conditionari :

- Constructii si amenajari altele decat cele din sfera serviciilor turistice cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism;

Utilizari interzise

- h. Activitati productive de orice fel sau poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat
- i. Crestera animalelor
- j. Depozitare en gros
- k. Statii intretinere auto
- l. Curatatorii chimice
- m. Platforme depozitare materiale re folosibile si deseuri urbane

3.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Aliniament**

- aliniamentul va fi considerat limita de nord a amplasamentului, unde drumul de acces va respecta un profil viitor de minim 7m (6m carosabil si 1m trotuar) si spatiu pentru intoarcere amenajat.

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele /aliniamentul parcelei.**

Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament dupa cum urmeaza :

- **retragerea fata de aliniament**, a cladirilor nou propuse, va fi de **minimum 5m**, pornind de la limita corectata pentru obtinerea unui profil stradal de minim 7ml.
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia parcajelor, imprejmuirilor, aleilor de acces.
- se va respecta retragerea imprejmuirii in zona rezervata intoarcerii autospecialelor conform plansa reglementari urbanistice, cu retragerea edificabilului la minim 3m fata de viitoarea imprejmuire.

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

Cladirile nou propuse se vor retrage fata de limitele laterale si posterioara astfel :

- retras fata de limita laterala VEST – **minim 5m**;
- retras fata de limita laterala EST – **minim 5m**;
- retras fata de limita posterioara SUD – **minim 3m** .

- **Accese carosabile**

Fiecare parcela trebuie sa se asigure conditii pentru acces din spatiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta astfel:

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Drumul National DN 7C prin drum acces privat, aflat in proprietatea S.C. Cristand 88 S.R.L. si SC Agrotin Curtea de Arges SA in partea de nord a amplasamentului, drum propus la un profil corectat de 7m (6m carosabil+1m pietonal).

- **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 18 locuri de parcare .

- **Accese pietonale**

Fiecare parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul pietonal al persoanelor.

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Drumul National DN 7C prin drum acces privat, aflat in proprietatea S.C. CRISTAND 88 S.R.L. si SC AGROTIN CURTEA DE ARGES SA in partea de nord a amplasamentului drum propus la un profil corectat de 7m cu trotuar 1m .

- **Rețele tehnico - edilitare**

Construirea pe fiecare parcela se poate face numai atunci cand exista posibilitati de racordare (conditii tehnice de executie si disponibilitati de capacitate) confirmate prin avizele gestionarilor de utilitati la urmatoarele rețele tehnico – edilitare sau posibilitate de asigurare a acestora in sistem propriu , local.

- a. Apa potabila
- b. Canalizare
- c. Energie electica
- d. Gaze naturale

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Is – institutii si servicii, cu caracter predominant turistic

Hmaxim la cornisa = 6.00 ml

Rh maxim = P+M

- **Aspectul exterior al cladirilor**

- cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea culorilor astrale si saturate pentru fatadele cladirilor ;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- **Conditii de executie a lucrarilor**
- demararea lucrarilor se va face obligatoriu cu obligativitatea supravegherii executiei lucrarilor din punct de vedere arheologic cu personal specializat.
- **Conditii de echipare edilitara**
- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din reseaua de distributie a Municipiului Curtea de Arges ;
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si evacuate la reseaua publica a localitatii existenta pe strada Albesti;
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului; colectarea de pe parcaje se va face prin intremediul unui separator de hidrocarburi si evacuate la reseaua publica de canalizare a localitatii existenta pe strada Albesti;
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua publica ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate nu este propusa , dar se poate se poate face prin extinderea retelei de distributie de gaze naturale existente in municipiul Curtea de Arges.
- **Spatii libere si spatii plantate**
- spatii libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- **procent de minim 40% din suprafata parcelei va fi pentru organizarea de spatii verzi amenajate.**
- **Imprejmuiri**
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente si se vor raporta la imprejmuirile imediat invecinate.
- gardurile spre limitele parcelelor vor fi opace sau transparente cu inaltimi de maxim 2m.
- catre drumul de acces imprejmuirile se vor amplasa pe viitoarea limita (cu asigurarea unui profil stradal de min 7m) si retras pentru rezervarea locului de intoarcere autospeciale (minim 15mx15m).

3.4. POSIBILITATI MINIME / MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- | | |
|---|----------------------|
| a. <u>POT – Procent maxim de ocupare a terenului</u> | = POT maxim = 20% |
| b. <u>CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului</u> | = CUT maxim = 0,4 |
| c. <u>Inaltimea maxima a constructiilor</u> | maxim 6 m la cornisa |

Curtea de Arges, Str. Albesti, nr.12H,CF 84201

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lataturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
500	408912.201	474006.943	22.776
501	408889.624	474009.949	11.368
502	408878.356	474011.450	53.629
503	408825.196	474018.530	64.671
504	408817.347	473954.337	77.237
505	408889.961	473928.016	82.001

S=5996.30mp P=311.682m

	Linita proprietate
56161	Cota teren
	Stalp beton
	Pon fructifer
	Fundatie
	Canal apa
	Cutie electrica

LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ



Proiectat:	arh. M. Savu
------------	--------------

Sef proiect:	arh. M. Savu
--------------	--------------

Cod:	CDA 05 / 2024
Contract:	634/2024

Contrato:	AA05/2024
Faza:	PUZ
Data:	01. 2025

Scara:	1/5000
Plansa nr.	U-02

PUZ CONSTRUIRE CAMPING

Curtea de Arges, Str. Albesti, nr.12H,CF 84201

U-04



Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Marea Neagră 1975"

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	408912.201	474006.943	22.776
501	408889.624	474009.949	11.368
502	408878.356	474011.450	53.629
503	408825.196	474018.530	64.671
504	408817.347	473954.337	77.237
505	408889.961	473928.016	82.001
S=5996.30mp P=311.682m			

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA U.A.T.
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRE AVIZATE
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE CAROSABILA

- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
- TEREN ARABIL
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

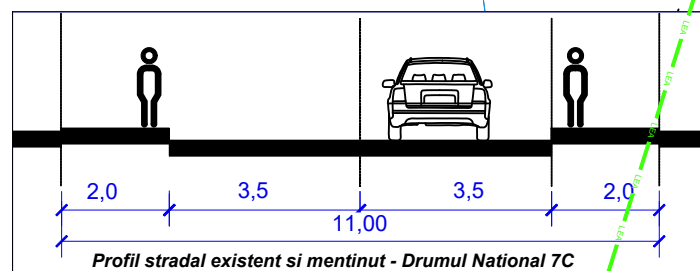
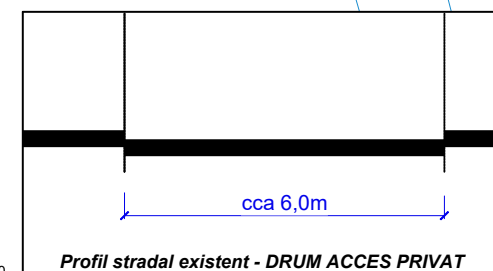
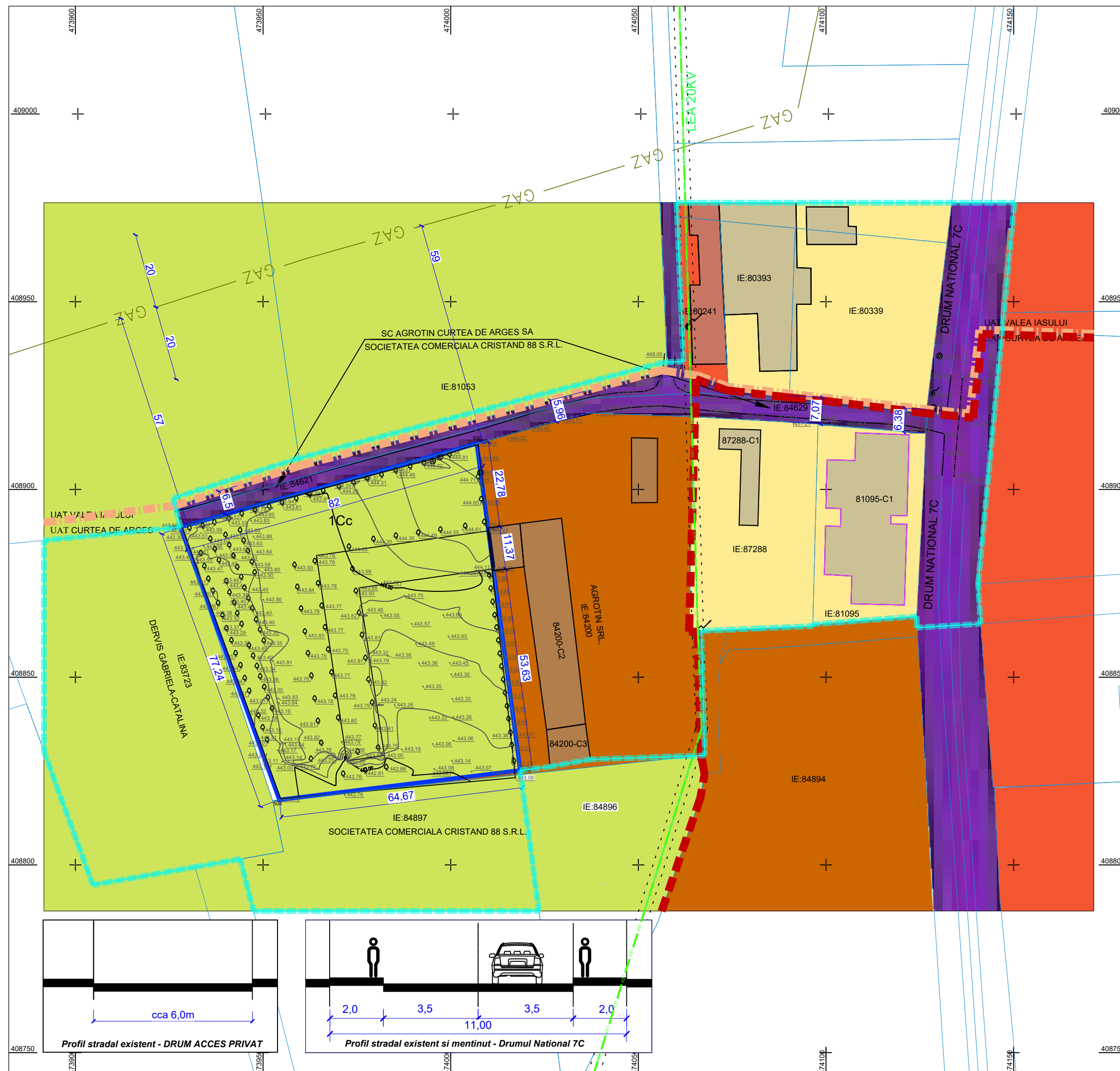
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:
S.C. CRISTAND 88 S.R.L.

Proiect:
CONSTRUIRE CAMPING
Curtea de Arges, Str. Albesti, nr.12H, CF 84201

Plansa:
ANALIZA FUNCTIONALA EXISTENT

Cod: CDA 05 / 2024
Contract: 634/2024
AA05/2024
Faza: PUZ
Data: 01. 2025
Scara: 1/1000
Plansa nr. U-04



PUZ CONSTRUIRE CAMPING

Curtea de Arges, Str. Albesti, nr.12H,CF 84201

U-05



Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Marea Neagră 1975"

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	408912.201	474006.943	22.776
501	408889.624	474009.949	11.368
502	408878.356	474011.450	53.629
503	408825.196	474018.530	64.671
504	408817.347	473954.337	77.237
505	408889.961	473928.016	82.001
S=5996.30mp P=311.682m			

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA U.A.T.
- LIMITA INTRAVILAN PUG
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE CADASTRE AVIZATE
- REGIM JURIDIC
- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- PROPRIETATE PRIVATA INDIVIZIUNE - DRUM ACCES
- ZONA REZERVATA CORECTARII PROFILULUI STRADAL PRIVAT
- PROPRIETATE PRIVATA
- ZONA PROTECTIE CONDUCTA DN 500 TRANSGAZ
- ZONA PROTECTIE LEA 20kv
- CONSTRUCTII

raum

proiect

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

Desenat:

arh. M. Savu

Proiectat:

arh. M. Savu

Sef proiect:

arh. M. Savu

Beneficiar:

S.C. CRISTAND 88 S.R.L.

Cod:

CDA 05 / 2024

Contract:

634/2024
AA05/2024

Faza:

PUZ

Data:

01. 2025

Scara:

1/1000

Plansa nr.

U-05

Proiect:

CONSTRUIRE CAMPING

Curtea de Arges, Str. Albesti, nr.12H, CF 84201

Plansa:

REGIM JURIDIC

cca 6,0m

Profil stradal existent - DRUM ACCES PRIVAT

7,0m

Profil stradal propus- DRUM ACCES PRIVAT

11,00

Profil stradal existent si mentinut - Drumul National 7C

MOD DE OCUPARE A TERENULUI			
S totala teren extravilan			5996
S teren intravilan propus			5996
Regim de inaltime maxim = P+M			
H maxim cornisa = 6.00ml			
S max. construita (prin proiectie calcul POT)			1200
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)			2400
POT max		20 %	CUT max 0,4

BILANT TERITORIAL INTRAVILAN EXISTENT			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	CONSTRUCTII ZONA Ist	maxim 1200 mp	20%
2.	CIRCULATII AUTO, PIETONALE, PARCAJE	maxim 2398 mp	40%
3.	SPATII VERZI AMENAJATE	minim 2398 mp	40%
4.	SUPRAFATA TOTALA TEREN INTRAVILAN	5996 mp	100%

C1 - RECEPTIE
Rh max = P+M

C2 - GRUPURI SANITARE
Rh max = P+M

C3.1 - C3.14 - UNITATE CAZARE
Rh max = P+M

C4 - BAR SI TERASA ACOPERITA
Rh max = P+M

NUMAR PARCAJE PROPUSE:
18 locuri de parcare

PUZ CONSTRUIRE CAMPING

Curtea de Arges, Str. Albesti, nr.12H,CF 84201

U-06

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Marea Neagră 1975"

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	408912.201	474006.943	22.776
501	408889.624	474009.949	11.368
502	408878.356	474011.450	53.629
503	408825.196	474018.530	64.671
504	408817.347	473954.337	77.237
505	408889.961	473928.016	82.001
S=5996.30mp P=311.682m			

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA U.A.T.
 - LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITE CADASTRE AVIZATE
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE CAROSABILA / PIETONALA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
 - ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
 - TEREN ARABIL
 - CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA
 - VEGETATIE INALTA EXISTENTA
- REGLEMENTARI**
- ZONA SERVICII - Ist institutii publice si servicii, cu caracter predominant servicii turism
 - EDIFICABIL MAXIM PROPUSE
 - DRUM INCINTA
 - RETRAGERI PROPUSE
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO
 - ZONA PROTECTIE CONDUCTA DN 500 TRANSGAZ
 - ZONA PROTECTIE LEA 20KV
 - ZONA REZERVATA CORECTARII PROFILULUI STRADAL PRIVAT

raum
proiect

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

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

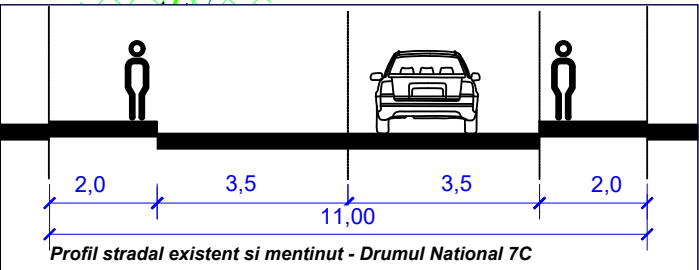
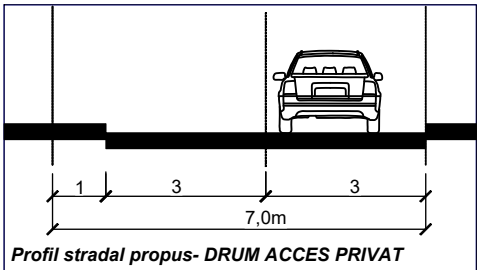
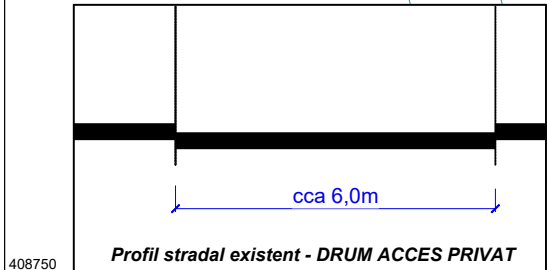
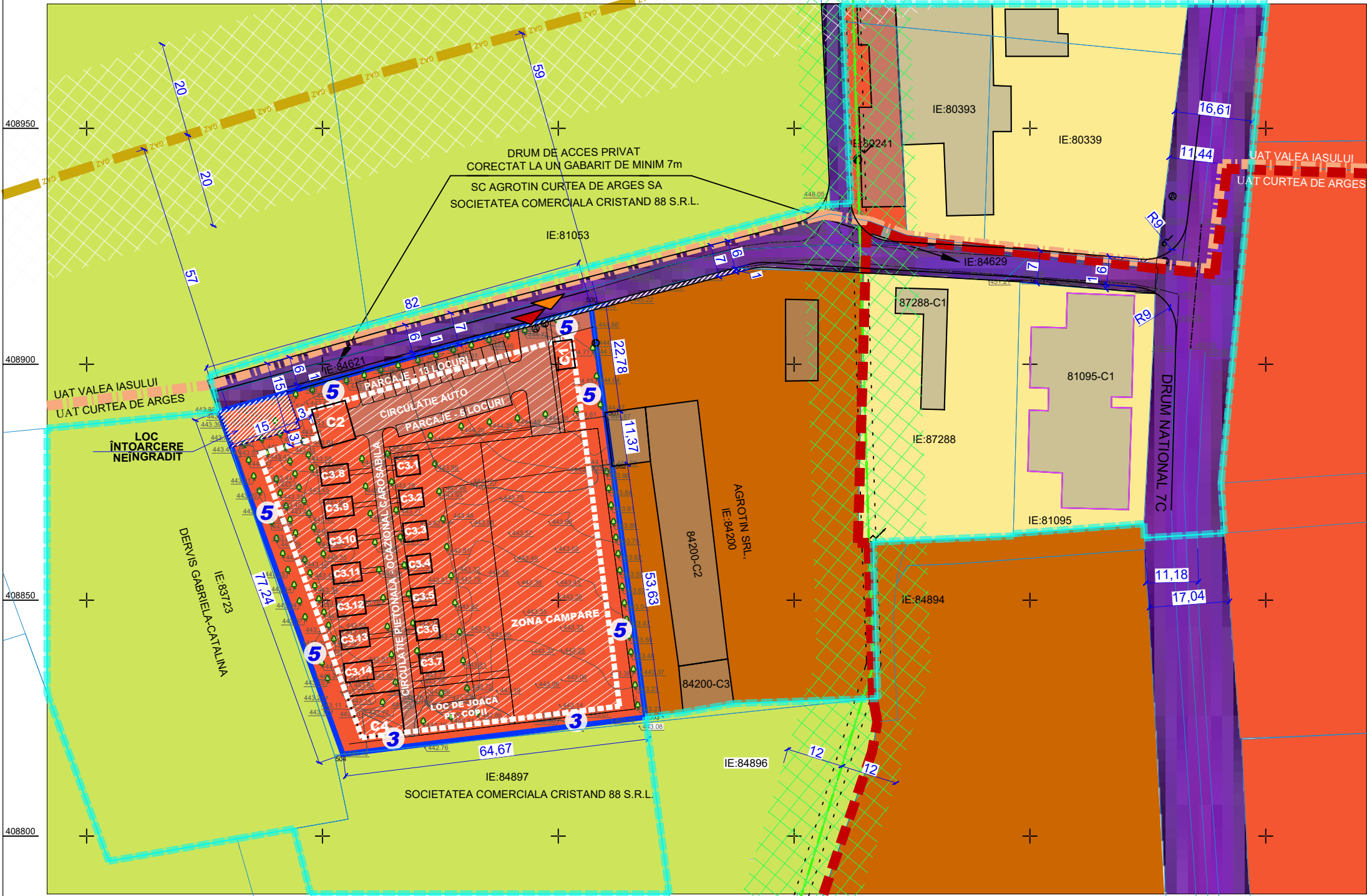
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:
S.C. CRISTAND 88 S.R.L.

Proiect:
CONSTRUIRE CAMPING
Curtea de Arges, Str. Albesti, nr.12H, CF 84201

Plansa:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Cod: CDA 05 / 2024
Contract: 634/2024
AA05/2024
Faza: PUZ
Data: 01. 2025
Scara: 1/1000
Plansa nr. U-06



Curtea de Arges, Str. Albesti, nr.12H,CF 84201

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	408912.201	474006.943	22.776
501	408889.624	474009.949	11.368
502	408878.356	474011.450	53.629
503	408825.196	474018.530	64.671
504	408817.347	473954.337	77.237
505	408889.961	473928.016	82.001
S=5996.30mp P=311.682m			

LIMITE	LIMITA U.A.T.
	LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA ZONA DE STUDIU
	LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ
	LIMITE CADASTRE AVIZATE

 CIRCULATIE CAROSABILA / PIETONALA
 ACCES PIETONAL
 ACCES AUTO

	GAZ	CONDUCTA DN 500 TRANSGAZ
	GAZ	RETEA ALIMENTARE GAZE NATURALE
	LEA	RETEA ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA LEA
		RETEA ALIMENTARE CU APA POTABILA
		RETEA PUBLICA DE CANALIZARE MENAJERA

 BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA POTABILA
 BRANSAMENT LES
 BRANSAMENT RETEA CANALIZARE
 BRANSAMENT RETEA CANALIZARE

 ZONA PROTECTIE CONDUCTA DN 500TRANSGAZ
 ZONA PROTECTIE LEA 20KV



Plansa nr.	U-07
------------	------

MOD DE OCUPARE A TERENULUI			
S totala teren extravilan			5996
S teren intravilan propus			5996
Regim de inaltime maxim = P+M			
H maxim cornisa = 6.00ml			
S max. construita (prin proiectie calcul POT)			1200
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)			2400
POT max		20 %	CUT max 0,4

BILANT TERITORIAL INTRAVILAN EXISTENT			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	CONSTRUCTII ZONA Ist	maxim 1200 mp	20%
2.	CIRCULATII AUTO, PIETONALE, PARCAJE	maxim 2398 mp	40%
3.	SPATII VERZI AMENAJATE	minim 2398 mp	40%
4.	SUPRAFATA TOTALA TEREN INTRAVILAN	5996 mp	100%

C1 - RECEPTIE
Rh max = P+M

C2 - GRUPURI SANITARE
Rh max = P+M

C3.1 - C3.14 - UNITATE CAZARE
Rh max = P+M

C4 - BAR SI TERASA ACOPERITA
Rh max = P+M

NUMAR PARCAJE PROPUSE:
18 locuri de parcare

PUZ CONSTRUIRE CAMPING

Curtea de Arges, Str. Albesti, nr.12H,CF 84201

U-08



Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Sistem de referinta "Marea Neagră 1975"

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	408912.201	474006.943	22.776
501	408889.624	474009.949	11.368
502	408878.356	474011.450	53.629
503	408825.196	474018.530	64.671
504	408817.347	473954.337	77.237
505	408889.961	473928.016	82.001
S=5996.30mp P=311.682m			

- LEGENDA:**
- LIMITE**
- LIMITA U.A.T.
 - LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITE CADASTRE AVIZATE
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
 - CIRCULATIE CAROSABILA PRIVATA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
 - ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
 - TEREN ARABIL
 - CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE LA NIVEL DE PARCELA**
- CONSTRUCTII SERVICII - ls institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - VEGETATIE INALTA EXISTENTA
 - CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
 - CIRCULATIE PIETONALA - OCAZIONAL CAROSABILA
 - PLATFORMA CAMPING
 - CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE PE PARCELA
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO
- RESTRICTII RELETE**
- GAZ ZONA PROTECTIE CONDUCTA DN 500TRANSGAZ
 - ZONA PROTECTIE LEA 20KV



Str. Vilsoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1

Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-3171148

Nr. Reg. Com. J40/338/2003

Cod fiscal Ro15127453

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:

S.C. CRISTAND 88 S.R.L.

Proiect:

CONSTRUIRE CAMPING
Curtea de Arges, Str. Albesti, nr.12H, CF 84201

Plansa:

PLAN MOBILARE URBANISTICA

Cod: CDA 05 / 2024

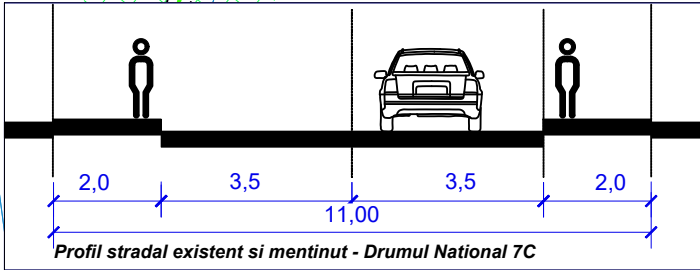
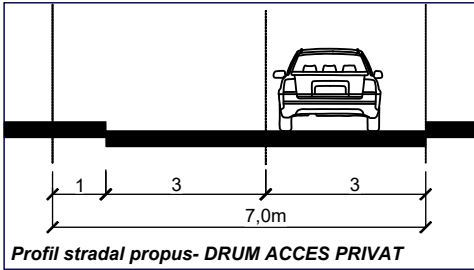
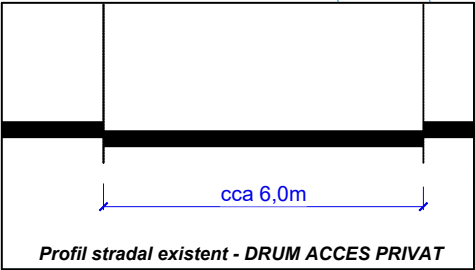
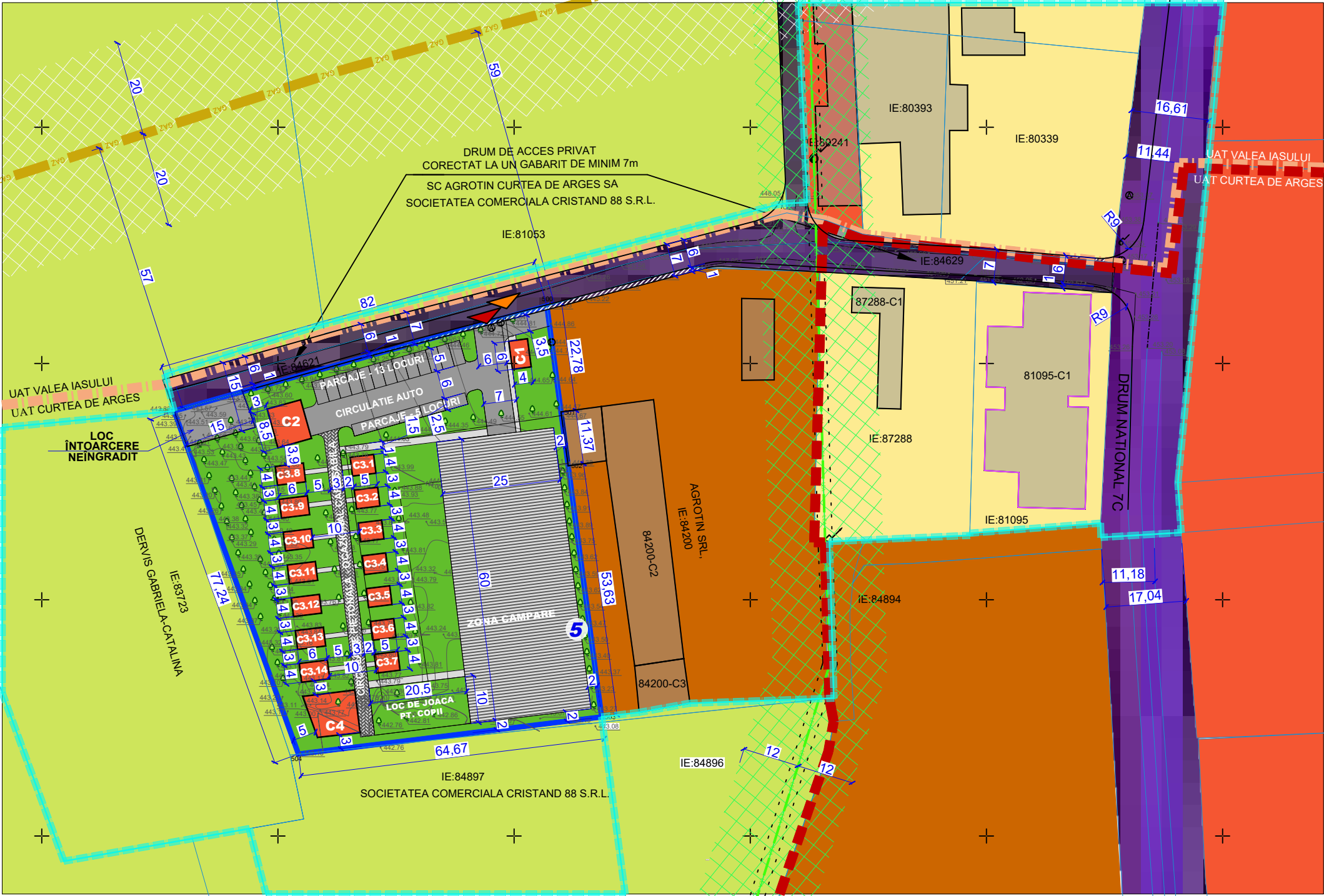
Contract: 634/2024
AA05/2024

Faza: PUZ

Data: 01. 2025

Scara: 1/1000

Plansa nr. U-08





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Curtea de Argeș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 88482 Curtea de Argeș

Nr. cartea 88482
Zona 04
Luna 12
Anul 2024

Cod verificare
100183AB7555



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Curtea De Argeș, Jud. Argeș

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	88482	371	Teren neîmprejmuit. Teren delimitat cu baruri din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18999 / 02/11/2021		
Act Notarial nr. 4480, din 28/10/2021 emis de Simion Aurelia Maria;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) BOBIRLA DANUT, casatorit	A1

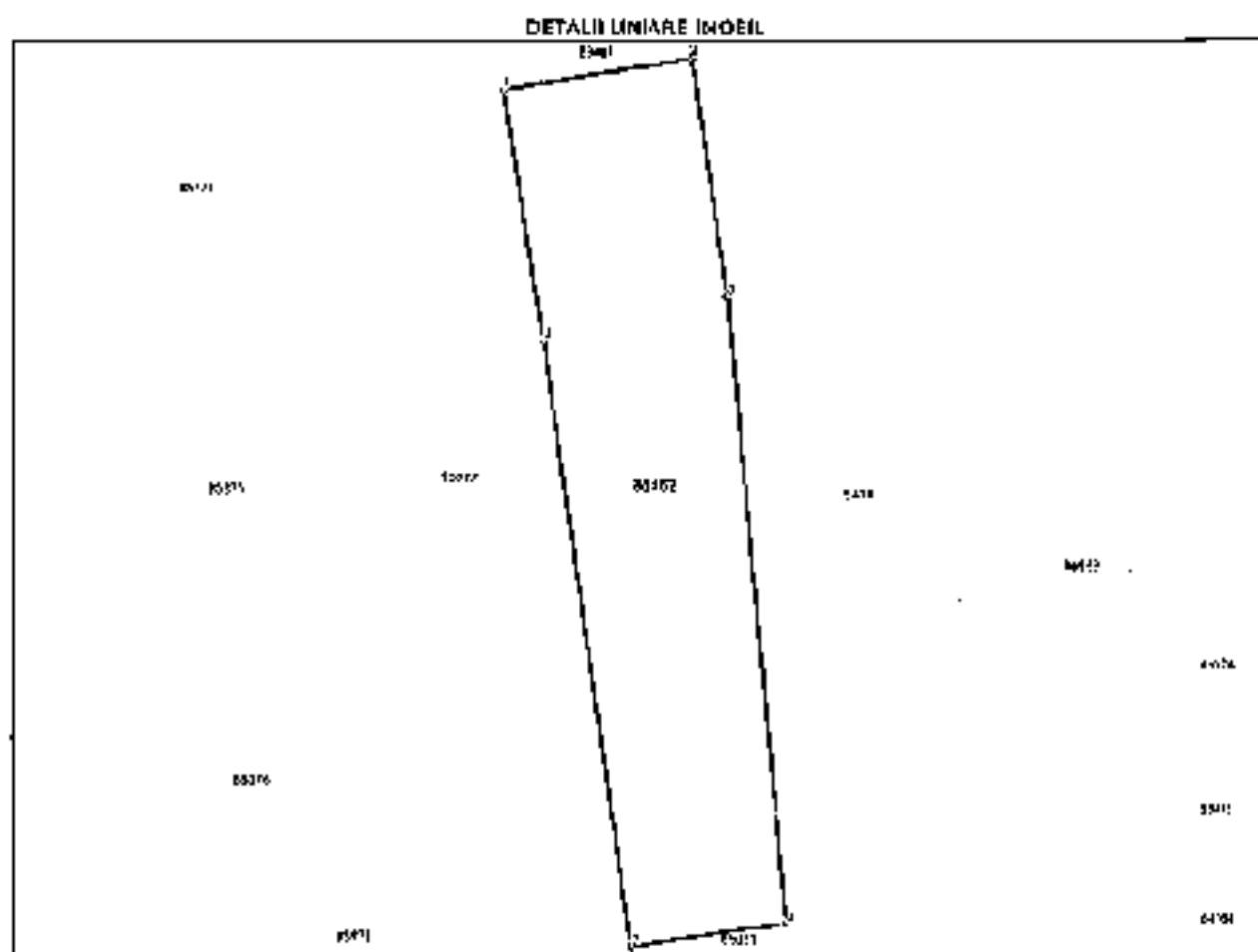
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
88482	371	Teren delimitat cu tarusi din lemn.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Or.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarja	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	371	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12,441
2	3	29,943
3	4	7,711
4	5	30,795
5	6	11,829
6	1	9,434

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în modul electronic, pentru activități și procedee administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anel. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/12/2024, 11:18



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 88482, UAT Curtea de Argeș /
 ARGES, Loc. Curtea de Argeș

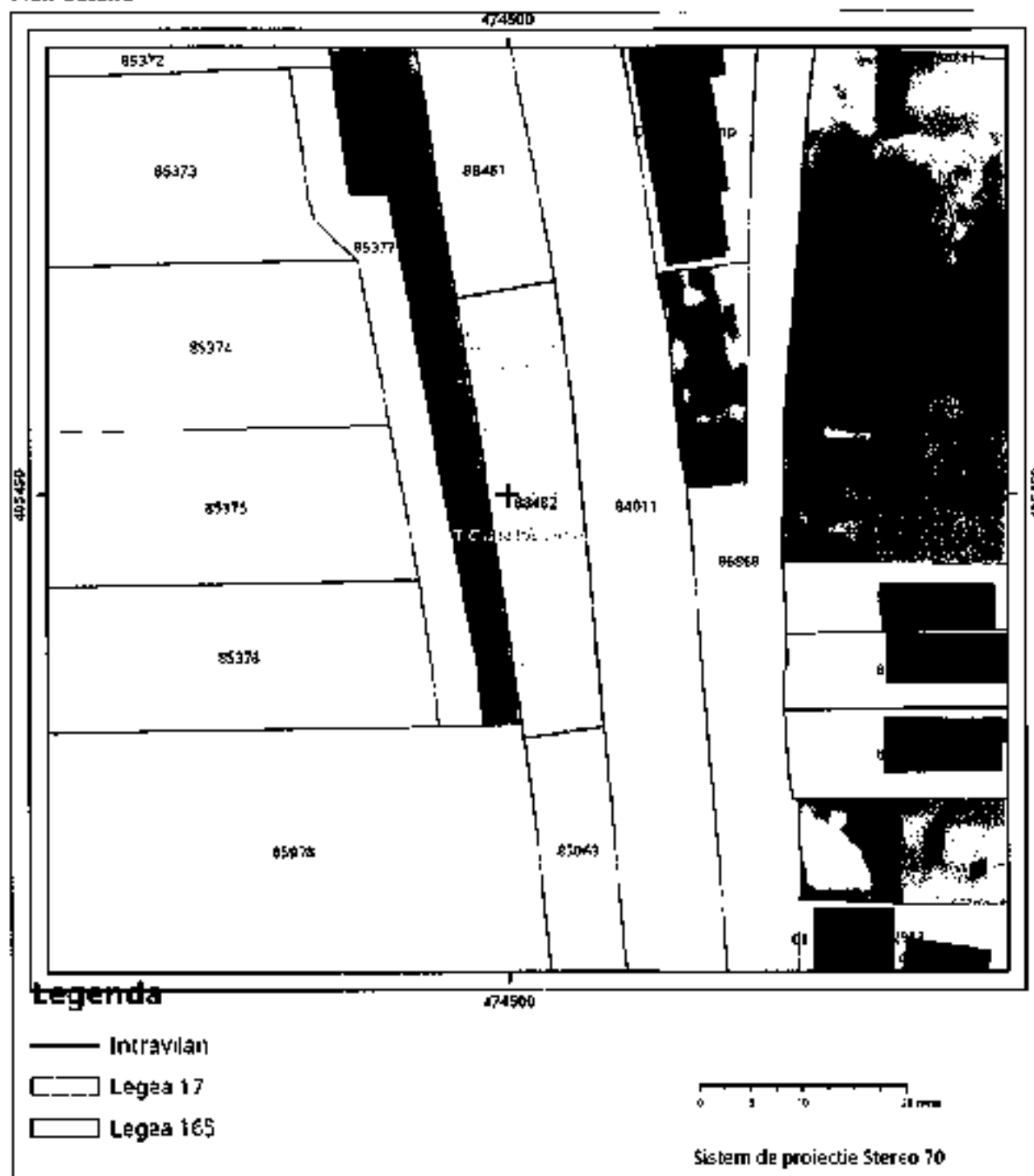
Nr. carte	33178
Zona	04
Lot	112
Anul	2024

Teren: 371 mp

Teren: Intravilan

Categorie de folosință(mp): Cămin Construcții 371mp

Plan detaliu



Plan de assemblu



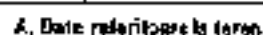
Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-10-2020
Data și ora generării: 04-12-2024 11:21

Tree integrals conform P.L.G.

28994 / 21 10 2024 Z



6. Date referitoare la construcții

Suprafața totală măfeturilor alocului = 374 m²
Suprafața din aer = m²

Manila BCP

Somnatura p̄ parala
Eltre:

12. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Argeș cu construirea unui obiectiv având funcțiunea comercială și de servicii, împrejurire și utilități, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **STUDIU DE OPORTUNITATE – SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E** aferent pentru o suprafață de teren **371 mp** situată, în intravilan – **curți construcții**. Destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.:1 – ZONA CENTRALA.

Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților și formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul valorificării potențialului amplasamentului și al zonei.

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru și control al Primăriei Municipiului Curtea de Argeș în demararea și derularea pe parcelă a operațiunilor urbane. Documentația va servi la stabilirea regulilor de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente pentru suprafața de teren de 371 mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E** cu dotările și amenajările aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat pe Strada 1 Decembrie 1918 .
- Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea corectă a zonei studiate.
- Folosința actuală a terenului este de **curți construcții**. Conform Certificatului de Urbanism nr. 305 din 06.12.2024 destinația actuală a terenului este teren intravilan.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE ÎN PUG	SC. /
U02 – INCADRARE ÎN ZONĂ - ORTOFOTOPLAN	SC. /
U03 – SUPOORT TOPOGRAFIC	SC. 1/500
U04 – SUPOORT TOPOGRAFIC IMAGINE ETERRA	SC. 1/500
U05 – SITUAȚIE EXISTENTĂ – ANALIZĂ FUNCȚIONALĂ	SC. 1/500
U06 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1/500
U07 – REGIM JURIDIC	SC. 1/500
U08 – REGLEMENTĂRI REȚELE TEHNICO - EDILITARE	SC. 1/500
U09 – PLAN PROPUNERE MOBILARE	SC. 1/500

13. SURSE DOCUMENTARE :

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

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

1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

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

1.3.3. Baza topografica

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

1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

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

Proiectul are la baza :

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

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

Municipiul Curtea de Argeș este situat în partea de nord a județului Argeș, la o distanță de 38 km de municipiul reședință de județ Pitești, la 36 km de municipiul Râmnicu Vâlcea, reședința județului Vâlcea și la 45 km de municipiul Câmpulung. Curtea de Argeș – este un toponim topografic compus pe baza apelativului curte (cu sens de „reședința domnească”) și a determinativului Argeș (la origine, hidronim). Cu o suprafață de 6.952 ha, Curtea de Argeș este al treilea oraș ca mărime al județului Argeș după Pitești și Câmpulung.

2.1.1. Considerații asupra amplasamentului

Amplasamentul se afla situat pe Strada 1 Decembrie 1918.

Suprafața studiată prin PUZ este de 371 mp.

Terenul studiat este proprietate privată a persoanei fizice **BOBÎRLĂ DĂNUT**, imobilul nu este grevat de sarcini și are număr cadastral 88482, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt înscrise în Cartea Funciara nr: 88482.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Argeș se desfășoară în depresiunea intracolinară cu același nume, între dealurile Subcarpaților Argeșului (Muscelele Argeșului) și la contactul cu Piemontul Getic, pe valea râului Argeș. Ea face parte din "Depresiunea celor 7 muscele" alături de depresiunea Tigveni la vest și Depresiunea Mușătești la est. Relieful Depresiunii Curtea de Argeș reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză și vârstă. Interfluviile, includ nivele de eroziune, terase, și lunci, pe care se dezvoltă o gamă largă de procese de modelare. Sectorul subcarpatic cunoscut sub numele de „muscele” corespunde în cea mai mare parte unei structuri atipice, monoclinale, de sedimente paleogene, miocene și pliocene, depuse în marginea nordică a Depresiunii Getice, transgresiv față de cristalinul getic al M.Făgăraș. Stiva de depozite monoclinale este dispusă în benzi paralele, din ce în ce mai noi spre sud și din ce în ce mai puternic redresate spre nord, la contactul cu munții. Caracteristicile structurale și litofaciale atipic subcarpatice se regăsesc și la nivelul resurselor minerale, între care lipsesc petrolul și gazele naturale. În schimb în sedimentele pontiene și daciene din molasă recentă există acumulări de cărbune inferior dar în straturi subțiri și frecvent foarte umede. Depresiunea are o motivație genetică dublă, structurală (subsecventă) și litologică (selectivă): afluenții (subsecvenți) ai rețelei principale de râuri (consecventă) au sculptat în sedimente mai slabe, marno-argiloase, greso-nisipoase etc. sectoare de vale mai largi (de regulă la confluențe) și asimetrice, cu versanți sudici scurți și puternic înclinați (cuestiformi) iar cei nordici prelungi și mai domoli. În depresiune interfluviile și înșeuările sunt mai înalte, ele fiind numai niște largiri ale văilor principale în sedimentarul pliocen friabil.

Modelarea fluvială, stimulată atât de nivelul de bază mai coborât, pe care îl reprezintă Argeșul, cât și de subsidențele locale, combinată cu procesele de pe versanți despăduriți a generat un relief extrem de complex, fragmentat „în culise”, cu acumulări bogate, forme de eroziune selectivă.

2.2.1. Conditii hidrogeologice

Reteaua hidrografica de pe teritoriul Municipiului Curtea de Arges apartine sistemului hidrografic Arges-Vedea prin raul Arges si este alcatuita din:

- ☐ cursuri permanente de apa
- ☐ cursuri temporare de apa
- ☐ lacuri de acumulare si canale de derivatie

Analiza elementelor hidrografice in stransa dependenta cu ceilalti factori fizico-geografici prezinta o deosebita importanta atat din punct de vedere teoretic deoarece ajuta la descifrarea evolutiei regiunii, cat si din punct de vedere practic, prin masurile ce pot fi luate pentru amenajarea si valorificarea potentialului hidrografic in diferite domenii ale economiei..

2.2.2. Conditii geotehnice

Conform studiului geotehnic, pe amplasamentul studiat s-a executat un foraj geotehnic realizat pana la 8m adancime fata de nivelul terenului natural.

Stratificarea rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic.

Presiunea conventionala de calcul de care se va tine seama la proiectare va fi de 220 KPa.

Adancime de inghet - Conform STAS 6054-77 care stabileste zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet a terenului natural, de care se tine seama in proiectarea lucrarilor de fundatii in conformitate cu prescriptiile tehnice in vigoare, se considera adancimea maxima de inghet intre -80 si -90 cm de la cota terenului natural fara strat de zapada protector.

Amplasamentul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul "C" - potrivit prevederilor de proiectare antisismica stabilite prin normativul P 100-1/2004, pentru perimetrul care face obiectul prezentului studiu se cunosc parametrii: perioada de colt : $T_c = 1,60s$ si acceleratia terenului pentru proiectare: $A_g = 0,24g$

2.2.3. Conditii climatice

Caracteristicile elementelor climatice sunt determinate de catre un complex de factori, intre care se distinge pozitia Municipiului Curtea de Arges in cadrul regiunii. Astfel, la attributele specifice climei tarii noastre, continental - moderata de tranzitie, se adauga cele de depresiune si de culoar, din care deriva o serie de consecinte.

- ☐ Factorii climatici

Municipiul Curtea de Arges se inscrie in climatul continental moderat cu o temperatura medie anuala a aerului de 8,6°C. Cifra este deosebit de semnificativa. Media termica multianuala de peste 8°C reprezinta pentru Curtea de Arges, un bilant termic radiativ care favorizeaza cultivarea deopotriva a leguminoaselor, plantelor tehnice, cerealelor pentru boabe, vitel de vie, pomilor fructiferi , etc., in conditii climatice optime.

2.3. CIRCULATIA

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918 in partea de est a amplasamentului.

2.4. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges - aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 28.11.2018 - anulat, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 371 mp se afla in intravilanul orasului - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. - U.T.R.: 1 - ZONA CENTRALA. Regimul tehnic fiind Zona CC 1F - Cai ferate dezafectate.

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu:

- riscul seismic
- risc de inundabilitate
- risc de instabilitate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

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

2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

In zona studiata , in imediata vecinatate a amplasamentului exista instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila pentru uz gospodaresc.

Constructia propusa pe amplasament se va alimenta cu apa potabila menajera prin intermediul unei retele din tevi montata ingropat in sol sub limita de inghet in zona de aliniament a parcelelor propuse.

Imobilul se va racorda la reseaua de alimentare cu apa propusa in zona.

2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Instalatia exterioara de canalizare pluviala

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Evacuarea apelor pluviale de pe suprafata parcajelor se va face prin trecere prin separator de hidrocarburi cu deversare la sistemul de canalizare al localitatii.

Instalatia exterioara de canalizare menajera

Colectarea apelor uzate menajere de la constructii se va face prin intermediul coloanelor racordate la camine. Caminele vor fi din beton , prevazute cu gura de acces inchisa cu un capac metalic montat pe o rama incastata in beton , iar in interior vor fi o serie de trepte metalice fixate in peretele lateral. Caminele vor fi de racord sau de intersectie.

Dimensionarea instalatiei de canalizare se face conform STAS 9470 si STAS 1846

Apele uzate menajere provenite de la cladiri se vor deversa in sistemul de canalizare al localitatii.

2.6.3. Alimentare cu energie termica

In zona studiata nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic, incalzirea constructiei se va face individual cu centrala termica pe gaze.

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

In prezent in zona exista retea de distributie a gazelor naturale.

Amplasamentul este racordat la reseaua de distributie aflata in functiune. Constructia propusa va fi racordata la reseaua de distributie gaze naturale

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Reteaua locala de distributie de joasa tensiune (0.40kV) este de tip aerian si subteran (in zona centrala a localitatii). Alimentarea acestei retele se face din posturi de transformare racordate la reseaua de distributie de medie tensiune.

Amplasamentul se va racorda la rețeaua de distribuție distribuție a energiei electrice , construcția propusă se va racorda la rețea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Municipiului Curtea de Argeș este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului și fondului forestier. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calitatii mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul localităților, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.7.1. Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile, în special de-a lungul marilor artere .

La poluarea atmosferei participă și sursele imobile, respectiv unitățile industriale și de depozitare, unitățile de transport și unitățile cu profil agro-zoo.

În concluzie, sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea nocivităților direct de la sursă.

2.7.2. Calitatea apei

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se referă în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață și subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate. Pentru a nu afecta calitatea apelor în zona studiată se vor prevedea măsuri de epurare a apelor uzate evacuate din zona amplasamentului.

2.7.3. Sursele de apă

Conform studiilor hidrotehnice în zonă se găsesc două straturi acvifere :

- unul de mică adâncime cu apă nepotabilă și slab agresivă față de mediu (8-10m);
- unul de adâncime medie interceptat în foraje la adâncimea de 35-100m, cantonat în orizontul de nisip cu pietriș, a cărui apă se încadrează în limitele de potabilitate, fiind slab agresivă față de metale.

2.7.4. Calitatea solului

În cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu funcționalitatea de spațiu comercial, depozitare și birouri, nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural și uman, atât timp cât nu se va urmări abordarea ecologică a problemelor de urbanism și nu vor fi respectate principiile "Dezvoltării durabile".

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. GENERALITĂȚI amplasamentului

Amplasamentul în suprafață de 371mp este situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș.

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitorului imobil – spațiu comercial și servicii:

- amplasamentul este situat în intravilan;
- în imediată vecinătate a amplasamentului există rețelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apă, canalizare și de telecomunicații;

3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.:1 – ZONA CENTRALĂ.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

În zona imediat apropiată amplasamentului nu sunt păduri, lacuri sau cursuri de apă care să necesite aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona lor de protecție.

Pe teren sunt necesare lucrări de sistematizare verticală pentru realizarea rețelei de colectare a apelor meteorice de pe drumul propus (rigole) și de pe proprietăți.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul în cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918 în partea de est a amplasamentului.

De asemenea în cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care să deservească construcțiile propuse.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat în intravilan în suprafața de **371 mp** cu scopul **construirii unui imobil cu funcțiune comercială și de servicii** funcțiunea propusă fiind

Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial.

Suprafața terenului – **371 mp** este repartizată în zone funcționale și cea a dotărilor aferente acestora : precum și zone ocupate de circulații, spații verzi amenajate, potrivit tabelului de mai jos :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULAȚII PIETONALE / CAROSABILE / PARCAJE	104,40	28,14
SUBZONA CONSTRUCȚII	Maxim 148,40	40
SUBZONA SPAȚII PLANTATE AMENAJATE	Minim 74,20	20
TEREN REZERVAT EXTINDERII PROFILULUI STRADAL	44,00	11,86
TOTAL SUPRAFAȚA PARCELA REGLEMENTATĂ	371,00	100

3.4.1. Pentru zona Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial:

- Edificabil propus:
 - retras față de limita de aliniament la o distanță de **minimum 2,00ml** ;
 - retras față de limita laterală nord – **minim 2,00ml** ;
 - retras față de limita laterală sud – **minim 17,00ml** ;
 - retras față de limita posterioară vest – **minim 0,60ml**.
- în fașia rezultată între edificabil și aliniament se permite amplasarea platforme drumuri, parcaje, și construcții pentru alimentarea cu utilități supraterane sau subterane cu caracter tehnic.
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, se va respecta numărul minim de parcaje conform legislației în vigoare

3.4.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

3.4.2.a. Zona Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial:

POT_{maxim} = 40%

CUT_{maxim} = 0,80

H_{maxim} la cornisa = 8.00 ml

Rh = P+1E

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Cladirea nou propusa se va racorda la toate utilitatile existente in zona.

3.5.1. Alimentarea cu apa potabila

Terenul studiat, este racordat la rețeaua de apa potabila din zona – rețeaua de apa se va extinde la imobilul nou propus.

Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa a constructiilor propuse;
- intretinerea spatiilor verzi.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apa necesar consumului in zona se va asigura din rețeaua de distributie din zona.

3.5.2. Canalizarea apelor uzate

Terenul studiat, se va racorda la rețeaua de canalizare.

Apele uzate menajere provenite de la cladire vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre sistemul de canalizare al localitatii.

3.5.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Evacuarea apelor pluviale de pe suprafata parcajelor se va face prin trecere prin separator de hidrocarburi cu deversare la sistemul de canalizare al localitatii.

3.5.4. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

Terenul studiat, se va racorda la rețeaua de gaze naturale.

Deoarece avantajelor pe care le prezinta folosirea gazelor naturale fata de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a imobilelor si dotarilor din zona studiata. Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin racordarea la rețeaua de distributie de gaze naturale existenta in zona. Se recomanda ca imobilele si dotarile sa fie dotate cu instalatii de incalzire centrala si centrale termice proprii.

3.5.5. Alimentarea cu energie electrica

Terenul studiat, se va racorda la rețeaua de electricitate.

Pentru noli consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S., in masura in care rețeaua existenta o permite, cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post de transformare a viitoareii constructii.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa alba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

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

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

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

3.6.1. Poluarea aerului

3.6.1.a. Faza de constructie a cladirilor

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

3.6.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.6.2. Poluarea sonora

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

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

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

3.6.4. Poluarea solului

3.6.4.a. Faza de constructie a cladirilor

Definitor la impactul asupra solului :

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

3.6.4.b. Faza de exploatare

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

3.6.5. Deseurile

3.6.5.a. Faza de constructie a cladirilor

In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materiale de constructii ramase.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuiesc evacuate prin firma specializata de salubritate in baza contractului.

3.6.5.b. Faza de exploatare

In timpul exploatarii, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de activitati legate de specificul functiunii.

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Municipiului Curtea de Arges in baza unui contract de prestari servicii.

3.6.6. Afectarea biodiversitatii

3.6.6.a. Faza de construire a cladirilor

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia magazinului nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a magazinului asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

3.6.6.b. Faza de exploatare

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

3.6.7. Arii protejate

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

3.6.8. Impactul economic si social

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

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

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

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

3.6.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune un procent de minim 20% din suprafata parcelei pentru organizarea de spatii verzi amenajate. Spatiile verzi vor avea caracter ornamental si se vor planta 1 arbore / 100 mp spatiu verde.

3.7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate persoanelor private **BOBÎRLĂ DĂNUT**.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, conform legislatiei in vigoare a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de 371 mp, aceasta suprafata fiind propusa sa treaca in zona **Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial.**



Intocmit:
arh. Mircea Savu



CATEGORIILE DE COSTURIce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costurice vor cădea în sarcina autorității publice locale are

Nr. crt.	Categorii de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
I. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, - verificări de proiect	BENEFICIAR
I.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	BENEFICIAR
I.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	BENEFICIAR
I.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	BENEFICIAR
II. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției		
II.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecția mediului	BENEFICIAR
II.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	BENEFICIAR
II.3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	BENEFICIAR
II.4	Cheltuieli pentru investiția de bază - Construcții și instalații; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj; - Utilaje fără montaj și echipamente de transport; - Dotări; - Active necorporale	BENEFICIAR
II.5	Alte cheltuieli - organizare de șantier ; - comisioane, taxe, cost credit ; - cheltuieli diverse și neprevăzute.	BENEFICIAR

arh. Mircea Savu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**P . U . Z . SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E**

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR.CAD. 88482

1. DISPOZITII GENERALE**1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal, in suprafata de 371 mp.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de 371 mp, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in intravilanul municipiului CURTEA DE ARGES.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ. Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E de pe teritoriul municipiului Curtea de Arges, judetul Arges.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal fiind parte integranta a acestuia, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/27 iunie 1996 cu modificarile si completarile ulterioare, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate, Legea 350/2001 legea amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare, Ghid GM 010/2000 privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ. Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului. Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin hotararea nr. 165/26.11.2018

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorie de teren atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat PUZ a fost impartit in unitati teritoriale de referinta (UTR), cu prescriptii specifice. UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin limitele cadastrale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc. se vor realiza numai in intravilanul aprobat al municipiului, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr. 1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie;
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT si CUT, prevazute in documentatie;
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare;

- asigurarea platformelor de intoarcere.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

2.1. REGLEMENTARI PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa de Reglementari**.

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Aplicarea regimului restrictiv de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. – depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art.8 din R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Arges

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, caldilor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Asigurarea echiparii tehnico-edilitare in zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 - R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 - R.G.U.

INDICATORI URBANISTICI	P.O.T. SI	C.U.T.
------------------------	-----------	--------

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico-edilitara etc.

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U. si OMS 119/2014

- **Amplasarea fata de drumuri publice**

Amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si a altor tipuri de lucrari (infrastructura, parcaje etc.) in zona drumurilor publice se va face conform art. 18 - R.G.U.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

- **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatia de fata urbanistica, conform art. 23 - R.G.U.

Aliniament – linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

Regim de aliniere – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau alinate in urmatoarele situatii : pe aliniament, retras de la aliniament.

- **Distanțe minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art.24 – R.G.U. si Codului Civil.

- **Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeași parca.**

Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prezentului RLU; Distanțele dintre cladirile alaturate, pe aceeași parca, trebuie sa fie suficiente 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.

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri si accese

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel se va face numai daca se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei conform art.26 – R.G.U.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii noilor consumatori la retelele existente, sau propuse, de apa, la instalatiile de canalizare existente, sau propuse, si de energie electrica conform art. 27 – R.G.U.

In zonele de extindere a intravilanului, acolo unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa si realizarii unui tip de canalizare de grup.

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**
 - Terenul studiat nu se va parca.
- **Regimul de inaltime**
 - Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.
 - In sensul prezentului regulament: Regimul de inaltime maxim propus este de :
Hmaxim cornisa = 8.00 ml
- **Aspectul exterior al constructiilor**
 - Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei – vezi art. 32 – R.G.U.
 - Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri, plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi-moderne de calitate superioara, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

2.7. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJUMIRI

- **Parcaje**

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

Parcările vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcarilor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr.6970/N/1992-URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

• **Spatii verzi si plantate**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomandă ca suprafețele neocupate cu clădiri sau rezerve pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin al unui arbore la fiecare 200mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații plantate pe cca. 20% din suprafața studiată.

• **Imprejmuiri**

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regula prevederile art. 35 – din R.G.U.

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. DESTINAȚIA TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Conf. art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conf. funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

Funcțiunea dominantă a zonei aferente UTR 1 este dată de instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial, funcțiunea propusă pentru parcela studiată este de - IS – instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial.

3.2. GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Potrivit Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Argeș – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 și HCL nr. 165/ 26.11.2018, terenul vizat de PUZ în suprafața totală de 371mp se află în intravilanul orașului - destinația stabilită prin P.U.G. – U.T.R.:1 – ZONA CENTRALĂ..

3.3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZONA IS – instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial

- **Utilizări permise :**
 - Intervenții de reabilitare, consolidare, conservare, a.t.c. a clădirilor din zonă;
 - Sunt permise următoarele tipuri de activități reprezentative și cu activitate, considerate caracteristice pentru o zonă centrală: comerț și alimentare publică, agrement, turism, staționarea și gararea autovehiculelor în construcții și spații publice special amenajate, rețele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.
 - Plantatii pentru delimitare a parcelei cu respectarea retragerilor de la limita domeniului public pentru asigurarea căilor de acces pietonale obligatorii.
- **Utilizări permise cu condiționari :**
 - Accesul către limita de Vest va fi permanent nerestricționat, în vederea asigurării posibilității intervențiilor la echipamentele și instalațiile amplasate pe domeniul public.
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de energie electrică și apă.
- **Interdicții permanente**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

 - Nu este permisă realizarea împrejmuirilor, investiția propusă este destinată exclusiv utilizării pentru funcțiuni destinate accesului public, imobilul nu permite organizarea folosirii acestuia în considerarea unor materializări ale limitelor de tipul împrejmuirilor.
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă;
 - Activități de depozitare en-gros.

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**
Constructia va fi amplasata izolat pe teren, conform edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa la faza DTAC –PT.
- **Amplasarea fata de drumurile publice**
 - Accesul auto in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918 in partea de est a amplasamentului.
 - De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare ce vor acoperi necesarul functiunii propuse, conform legislatiilor in vigoare – minim 4 locuri parcare.
- **Amplasarea fata de alinament**
 - Se retras fata de alinament Strada 1 Decembrie 1918 , la est la o distanta de minimum 2,00ml;
- **Asezarea cladirilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare ale parcelelor**
 - retras fata de limita laterala nord – minim 2,00ml ;
 - retras fata de limita laterala sud – minim 17,00ml ;
 - retras fata de limita posterioara vest – minim 0,60ml.
- **Amplasarea in interiorul parcelei.**
 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu cu mai puțin de 3,00ml.
- **Accese carosabile**
 - Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918 in partea de est a amplasamentului.
- **Accese pietonale**
Prin accese pietonale se inteleg 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 servitute de trecere publica potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- **Rețele tehnico – edilitare existente**
Cladirea nou propusa se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.
- **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**
Extinderile de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar
- **Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**
Rețelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritoriale administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.
- **Înălțimea maxima admisibila a cladirilor**
Maxim P+1E- cu înălțimea maxima cornișă 8.00m
- **Aspectul exterior al cladirilor**
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se interzic: pantele asimetrice la sarpanta, ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

Construcțiile vor avea aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

• **Condiții de echipare edilitară**

- alimentarea cu apă necesară consumului în zona este și se va asigura din rețeaua de distribuție a municipiului Curtea de Argeș;
- apele uzate menajere sunt și vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre rețeaua de canalizare a municipiului Curtea de Argeș;
- apele de ploaie sunt și vor fi preluate de pe suprafața acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului prin rigole;
- alimentarea cu energie electrică a construcției se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează municipiul Curtea de Argeș;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se face prin extinderea uneia din rețelele de distribuție de gaze naturale existente în municipiul Curtea de Argeș.

• **Spații libere și spații plantate**

- Suprafețele libere neocupate cu circulații pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme funcționale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spații verzi, în funcție de funcțiunea investiției.
- Suprafața plantată propusă este de minim 74,20 mp – 20% din suprafața terenului studiat.

• **Împrejmuiri**

Nu este permisă realizarea împrejmuirilor, investiția propusă este destinată exclusiv utilizării pentru funcțiuni destinate accesului public. Imobilul nu permite organizarea folosirii acestuia în considerarea unor materializări ale limitelor de tipul împrejmuirilor. Se pot realiza Plantații pentru delimitare a parcelei cu respectarea retragerilor de la limita domeniului public pentru asigurarea căilor de acces pietonale obligatorii.

3.5. POSIBILITĂȚI MINIME / MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- a. POT – Procent maxim de ocupare a terenului = POT maxim = 40%
- b. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului = CUT maxim = 0,8
- c. Înălțimea maximă a construcțiilor de pe parcelele din subzona este de 8,00 m



CATEGORIILE DE COSTURIce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costurice vor cădea în sarcina autorității publice locale are

Nr. crt.	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
I. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, - verificări de proiect	BENEFICIAR
I.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	BENEFICIAR
I.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	BENEFICIAR
I.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	BENEFICIAR
II. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției		
II.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecția mediului	BENEFICIAR
II.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	BENEFICIAR
II.3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces	BENEFICIAR
II.4	Cheltuieli pentru investiția de bază - Construcții și instalații; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj; - Utilaje fără montaj și echipamente de transport; - Dotări; - Active necorporale	BENEFICIAR
II.5	Alte cheltuieli - organizare de șantier ; - comisiioane, taxe, cost credit ; - cheltuieli diverse și neprevăzute.	BENEFICIAR

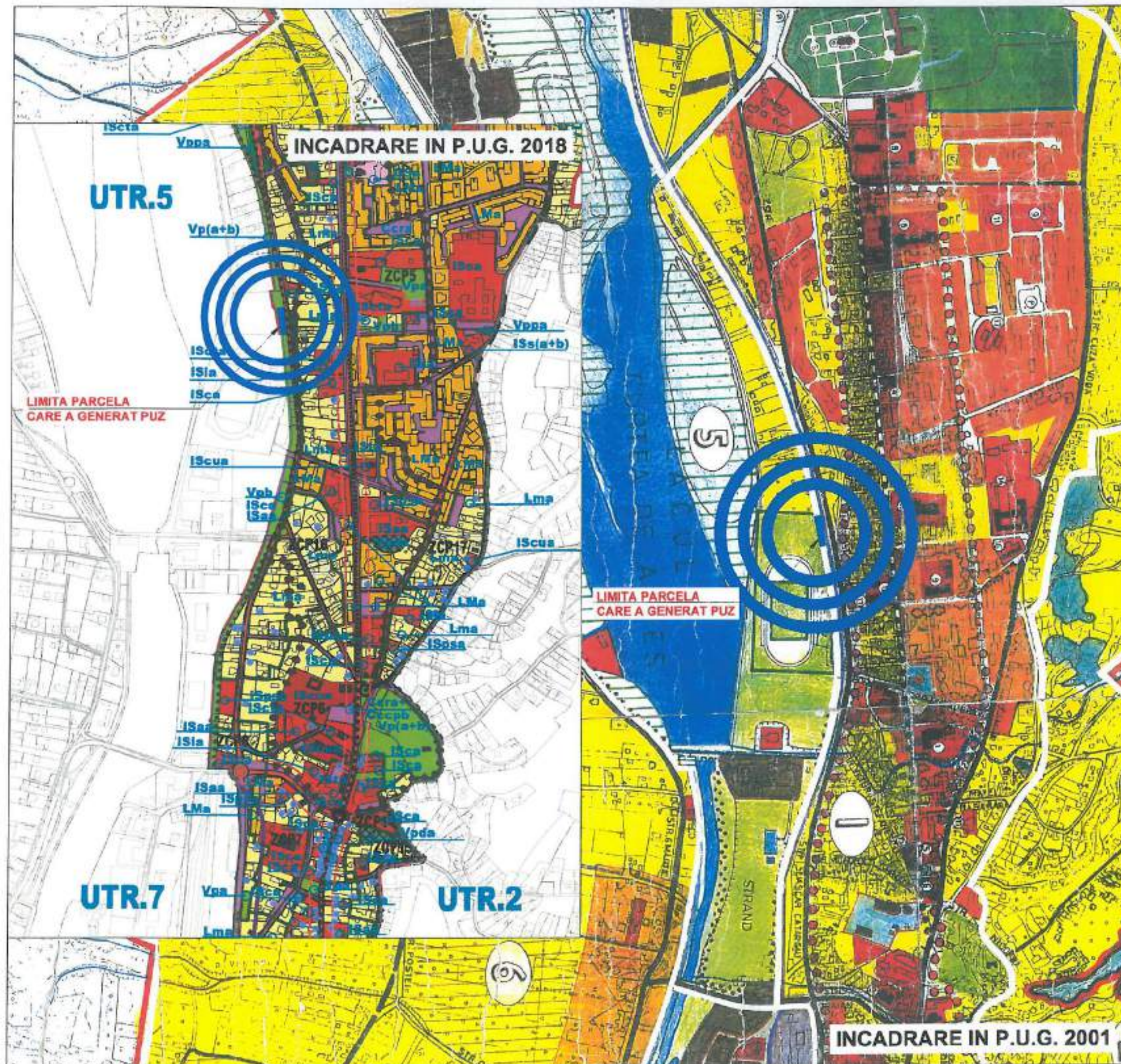


Ing. Mircea Savu

PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-01



LEGENDA:



LIMITA

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ



Str. Mihail Kogălniceanu, Nr. 45, Ploiești, Județul Prahova
Tel: 0744 538855, Tel/Fax: 071-0711148
Nr. Reg. Com. 180/2003/2003
Cod fiscal 1615121683

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

BOBÎRLĂ DĂNUT

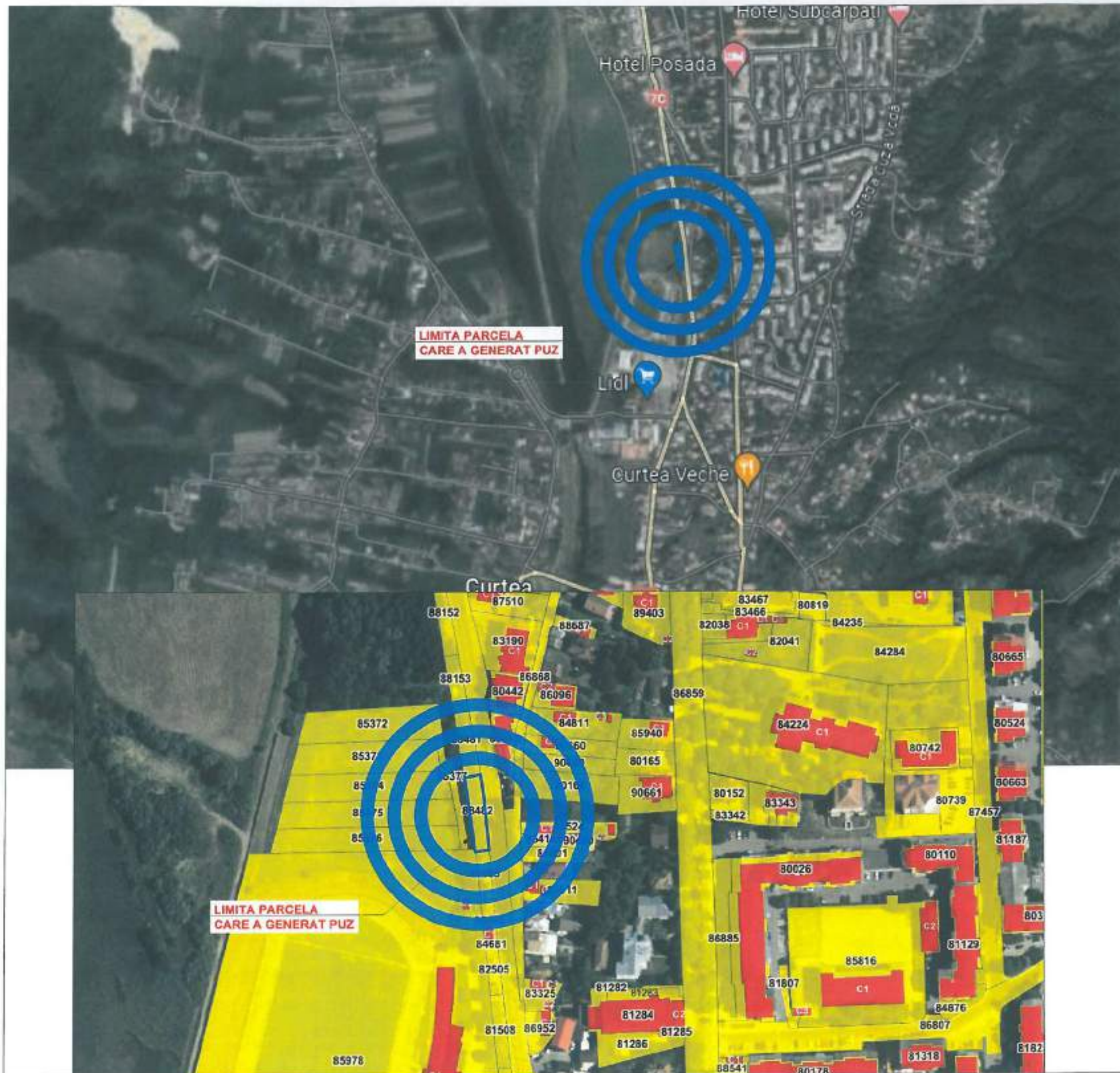
Proiect: SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

INCADRARE IN PUG



Cod: CDA08/ 2025
Contract: 634 - AA08 /2025
Faza: P.U.Z.
Data: 06. 2025
Scara: 1
Planşa nr. U-01

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges



LIMITA PARCHEA CASE A GENERAT PUZ



Dr. Willem, P.O. 54, Overland, North
Tel 0746-183402, Telex 625-377144
St. Paul, Conn. 06358-0008
Cod. Syst. North 02455



ORTOFOTOPLA

Field No.	0-02
-----------	------



Suprafata imobilului = 371m²
 Suprafata studiata = 2428m²
 din care 371m² cu nr. cadastral 90406.

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(l _{i+1})
	E [m]	N [m]	
1	474495.1600	405488.7490	9.43
2	474504.4840	405470.3100	11.83
3	474508.2300	405458.6140	30.79
4	474508.1180	405427.8550	7.71
5	474501.4890	405428.8420	29.94
6	474497.1670	405458.4710	12.44
S(1)=371.0431m ² P=102.15m			

LEGENDA

- ax drum
- margine drum
- gard plasa
- camin apometru
- stalp tensiune
- contor gaz

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"
 Cote determinate in sistem de referinta
 Marea Neagra 1975

PLAN URBANISTIC ZONAL

SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-03

Desenat:	Ing. C. Arapu	
Proiectat:	arh. M. Savu	
Sef proiect:	arh. M. Savu	
Beneficiar:	BOBÎRLĂ DĂNUT	
Cod:	CDA08/ 2025	
Contract:	634 - AA08 /2025	
Faza:	P.U.Z.	
Data:	08. 2025	
Scara:	1/500	
Planşa nr.	U-03	

Proiect: **SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E**
 Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

Planşa: **SUPORT TOPOGRAFIC**

PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-04



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(J+1)
	E [m]	N [m]	
1	474485.1600	405488.7490	9.43
2	474504.4640	405470.3100	11.83
3	474508.2300	405488.6140	30.79
4	474608.1190	405427.8550	7.71
5	474501.4890	405426.6420	29.94
6	474497.1670	405456.4710	12.44
S(1)=371.0431m² P=102.15m			

LEGENDA

- ax drum
- margine drum
- gard plasa
- camin apometru
- stalp tensiune
- contor gaz



Desenat: ing. C. Arapu
Proiectat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu



BOBÎRLĂ DĂNUT
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges
SUPPORT TOPOGRAFIC
IMAGINE ETERRA

Cod: CDA08/ 2025
Contract: 634 - AA08 /2025
Faza: P.U.Z.
Data: 08. 2025
Scara: 1/500
Planşa nr. U-04

PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-05



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(U+1)
	E [m]	N [m]	
1	474495.1600	405488.7490	9.43
2	474504.4640	405470.3100	11.83
3	474506.2300	405486.8140	30.79
4	474509.1190	405427.8550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474497.1670	405456.4710	12.44
S(1)=371.0431m ² P=102.15m			

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.**
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE** (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA** (la nivel de localitate)
- PLANTATII DE ALINIAMENT** (la nivel de localitate)
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC** - Lm(a+b)
- ZONA Is** - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMMERCIAL
- ZONA CC 1F** - CAI FERATE DEZAFECTATE
- ZONA SPATII VERZI** - SPORT SI AGREMENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE**

raum proiect
Societate Comerciala cu Capital Privat
Sediul: Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 1, Curtea de Arges, Arges
Tel: 0744 12345, Tel/Fax: 021-371144
S.A. Reg. Com. J40388/2008
Cod Fiscal RO11021403

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

Beneficiar: **BOBÎRLĂ DĂNUT**

Proiect: **SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E**
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

Plan: **ANALIZA FUNCTIONALA EXISTENT**



Cod: CDA08/ 2025
Contract: 634 - AA08 /2025
Faza: P.U.Z.
Data: 06. 2025
Scara: 1/500
Planșă nr. U-05

PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-06

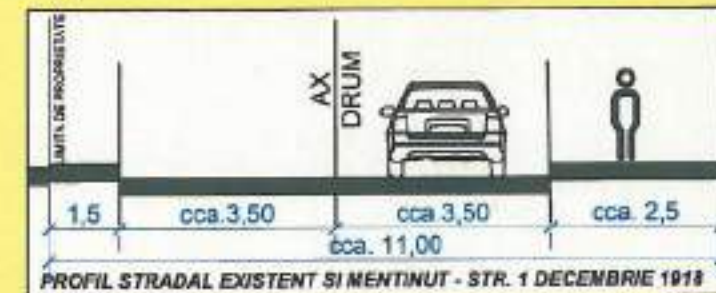


Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi loturi D ₀ (1+1)
	E [m]	N [m]	
1	474495.1800	405468.7490	9.43
2	474504.4840	405470.3100	11.83
3	474508.2300	405458.8140	30.79
4	474508.1190	405427.9550	7.71
5	474501.4890	405428.8470	29.94
6	474497.1670	405458.4710	12.44
S(1)=371.0431m² P=102.15m			

LEGENDA:

- LIMITE**
 LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE**
 CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
 CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
 PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
 ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
 ZONA Is - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMMERCIAL
 ZONA CC 1F - CAI FERATE DEZAFECTATE
 ZONA SPATII VERZI - SPORT SI AGREMENT
 CONSTRUCTII EXISTENTE
- REGLEMENTARI**
 ALINIERE MINIM IMPUSA
 RETRAGERE MINIM IMPUSA
 EDIFICABIL, PROPUIS - Zona Is - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMMERCIAL
 TEREN SITUAT IN ZONA DE PROTECTIE RESEA GAZE 2m
 RETRAGERI PROPUSE
 TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL
 ACCES PIETONAL
 ACCES AUTO



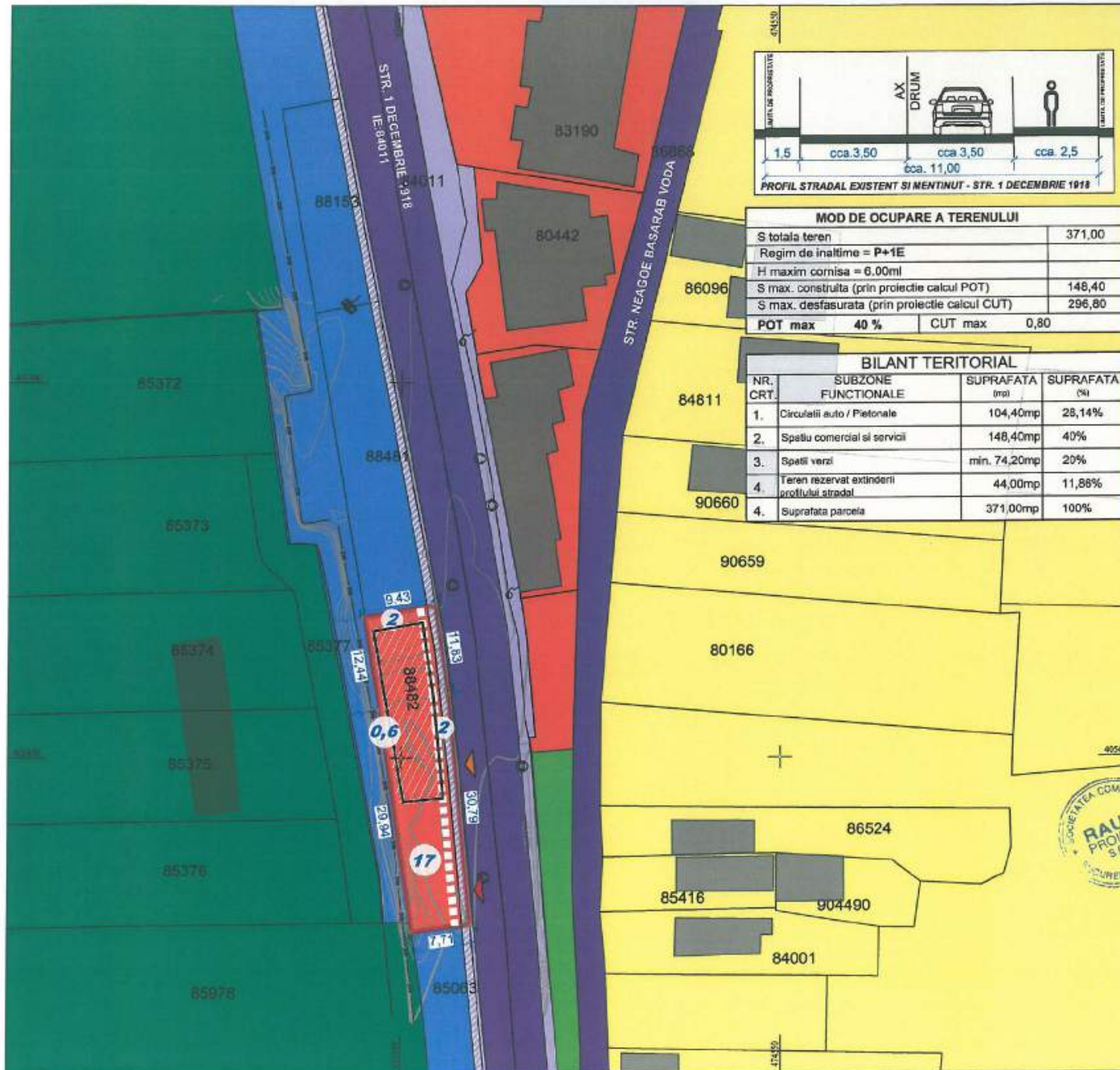
PROFIL STRADAL EXISTENT SI MENTINUT - STR. 1 DECEMBRIE 1918

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren	371,00
Regim de inaltime = P+1E	
H maxim cornisa = 6.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	148,40
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	296,80
POT max	40 %
CUT max	0,80

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulatii auto / Pietonale	104,40mp	28,14%
2.	Spatii comerciale si servicii	148,40mp	40%
3.	Spatii verzi	min. 74,20mp	20%
4.	Teren rezervat extinderii profilului stradal	44,00mp	11,86%
4.	Suprafata parcela	371,00mp	100%



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

BOBÎRLĂ DĂNUT		Cod:	CDA08/ 2025
Proiect: SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E		Contract:	634 - AA08 /2025
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges		Faza:	P.U.Z.
Planșă:		Data:	06. 2025
REGLEMENTARI URBANISTICE		Scara:	1/500
		Planșă nr.:	U-06



PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-07



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(J+1)
	E [m]	N [m]	
1	474495.1800	405468.7400	9.43
2	474504.4840	405470.3100	11.83
3	474506.2300	405456.8140	30.79
4	474509.1190	405427.8550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474497.1670	405456.4710	12.44
S(1)=371.0431m ² P=102.15m			

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	TIPURI PROPRIETATI	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1	TEREN PROPU SA TREACA CU TITLU GRATUIT IN DOMENIUL PUBLIC	44 mp	11,88%
2	PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE SAU JURIDICE	327 mp	88,14%
3	SUPRAFATA TOTALA	371 mp	100%

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA PARCELA STUDIATA

REGIM JURIDIC

- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- PROPRIETATE PRIVATA
- TEREN IN ZONA DE PROTECTIE RESEA GAZE 2m
- TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL - PROPUS SA TREACA CU TITLU GRATUIT IN DOMENIUL PUBLIC



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

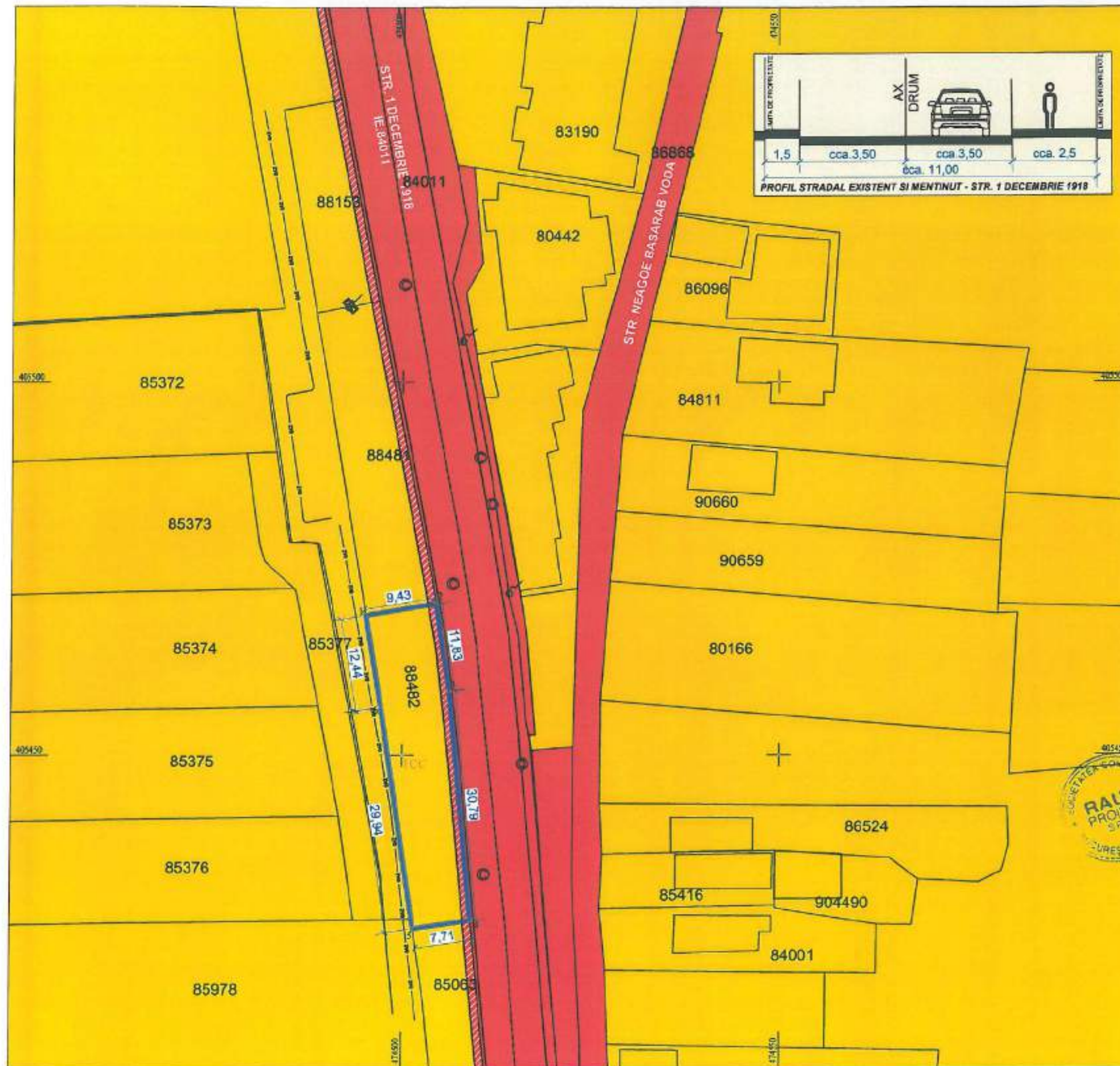
BOBÎRLĂ DĂNUT
Proiect: SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges



Cod: CDA08/2025
Contract: 634 - AA08/2025
Faza: P.U.Z.
Data: 08.2025
Scara: 1/500
Planşa nr.: U-07

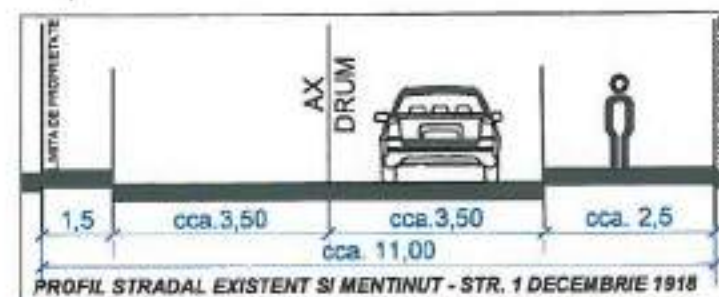


PROFIL STRADAL EXISTENT SI MENTINUT - STR. 1 DECEMBRIE 1918



Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitud D[1]+1
	E [m]	N [m]	
1	474495.1600	405468.7490	9.4
2	474504.4040	405470.3100	11.8
3	474508.2300	405468.6140	30.7
4	474508.1190	405427.8550	7.7
5	474501.4890	405426.6420	29.9
6	474497.1870	405458.4710	12.4

S(1)=371.0431m² P=102.15m

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.2.

CIRCULATII SI ACCESE

☐ CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)

FOND CONSTITUIT

CONSTRUCTII EXISTENTE
CONTUR CONSTRUCTIE PROPU SA CU FUNCTIUNE
SERVICII - SPATIU COMERCIAL

RETELE TEHNICO - EDILITARE EXISTENTE

RETEA PUBLICA ALIMENTARE LEA
RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
RETEA PUBLICA CANALIZARE
RETEA PUBLICA GAZE NATURALE - CND OL DN-64

RETELE TEHNICO - EDILITARE PROPUSE

- BRANSAMENT GAZE NATURALE
- BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
- BRANSAMENT CANALIZARE
- BRANSAMENT ENERGIE ELECTRICA - LES
- POST DE TRANSFORMARE AERIAN



Desenat:	arh. M. Savu
----------	--------------

Proiectat:	arh. M. Savu
------------	--------------

Sef proiect: arh. M. Savu

Microbial

BOBÎRLĂ DĂNUT

Pyridine

SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.44B, 58482, Curtea de Arges, Arges

Chapter 10

REGLEMENTARI REȚELE
TEHNICO - EDILITARE

Cod:	CDA08/ 2025
------	-------------

Contract: 634 - AA08 /2025

Faza:	P.U.Z.
-------	--------

Data:	06. 2025
-------	----------

Scara: 1/500

Plansa nr.	U-08
------------	------

PLAN URBANISTIC ZONAL SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

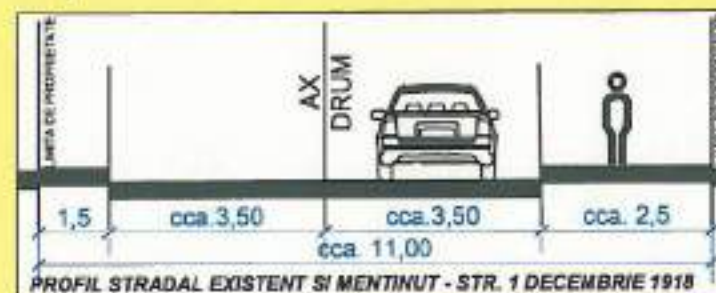
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-09



Percela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(lj+1)
	E [m]	N [m]	
1	474485.1600	405468.7480	9.43
2	474504.4640	405470.3100	11.83
3	474506.2300	405458.6140	30.79
4	474509.1190	405427.9550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474487.1670	405458.4710	12.44
S(1)=371.0431m² P=102.15m			



MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren	371,00
Regim de inaltime = P+1E	
H maxim comisa = 6.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	148,40
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	296,80
POT max	40 %
CUT max	0,80

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	Circulatii auto / Pietonale	104,40mp	28,14%
2.	Spatiu comercial si servicii	148,40mp	40%
3.	Spatii verzi	min. 74,20mp	20%
4.	Teren rezervat extinderii profilului stradal	44,00mp	11,86%
4.	Suprafata parcela	371,00mp	100%

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- ZONA IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMMERCIAL
- ZONA CC 1F - CAI FERATE DEZAFECTATE
- ZONA SPATII VERZI - SPORT SI AGREMENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PROPUNERI URBANISTICE
- CONTUR CONSTRUCTIE PROPUISA CU FUNCTIUNE SERVICII - SPATIU COMERCIAL
- TEREN SITUAT IN ZONA DE PROTECTIE RESEA GAZE 2m
- TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL
- RETRAGERI PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE SI ZONA ARABIL
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE LA NIVEL DE PARCELA
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

raum proiect

Str. 1 Decembrie 1918, Nr. cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

BOBÎRLĂ DĂNUT

Cod: CDA08/ 2025

Contract: 634 - AA08 (2025)

Faza: P.U.Z.

Data: 06. 2025

Scara: 1/500

Planse nr. U-09

PLAN PROPUNERE MOBILARE

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

PLAN PROPUNERE MOBILARE

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

PLAN PROPUNERE MOBILARE

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

PLAN PROPUNERE MOBILARE

Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

PLAN PROPUNERE MOBILARE