



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 1388 / 16.01.2024

Data publicării la sediu și pe pagina de internet: 16.01.2024

ANUNT

În temeiul art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, și al Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanismul, aprobat prin Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, cu respectarea legii 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, Primaria Municipiului Curtea de Argeș supune dezbaterii publice **Proiectul privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru MODIFICARE PROFIL FUNCțional și REGLEMENTARI URBANISTICE în vederea realizării investiției "SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA"** generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, punct "Marina", FN, teren intravilan, în suprafața totală 5500,00mp.

Proiectul poate fi consultat pe site-ul instituției la adresa: www.primariacurteadearges.ro și la sediul instituției, Direcția Arhitect Șef, camera 28/29.

Persoanele interesate, asociațiile de afaceri, alte entități, pot trimite în scris propuneri sau sugestii cu privire la proiectul sus-menționat, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș-Biroul Registratura sau în format electronic pe adresa de e-mail a instituției primariacurteadearges@yahoo.com până la data 26.01.2023, ora 16,30.

Dezbaterea publică pentru faza curentă, propuneri finale și aprobare, va avea loc în data 05.02.2024, ora 11,00, la sediul Primăriei Municipiului Curtea de Argeș- Sala Mare (Sala Consiliul Local).

Primar

Ing. PANTURESCU CONSTANTIN

HOTĂRÂRE nr. _____ / 2024

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "SALĂ EVENIMENTE TIP CORT, BUCĂTĂRIE, GRUPURI SANITARE, PISCINĂ" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Punct „Marina”, FN, Nr. Cad./Nr. CF 86123, suprafață imobil 5500,00mp -proiect-

Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară.
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 1311/16.01.2024;
 - Raportul de specialitate nr. 1370/16.01.2024;
 - Punctul de vedere tehnic al Direcției Arhitect Șef nr. 38508/27.12.2023;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 28987/26.09.2023;
 - Avizul nr. 1/35708/15.01.2024 al Direcției Arhitect Șef;
 - Prevederilor art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;
- În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. 3 lit. e și art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "SALĂ EVENIMENTE TIP CORT, BUCĂTĂRIE, GRUPURI SANITARE, PISCINĂ" situată în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Punct „Marina”, FN, Nr. Cad./Nr. CF 86123, suprafață imobil 5500,00 mp, conform proiectului prezentat în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Asigurarea căilor de acces, a dotărilor și utilităților publice și echipamentelor tehnice necesare construirii și ulterior utilizării construcțiilor, se face pe cheltuiala beneficiarului.

Art. 3. Se aprobă perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pe o durată de 36 luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Inițiator

Primar

Constantin Pașurescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 1311 / 16.01.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA” situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Punct „Marina”, FN, Nr. Cad./Nr. CF 86123, suprafața imobil 5500,00mp

Având în vedere cererea adresată de **MITROFAN LAURA DENISA în calitate de reprezentant/administrator al S.C. COMMIT STAR EVENT S.R.L.**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 1268 în data 15.01.2024, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre aprobare.

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

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizată, și ulterior a fost întocmit Raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 28987/ 26.09.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementează, în vederea modificării profilului funcțional al imobilului, în prezent Spații verzi, agrement și sport (cu mențiunea că imobilul nu se află în Registrul Spațiilor Verzi, denumirea este aferentă subzonei de reglementare generală pentru zone de agrement, distinctă de zonele de spații verzi ale municipiului), în zona IS-Instituii și servicii, subzona Prestări servicii, suprafața de 5500,00mp, funcțiune complementară în ceea ce privește activitatea de servicii a zonei în care se încadrează parcela, acest imobil fiind situat la limita vestică a unui UTR cu funcțiuni mixte, predominant dedicate instituiilor și serviciilor, inclusiv comerț, precum și zonelor de agrement și sport ale municipiului, respectiv UTR5-Zona de Agrement și Sport, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 și menținut de documentațiile ulterioare. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 86123, având categoria de folosință arabil. Imobilul studiat este situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona de vest a acestuia, cu următoarele vecinătăți: - Nord și Vest: proprietate privată-Arhipiscopia Argeșului și Muscelului; Est: Lac acumulare- SC. HIDROELECTRICA S.A și Administrația Bazinală Apa Argeș-Vedea; Sud: proprietate privată- administrare SC. HIDROELECTRICA S.A, din care se face accesul pe lot conform Convenției nr. 70622 din 28.06.2023 emisă de către S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A.-Sucursala Hidrocentrale Curtea de Argeș.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA" Punct „Marina, FN, Curtea de Argeș, județul Argeș, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 38508 / 27.12.2023 al Direcției Arhitect-Sef.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 1/ 35708/ 15.01.2024 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ).

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

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

PRIMAR,
Ing. CONSTANTIN PANTURESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

NR. 1370 / 16.01.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA” situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, Punct „Marina”, FN, Nr. Cad./Nr. CF 86123, suprafața imobil 5500,00mp

Având în vedere cererea adresată de **MITROFAN LAURA DENISA în calitate de reprezentant/administrator al S.C. COMMIT STAR EVENT S.R.L.**, înregistrată la Primăria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 1268 în data 15.01.2024, privind aprobarea documentației de urbanism, se înaintea Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de Urbanism aferent, spre analizare, dezbateri și aprobare.

Informarea și consultarea publicului pentru documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent a fost realizată, și ulterior a fost întocmit Raportul de informare și consultare publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 28987/ 26.09.2023.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent se reglementează, în vederea modificării profilului funcțional al imobilului, în prezent Spații verzi, agrement și sport (cu mențiunea că imobilul nu se află în Registrul Spațiilor Verzi, denumirea este aferentă subzonei de reglementare generală pentru zone de agrement, distinctă de zonele de spații verzi ale municipiului), în zona IS-Instituii și servicii, subzona Prestări servicii, suprafața de 5500,00mp, funcțiune complementară în ceea ce privește activitatea de servicii a zonei în care se încadrează parcela, acest imobil fiind situat la limita vestică a unui UTR cu funcțiuni mixte, predominant dedicate instituțiilor și serviciilor, inclusiv comerț, precum și zonelor de sport și de agrement ale municipiului, respectiv UTR5-Zona de Agrement și Sport, definit ca atare de PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 și menținut de documentațiile ulterioare. Parcela care face obiectul P.U.Z. este înscrisă în Cartea Funciara Curtea de Argeș cu nr. 86123, având categoria de folosință arabil. Imobilul studiat este situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, în zona de vest a acestuia, cu următoarele vecinătăți: - Nord și Vest: proprietate privată-Arhipiscopia Argeșului și Muscelului;Est: Lac acumulare- SC. HIDROELECTRICA S.A și Administrația Bazinală Apă Argeș-Vedea; Sud: proprietate privată- administrare SC. HIDROELECTRICA S.A, din care se face accesul pe lot conform Convenției nr. 70622 din 28.06.2023 emisă de către S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A.-Sucursala Hidrocentrale Curtea de Argeș.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției "SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA" Punct „Marina”, FN, Curtea de Argeș, județul Argeș, menționate mai sus, sunt prezentate în anexa care însoțește proiectul de hotărâre.

Având în vedere prevederile art.12 din Ordinul 2701/2010 Raportul consultării și informării publicului este însoțit de Punctul de vedere nr. 38508 / 27.12.2023 al Direcției Arhitect-Sef.

În conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau

revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației s-a făcut în perioada 14.06.2023 – 20.09.2023, conform Document Planificare 15895/06.06.2023, ulterior a fost întocmit Raportului informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 28987/ 26.09.2023.

Nu au fost înregistrate adrese conținând propuneri, observații ori obiecțiuni.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, s-a avizat favorabil prin Avizul tehnic nr. 1/ 35708/ 15.01.2024 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (comisie cu caracter consultativ). Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art.37, alin.(1³), avizul Arhitectului-Șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării Consiliului Local.

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

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

Arhitect - Șef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

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

Avand in vedere documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal pentru **modificarea profilului functional si stabilirea reglementarilor urbanistice aferente IS-Institutii si servicii-prestari servicii** in vederea realizarii investitiei **"SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA"** generata de terenul situat in judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, punct „Marina”, FN, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numarul Carte Funciara/numarul Cadastral 86123, teren intravilan, in suprafata totala S=5500,00mp, in scopul reglementarii zonei studiate in vederea schimbarii destinatiei functionale, in IS-institutii si servicii-prestari servicii, functiunea de servicii fiind compatibila cu caracterul zonei, predominant destinat locuirii la aliniamentul opus, predominant dominat de institutii si servicii in cuprinsul unitatii teritoriale de referinta din care face parte imobilul,

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

Se emite punctul de vedere:

Informarea si consultarea publicului, respectiv implicarea populatiei in elaborarea planurilor de urbanism a fost facuta in baza DOCUMENT DE PLANIFICARE a procesului de informare si consultare a publicului nr. 15895/06.06.2023, prin publicarea anunturilor in presa, afisarea la terenul care a generat PUZ si publicarea la sediul institutiei in etapa preliminara a intentiei de elaborare, inclusiv cu instiintarea vecinilor directi in etapa a doua a propunerilor preliminare, anunturi in presa, afisarea panoului de informare la imobilele generatoare PUZ, anunturi in presa, dezbateri publice. Au fost expediate 3 trimiteri postale continand notificarea cu privire la documentatia de urbanism, fiind confirmata primirea acestora. Au fost publicate doua anunturi in ziar pentru etapa de initiere, aferenta intentiei de elaborare, si doua anunturi pentru etapa propunerilor preliminare. A fost organizata dezbateri publice aferenta procedurilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 in data de 14.09.2023, dezbateri la care nu s-a prezentat nicio persoana.

In aceste perioade nu au fost inregistrate observatii, propuneri ori obiectiuni cu privire la documentatie.

La finalizarea procedurii de informare a publicului a fost intocmit Raportul consultării și informării publicului nr. 28987 / 26.09.2023, aferent celor doua etape.

Procedura de informare referitoare la propunerea finala care include toate observatiile avizatorilor, in vederea aprobarii documentatiei, se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata (r1) și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile și completările ulterioare, urmand a fi anuntata perioada initierii acesteia, perioada in care se pot trimite propuneri sau observatii, data celei de-a doua dezbateri, precum se va afisa documentatia insotita de documentele necesare si de proiectul de hotarare.

Functiunea solicitata este aceea de institutii si servicii, respectiv prestari servicii, functiune complementara in ceea ce priveste zona in care se incadreaza parcela, si una dominanta in ceea ce priveste UTR5 in care se afla, acest imobil fiind situat la limita vestica a unui UTR cu functiuni mixte, predominant dedicate institutiilor si serviciilor, inclusiv comerț, precum si zonelor de agrement ale municipiului.

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

DIRECTIA ARHITECT-SEF
Nr. 35708 / 15.01.2024

Ca urmare a cererii adresate de MITROFAN LAURA DENISA in calitate de reprezentant/administrator al S.C. CONMIT STAR EVENT S.R.L., cu sediul in Municipiul CURTEA DE ARGES, satul -, sectorul -, cod postal 115300, str. BD. BASARABILOR, nr. 53A, bl. -, sc B et. 3, ap. 6, telefon/fax 0734363636, e-mail -, inregistrata la Primaria Municipiului Curtea de Argeș cu nr. 35708 din 27.11.2023, completata prin documentatia inregistrata cu nr. 1046 din 12.01.2024;

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

AVIZ Nr. 1 din 15.01.2024

Pentru documentatia de urbanism si amenajarea teritoriului **Plan Urbanistic Zonal** pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei

"SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA"

generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, punct "Marina, FN, intravilan, in proprietatea privata a CONMIT STAR EVENT SRL, CUI 46485850, cu sediul in Municipiul Curtea de Argeș, str. BD. BASARABILOR, nr. 53A, sc B et. 3, ap. 6, in calitate de initiator al documentatiei de urbanism, prin administrator Mitrofan Laura Denisa, identificat prin planul de incadrare in zona, planul de situatie si numarul Carte Funciara/numarul Cadastral 86123, teren intravilan, in suprafata de S=5500,00mp;

Beneficiar/initiator: CONMIT STAR EVENT SRL, CUI 46485850

Proiectant: B.I.A. ARH. GABRIELA EUGENTIA ASSENZA

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

Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata in P.U.Z.: suprafata studiata cuprinde terenul situat in partea de Vest a municipiului, facand parte din U.T.R. 5 ZONA SPORT SI AGREMENT. Zona studiata se raporteaza la imobilele limitrofe, cu functiunea dominanta de spatii verzi, agrement si sport si subzona IV Zona Mixta pentru servicii si depozitare- anterior partial subzona Baza Nautica, partial zona Agrement si Sport, in partea de sud, precum si imobile incadrate in subzona functionala Co-Cai comunicatie, si subzona de Locuire individuala Lm la aliniamentul opus strazii Mihai Eminescu strada din care se face accesul prin intermediul unei conventii de trecere pe drumul de acces apartinand HIDROELECTRICA, terenul ce face obiectul PUZ fiind situat in intravilan. Zona din care face parte imobilul, referitor la aliniamentul de Est al Strazii Mihai Eminescu, este o zona in curs de dezvoltare si reglementare, pentru care este oportuna tendinta de materializare a subzonelor dedicate serviciilor, comerțului si altor functiuni

complementare, subzone si functiuni slab reprezentate in Cartierul Marina si imprejurimi, tendinta de dezvoltare si reglementare pentru imobilele din vecinatatea lacului fiind catre activitati reprezentative si cu destinatie publica si semi publica. Terenul are acces din Str. Mihai Eminescu prin drum acces, conform Conventiei 70622/28.06.2023 dintre S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord si Vest: proprietate privata-Archiepiscopia Argesului si Muscelului;
- Est: Lac acumulare- SC. HIDROELECTRICA S.A si Administratia Bazinala Apa Arges-Vedea;
- Sud: proprietate privata- administrare SC. HIDROELECTRICA S.A, din care se face accesul pe lot conform Conventiei nr. 70622 din 28.06.2023 emisa de catre S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A. - Sucursala Hidrocentrale Curtea de Arges;

Se reglementeaza Imobilul studiat, corespunzator parcelei cadastrale-teren detinut de proprietarii din Cartea Funciara a Curtea de Arges; COMMIT STAR EVENT SRL, in vederea schimbarii de destinatie si stabilire reglementari urbanistice din subzona Spatii verzi agrement si sport (cu mentiunea ca Imobilul nu este inclus in Registrul Spatiilor Verzi), in subzona functionala IS-Institutii si servicii, identificat prin numarul de Carte Funciara/numarul Cadastral 86123 anexate si conform plansei de Plan Reglementari urbanistice Zonificare U-03. Suprafata reglementata este de 5500,00mp.

Prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001 teren intravilan incadrat in zona functionala Spatii verzi agrement si sport; documentatii ulterioare de urbanism au reglementat pentru o perioada acest imobil, partial, prin functiunea Lmb-subzona locuinte individuale de mica inaltime-propuse;

- U.T.R. 5 ZONA SPORT SI AGREMENT

-regim construire-discontinuu, izolat.

-functiuni predominante: agrement si sport, institutii si servicii, mici spatii de prestari servicii si comert, ocazional locuinte individuale;

-POT max- conform Art. 15 si anexa 2 din RGU-pentru zone de agrement nu este prevazut un procent de ocupare a terenului, si pentru zona de sport este de 50% din suprafata terenului, pentru constructii (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respective era prevazut pentru unitatile economice POT maxim 40%).

-CUT max- conform cu Art.31 din RGU pentru de agrement si sport nu este reglementat (in P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 pentru UTR ul respective era prevazut CUT maxim 0,9 sau 1,2 in cazuri justificate).

-retragerea minima fata de aliniment- conform art.23 din RGU

-retragere minime fata de limitele laterale conform art. 24 din RGU aferent amplasare in parcela (Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare sunt de H/2, raportate la inaltimea cladirii, iar distanta minima necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m fata de una din limitele laterale. Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere -distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018 si a prevederilor Codului Civil)

- retrageri minime fata de limitele posterioare- (Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare este de H/2 cat iar distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m. fata de una din limitele laterale. Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.165/2018).

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

-UTR U.T.R. -se mentine incadrarea existenta in UTR 5

-regim de construire:izolat.

Indicatori urbanistici maximi propusi pe terenul beneficiarului:

-Funcțiuni propuse IS-Instituti si servicii-prestari servicii.

P.O.T. maxim =35%;

C.U.T. maxim 0,9;

Retragerea minima fata de aliniament propusa: 15,00m (raportat la limita fata de calea de acces)

Retrageri minime fata de limitele laterale: 4,00m fata de limita Est, 6,50m limita Vest;

Retrageri minime fata de limita posterioara: 5,00m;

Regim de inaltime maxim solicitat =P+1E;

Regim de inaltime maxim permis = P+1E si Parter inalt, cu obligatia ca acele constructii care vor fi realizate cu regim inaltime Parter inalt sa fie conformate formal din punct de vedere al volumetriei si fatadelor incat sa se incadreze in specificul zonei si al constructiilor de pe laturile adiacente, dupa caz;

Hmax comisa solicitat =9,00m;

Hmax comisa permis =9,00m.

Retragerea si edificabilul conform plansei Plan Reglementari urbanistice Zonificare -nr. U-03.

Suprafata de spatii verzi plantate amenajate au fost avizate, in cadrul documentatiei inaintate, de Agentia pentru Protectia Mediului Arges-Decizia etapei de incadrare nr. 785 din 20.11.2023, respectiv 20% din suprafata terenului. **Suprafata de spatii verzi va fi intretinuta si amenajata periodic. Se va realiza plantatie de protectie-perdea vegetatie medie si inalta, catre limita de Vest.**

Circulatii si accese: accesele auto si pietonale se vor realiza in conformitate cu planșa anexa la aviz; necesarul de parcaje minim va fi asigurat in conformitate cu Art. 33 si Anexa 5 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG Nr. 525 din 27 iunie 1996;

-se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare a autovehiculelor.

Echipare tehnico-edilitara: pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acestora, pe cheltuiala beneficiarului. Zona beneficiaza de echipare tehnico edilitara in ceea ce priveste alimentarea cu energie electrica, gaze, apa, canalizare.

La eliberarea Autorizatiei de Construire se vor respecta toate conditiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de retele si utilitati publice.

In urma sedintei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 22.12.2023, infiintata in baza art. 37 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, constituita prin H.C.L. 62/2016 si actualizata prin H.C.L. 41/2021, se avizeaza favorabil Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, avand in vedere realizarea completariilor solicitate in sedinta, si materializarea acestora prin depunerea si inregistrarea completariilor solicitate cu nr. 1046 din 12.01.2024.

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

Prezentul aviz este valabil numai cu planșa de "Plan Reglementari urbanistice Zonificare -U-03" anexata si vizata spre neschimbare.

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.35 din 28.02.2023, emis de primaria Municipiului Curtea de Arges, respectiv pana la punerea in aplicare a prevederilor P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului aviz.

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

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU





PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 28987 / 26.09.2023
Data publicării 27.09.2023

Aprobat,
PRIMAR
Ing. Constantin PANTURESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA P.U.Z SI R.L.U "SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA" Punct "Marina", FN, Nr. Cad/Nr. CF 86123

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA” pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, Punct "Marina", Județul Argeș au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Direcția Arhitect Șef prin Compartiment Urbanism și Amenajarea teritoriului în colaborare cu Compartiment Relații cu Publicul, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Curtea de Argeș, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului consultării și informării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

I. Date generale:

- a) Obiectiv: Construire sala de evenimente tip cort, anexe aferente inclusiv sistematizare și amenajare teren, respectiv stabilire reglementări urbanistice pentru parcela în cauză corespunzătoare zonificării IS-ps-Instituii și servicii-Prestări servicii;
- b) Amplasament: Terenul are o suprafață totală de 5500 mp, fiind situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, în vecinătatea cartierului Marina, adiacent amenajărilor hidroenergetice de pe cursul Raului Argeș, Punct "Marina", cu acces din str. Mihai Eminescu prin drum de acces, în zona de vest a municipiului, în UTR 5 Zona Sport și Agrement, la limita de Vest a acestuia. Zona este caracterizată de reglementare aferentă zonelor de sport și agrement, cu inserții de instituii și servicii, proprietate privată a beneficiarilor identificați în Cartea Funciara nr. 86123 Curtea de Argeș;
- c) Inițiator documentație: S.C.CONMIT STAR EVENT S.R.L., CIF 46485850;
- d) Elaborator documentație: B.I.A. Gabriela ASSENZA, Str. Sfânta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15, Pitești, Județul Argeș;
- e) Competente de aprobare:
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

f) Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului:

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului din partea Primăriei Municipiului Curtea de Argeș : Arhitect Șef Arh. Alexandra Lazarescu –Direcția Arhitect Șef, Camelia Varzaru-Birou Relații cu Publicul, telefon 0248.721.033, interior 125 sau 131, respectiv 118, din sediul primăriei Municipiului Curtea de Argeș, Blvd. Basarabilor, nr. 99, Județul Argeș, e-mail urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com.

Persoana responsabilă din partea proiectantului/initiatorului cu informarea și consultarea publicului- Arh. **Gabriela ASSENZA, B.I.A. Gabriela ASSENZA, Str. Sfânta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15, Pitesti, Județul Argeș.**

II. Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

Acte eliberate de municipiul Curtea de Argeș anterior aprobării documentației:
Certificat de Urbanism nr. 35/28.02.2023 eliberat de Primăria Mun. Curtea de

Argeș.

Avizul de Oportunitate nr. 10/15894/ 04.07.2023

A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 15895/06.06.2022 privind documentația de urbanism tip Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării investiției "SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA", Punct "Marina", FN, Nr. Cad/Nr. CF 86123, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z în perioada 14.06.2023—29.06.2023.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul:

-A fost afișat la sediul Primăriei-avizier (Str. Basarabilor) și pe pagina specifică a site-ului instituției, secțiunea *Cetățeni*, subsecțiunea *Informare documentații de urbanism* (publicat în data de 14.06.2023) Anunțul nr. 18277/14.06.2023 privind intenția de elaborare a documentației urbanistice tip PUZ pentru "SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA" însoțit de panoul de informare cu ilustrarea soluției propuse și datele specifice conform conținutului cadrului panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putând fi consultate la sediul Primăriei Mun. Curtea de Argeș, Bd. Basarabilor Nr. 99 în perioada indicată;

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentația de urbanism, respectiv la limita de proprietate adiacentă drumului de acces către Str. Mihai Eminescu, panoul de informare specific.

-Au fost transmise două anunțuri în presa, respectiv Argeș Expres în data de 15.06.2023 și cotidianul local Actualitatea Argeseană în data de 16.06.2023.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA, în municipiul Curtea de Argeș, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Argeș, în perioada 14.06.2023—29.06.2023 prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relații cu Publicul și registratura (în perioada indicată);

- comentarii la adresele de email Urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com;

- scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de trimitere în perioada indicată).

În perioada menționată au fost/nu au fost înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă.

La finalizarea etapei I, la data de 03.07.2023, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei I cu privire la intenția de elaborare a P.U.Z nr. 20245 / 03.07.2023 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 03.07.2023 prin:

-afisare la sediul institutiei conform PV 20309/03.07.2023 si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism*.

Etapa II – Implicarea publicului în etapa de elaborare – anunțarea propunerilor preliminare a P.U.Z în perioada 06.09.2023 – 20.09.2023.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul:

-A fost afisat la sediul Primariei-avizier (Str. Basarabilor) si pe pagina specifica a site-ului institutiei, sectiunea *Cetateni*, subsectiunea *Informare Documentatii de Urbanism* (publicat in data de 06.09.2023) anuntul nr. 26716/06.09.2023 privind propunerile preliminare aferente documentatiei urbanistice tip PUZ pentru "SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA" insotit de panoul de informare cu ilustrarea solutiei propuse si datele specifice conform continut cadru panou aferent Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, acestea putand fi consultate la sediul Primariei Mun. Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99 in perioada indicata;

-a fost publicat Anunt de consultare asupra propunerilor PUZ "SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA", respectiv Arges Expres in data de 06.09.2023 08.09.2023 si cotidianul Curierul Zilei in data de 08.09.2023.

- au fost transmise către proprietarii vecini scrisori de notificare conținând anunțul privind elaborarea propunerilor preliminare, supuse avizarii, nr. 26716/06.09.2023 in copie conforma cu originalul. Acestea au fost transmise prin serviciul poștal cu confirmare de primire, existând în acest sens confirmările de primire. Au fost notificați următorii:

Nr. crt	Numele si Prenumele	Adresa	Observatii
1.	SC. HIDROELECTRICA S.A	Bd. Basarabilor nr. 82-84	Confirmata in data 08.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
2.	Administratia Bazinala Apa Arges-Vedea	Calea Câmpulung 6-8, Pitești 110147	Confirmata in data 12.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii
3.	Arhiepiscopia Argesului si Muscelului	B-dul. Basarabilor, Nr. 23, Curtea de Arges	Confirmata in data 08.09.2023 Nu au fost inregistrate obiectiuni/observatii

-A fost amplasat la imobilul care a generat documentatia de urbanism, respectiv la limita de proprietate adiacenta drumului de acces catre Str. Mihai Eminescu, panoul de informare specific.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind propunerile preliminare ale Planului Urbanistic Zonal „SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA”, în municipiul Curtea de Arges, Bd. Basarabilor Nr. 99, municipiul Curtea de Arges, în perioada 06.09.2023 – 20.09.2023 prin:

- scrisori depuse la Compartiment Relatii cu Publicul si registratura (în perioada indicată);

- comentarii la: adresele de email urbanism@primariacurteadearges.ro, primariacurteadearges@yahoo.com;

- scrisori prin poștă pe adresa instituției (cu data de trimitere în perioada indicată).
În perioada menționată au fost/nu au fost înregistrate observații și propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă. Nu a fost consultată documentația de urbanism la sediul instituției.

La dezbaterile organizate în data de 14.09.2023 nu s-a prezentat nici o persoană, fiind întocmit procesul verbal nr. 28000/15.09.2023.

La finalizarea etapei II, la data de 20.09.2023, s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului aferent etapei II cu privire la propunerile preliminare a P.U.Z., SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA nr. 28637/22.09.2023 și pus la dispoziția publicului începând cu data de 22.09.2023 prin:

-publicare pe pagina de Internet a instituției primariacurteadearges.ro secțiunea *Cetateni*, subsecțiunea *Informare documentații de urbanism*, și afisare la sediu conform PV 28722/22.09.2023

Etapa III – Implicarea publicului în etapa propunerii finale care include toate observațiile avizatorilor și aprobarea documentației.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul:

Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (r1) și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Etapa IV – Implicarea publicului în etapa de monitorizare a implementării documentației de urbanism P.U.Z.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul:

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin H.C.L. a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism care reprezintă informații de interes public.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, care fundamentează decizia Consiliului local Curtea de Argeș responsabil cu aprobarea sau respingerea documentației de urbanism propuse, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei municipiului Curtea de Argeș la adresa: www.primariacurteadearges.ro, secțiunea *Cetateni*, subsecțiunea *Informare documentații de urbanism*.

ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investitii:

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare destinatie in vederea realizarii investitiei
"Sala evenimente tip cort,bucatarie,grupuri sanitare,piscina"

Amplasamentul obiectivului si adresa :

Punct "Marina" f.n.,Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges, nr. cadastral 83045

Faza de proiectare: P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA Arh. Gabriela Eugenia Assenza

PROIECTANT URBANISM

Arh. Gabriela Eugenia Assenza

Beneficiarul lucrarilor : S.C. Conmit Star Event S.R.L.

Data: februarie 2023- noiembrie 2023

INTOCMIT

arh. Gabriela Eugenia ASSENZA



CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

Proiectant

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

Memoriu prezentare

1. INTRODUCERE**1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrării – Plan Urbanistic Zonal –pentru schimbare destinatie in vederea construirii
"Sala evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare, piscina"

Amplasament si adresa:

Punct "Marina" f.n., Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges

Beneficiar

S.C. Conmit Star Event S.R.L.

b-dul Basarabilor, nr. 53A, Curtea de Arges, Judet Arges

Proiectant :

Birou Individual de Arhitectura Gabriela Eugenia Assenza, Pitesti

Colaboratori/specialisti :

studiu topografic : ing. Iacobescu Eduard

studiu geotehnic ing. Floroiu Eleonora

retele apa canal: ing. Zavoianu Mioara

retele electrice: ing. Niculea Elena

retele gaz natural: ing. Zavoianu Mioara

drumuri-cai de comunicatie rutiera : ing. Teodorescu Mihai

Data elaborarii – februarie 2023 – noiembrie 2023;

1.2.Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program :

PUZ-ul se elaboreaza in vederea schimbarii destinatiei unui teren situat in intravilanul municipiului Curtea de Arges in sud-vestul UTR 5.

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

Limita zonei de studiu, in care se va interveni pentru schimbarii destinatiei si reglementari urbanistica, s-a stabilit a fi limita de proprietate. Accesul la teren se face din strada M. Eminescu prin drum privat apartinand SC Hidroelectrica SA (conform Conventie nr.70622 din 28-06-2023).

Principalele probleme studiate prin PUZ sunt:

- schimbarea destinatiei terenului reglementat.
- organizarea arhitectural – urbanistica a zonei, prin stabilirea noului amplasament
- constructii prevazute a se realiza in zona, si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- reglementarea functiunii pentru terenul studiat;
- completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- indici POT, CUT, regimul de inaltime, functiunea propusa
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale ,racordarea acestora la circulatia municipiului;
- circulatie juridica a terenurilor

Conform temei de proiectare primita de la beneficiar, s-a stabilit o limita de interventie in suprafata de 5500,00mp. Beneficiarul a solicitat amenajarea unei zone pentru evenimente compusa din: sala tip cort,bucatarie,grupuri sanitare,piscina,amenajari exterioare si imprejmuirea terenului.

Prin Certificat de urbanism nr. 35 din 28-02-2023 emis de Primaria Curtea de Arges,s-a solicitat intocmirea unei documentatii PUZ.

Se propune reglementarea suprafetei de 5500,00mp. teren agricol situat in intravilanul municipiului Curtea de Arges, punct "Marina" f.n.,ce apartine societatii SC Conmit Star Event SRL conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. 2146/01.09.2021 (cf cu nr. cadastral 83045).

Prin prezenta documentatie se va stabili **destinatia corespunzatoare a terenului proprietate privata** in suprafata de 5500,00mp. si se vor stabili regulile de construire, retragerile minime obligatorii,implementarea functiunii de **IS ps-Institutii servicii (prestari servicii)** si **reglementare urbanistica** a suprafetei de 5500,00mp, necesari realizarii obiectivului.Terenul supus studiului este amplasat intre drum privat apartinand SC Hidroelectrica SA si proprietati private.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului superioare Planului urbanistic zonal

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

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism, obtinute si care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- avizul de oportunitate
- avizul Agentiei pentru protectia mediului Arges
- aviz DSP
- avizele administratorilor de retele edilitare din zona: alimentare apa, canalizare
- aviz ABA Arges Vedea
- aviz Hidroelectrica
- proces verbal receptie OCPI.

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 ;
- Studiu geotehnic preliminar

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

- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si nu in ultimul rand alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul se afla amplasat in zona centru-vest a Municipiului Curtea de Arges in apropierea Lacului de acumulare Curtea de Arges. Zona are legatura directa cu centrul municipiului (DN7C) prin strada M.Eminescu si strada Barajului.

De-a lungul strazii M.Eminescu pe latura stanga s-a constituit un front stradal de locuinte cu regim mic de inaltime. Pe latura dreapta a strazii nu s-au realizat investitii, data fiind si apropierea fata de lacul de acumulare-(cca 100m). In zona este dezvoltata echiparea

edilitara -alimentare cu apa, canalizare, retea ape pluviale (rigole deschise), retea alimentare cu gaz natural si retea energie electrica.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges, terenul este amplasat in intravilanul teritoriului administrativ al Municipiului Curtea de Arges, in UTR 5 zona sport si agrement. Sv Pp.

Zona este partial modernizata fiind ocupata preponderent de locuinte de-a lungul strazii M. Eminescu (aceasta fiind limita cu UTR6). Terenurile adiacente sunt libere de constructii, constituite din drum acces apartinand SC Hidroelectrica SA, lac acumulare Curtea de Arges, valea Silistea (indiguata) si alaturi de aceasta club de canoe.

Zona are legatura directa cu centrul municipiului (DN7C) prin strada M. Eminescu si strada Barajului.

Vecinatatile amplasamentului sunt;

- N – proprietar Episcopia Argesului si Muscelului
- E - drum apartinand SC Hidroelectrica SA si lac acumulare Curtea de Arges
- V - proprietar Episcopia Argesului si Muscelului
- S - drum acces

Folosinta actuala - teren agricol intravilan in suprafata de 5500,00mp.
(c.f. cu nr. cadastral 86123)

Zona nu prezinta disfunctionalitati legate de functiune fiind amplasata in vecinatatea bazei nautice, dar prezinta dificultati legate de acces carosabil ingust si partial lipsa utilitatilor. Terenul este liber de constructii si nu este strabatut de retele utilitare.

In vecinatate la cca 10.60m. se afla trei linii de medie tensiune Lea 20kv. fata de care se vor pastra distantele de siguranta impuse de legislatia specifica.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se afla in zona bazinului hidrografic Arges pe malul drept al acestuia. Din punct de vedere seismic amplasamentul are perioada de colt $T_c=0,70$ sec. si acceleratia 0,25g. Concluziile studiului geologic sunt ca perimetrul propus este corespunzator terenul fiind construibil. Presiunea conventionala de calcul este de 100 kPa, terenul fiind format din strat de nisip (umpluturi compacte vechi) - teren normal de fundare, cu risc geotehnic moderat (categoria geotehnica 2).

2.4. CIRCULATIA EXISTENTA

Terenul nu este amplasat direct la drum public ci are acces din drum privat apartinand SC Hidroelectrica SA (conform Conventie nr. 70622 din 28-06-2023 se permite accesul beneficiarului).

Accesele carosabile si pietonale la teren se fac din strada M. Eminescu prin drum privat situat pe latura sudica a amplasamentului. Drumul nu este sistematizat vertical.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are suprafata totala de 5500,00mp. si este compus dintr-un lot, avand categoria de folosinta teren agricol.

Din punct de vedere al regimul juridic al terenurilor, avem de a face cu un teren in proprietate privata in suprafata de 5500,00mp.

2.6. ECHIPARE EDILITARA(EXISTENTA)

Alimentare cu apa, canalizare

Pe strada M. Eminescu exista retea alimentare cu apa si retea canalizare menajera ,retea pluviala este reprezentata de rigola deschise amplasata pe latura stanga a strazii.

Alimentarea cu energie electrica

Pe strada M. Eminescu exista retea alimentare cu energie electrica de joasa tensiune dar si retea de transport de 20kv. ce traverseaza lotul adiacent situat la vest de amplasament.

Alimentare cu gaze naturale

Pe strada M. Eminescu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Telecomunicatii

Nu exista retea de telefonie si instalatiile speciale (cablu, internet, etc).

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Solicitarea proprietarului terenului de a schimba functiunea zonei in vederea realizarii unei zone pentru evenimente va duce la mobilarea zonei cu dotari economice. Prin crearea zonei de prestari servicii se vor crea noi locuri de munca pentru locuitorii din Curtea de Arges.

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

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

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

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

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Conform PUG in vigoare, terenul este amplasat in intravilan UTR5

-pentru aceasta unitate de referinta s-a prevazut

Sv Pp -zona sport si agrement

cu $POT_{min.} = 20\%$ si $max=50\%$ iar $CUT_{min.} = 0,9$

$Niv = P + IE$ $H_{max}=9.00m$.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul. Prin investitia propusa a se realiza nu se afecteaza mediul inconjurator ci se mobileaza terenul studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul se afla amplasat la drum neclasificat- drum privat apartinand SC Hidroelectrica SA (conform Conventie nr.70622 din 28-06-2023 se permite accesul beneficiarului) ce are gabarit de 10,35m. respectiv drum pamant de 3,50m latime, cu indiguire catre valea Silistei.

Strada M. Eminescu -drum public din care se face accesul are un gabarit de 9.40m. din care carosabil in doua sensuri de 5.50m. latime cu rigola deschisa pe o latura.

Accesul carosabil pe teren se va realiza din drum privat situat pe latura sudica a terenului. Drumul este propus a fi sistematizat vertical, la 6,00m. latime. Datorita existentei a doua linii de alimentare cu energie electrica pe terenul din vest ce au stalpii amplasati pe traseul drumului, acesta nu se va putea supralargi la 6,00m. pe toata lungimea. Se propune un traseu conform plansa U3.

Pentru accesul pe teren se propune un carosabil de 7,00m. latime, platforme carosabile pentru parcare in incinta, cu separarea traficului cu spatii verzi. Se propune realizarea a 44 spatii de parcare auto. Se va realiza trotuar in jurul cladirilor, spatiile libere situate intre caile de acces si cladiri urmand a fi amenajat ca spatiu verde.

Racordurile intre drumul propus in incinta si drumul apartinand Sc Hidroelectrica SA. se vor executa conform normelor specifice cu compozitia si rezistenta impuse de normativele in vigoare.

Parcajele necesare functionarii obiectivului propus, vor fi amenajate in interiorul parcelei, fara a ocupa partea carosabila, si vor fi dimensionate si organizate, conform legislatiei in vigoare respectiv HG 525/1996.

Apele pluviale de pe teren sunt preluate si conduse spre bazin decantor ape pluviale. Spatiile ramase libere catre latura nord, sud si est vor fi plantate cu gazon si plante decorative.

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

Se propune pentru lotul studiat schimbarea destinatiei terenului din sport si agrement **Sv Pp** in zona **ISps**- Institutii si Servicii - prestari servicii

Se propune amenajarea unei zone pentru evenimente compusa din: sala tip cort, bucatarie, grupuri sanitare, piscina, amenajari exterioare si imprejmuirea terenului.

Cladirea pentru evenimente cu regim inaltime parter se va realiza pe structura metalica, stalpi, grinzi, sarpanta metalica, cu inchideri si invelitoare din panza ignifugata. Anexa bucatarie si grup sanitar se vor amplasa pe cate o platforma betonata, structura fiind tot metalica cu inchideri din panou sandwich. Tamplaria va fi din PVC cu geam termopan, iar pardoseala se va placa cu dalaj ceramic.

In urma preluarii functiunii de institutie servicii-prestari servicii in zona nu vor aparea conflicte si disfunctionalitati legate de functiune, investitia fiind amplasata langa o zona neconstruibila la vest (traversata de retele electrice), si cai de comunicatie rutiera, lac acumulare, in directa vecinatate. Va trebui amenajat accesul din drumul ce face legatura cu strada M. Eminescu.

Amenajari exterioare ale constructiilor.

-Se va realiza un trotuar perimetral in jurul constructiilor cu panta descendenta catre exterior (min 2%), iar limita de proprietate va fi ingradita cu gard.

-Se va realiza perdea vegetala verde de protectie catre latura vest a proprietatii, cu latimea de 2.00m. Inaltimea arborilor si arbustilor foiosi sau rasinosi va fi intre 4 si 9m.

Restul terenului pana la ocuparea procentului de 20% se va amenaja cu gazon, plante si arbusti decorativi urmarindu-se diversificarea paletii cromatice pe toata perioada anului, tinand cont de evolutia cromatica a fiecarei specii de vegetatie;

-Se va amenaja o zona pentru piscina, cu dalaj tip deck in jurul acesteia.

Catre strada in cadrul incintei se va amenaja o parcare auto si de asemenea se va amenaja un acces auto catre latura nord pentru aprovizionare catering in zona bucatarie.

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUSE/lot:

POT = 35%

C.U.T. = 0,90 ADC/mp

Regim de inaltime maxim admis: P+1E (H= 9,00 m la comisa)

Spatii verzi minim 20%

-din care plantatie vegetatie pentru protectie de 2.00m. latime pe latura vest

-vegetatie tip gazon pana la ocuparea procentului sus amintit

Este interzisa amplasarea de constructii provizorii in afara celor de organizare de santier.
Zonificarea functionala are ca scop cresterea eficientei terenului prin folosirea lui conform reglementarilor in vigoare.

Bilant teritorial propus

Nr crt	Zonificare Functionala	Suprafata mp.	Procent %
1.	Unitati institutii servicii	1925,00	35,00
2.	Circulatii carosabil, pietonal, parcaje	2475,00	45,00
3.	Spatii verzi Gazon, plantatie protectie	1100,00	20,00
4.	TOTAL	5500,00	100,00

Edificabilul propus se va amplasa la :

-fata de limita posterioara a parcelei:

- N - 5,00m. fata de proprietati private-teren liber Episcopia Argesului si

Muscelului

-fata de lateralele parcelei:

- E - 4,00m. fata de drum apartinand SC Hidroelectrica SA-lac acumulare

- V - 6,50m. fata de Episcopia Argesului si Muscelului

-fata de limita S-15,00m. fata de -drum apartinand SC Hidroelectrica SA de la limita de proprietate

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

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

Canalizare

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

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

Alimentarea cu energie electrica

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

Alimentarea cu energie termica

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul unor radiatoare cu agent termic Alimentarea cu energie termica a obiectivului se va realiza din surse proprii. -sistem electric.

Telecomunicatii

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

Alimentare cu gaze naturale

Reteaua de alimentare cu gaze naturale nu este necesara functionarii. Pentru preparare apa calda si caldura se va folosi un sistem electric. Se va face racordul de firme de specialitate, daca beneficiarul va solicita alimentarea cu gaz natural.

Gospodaria comunală

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

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea investitiei va accentua caracterul nepoluant al zonei.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica vor fi realizarea accesului din drum privat apartinand SC Hidroelectrica SA si a constructiilor propuse.

4. CONCLUZII

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Curtea de Arges in zona sud vestica, cu acces din drum neclasificat apartinand SC Hidroelectrica SA. Categoria de folosinta -teren agricol. Se propune reglementarea suprafetei de 5500,00mp. teren agricol. Categoriile principale de interventie:

- schimbarea destinatiei terenului de 5500,00mp. din SV Pb (sport si agrement) in IS ps (subzona institutii servicii prestari servicii).
- delimitarea zonelor destinate constructiilor, spatiilor verzi, dotarilor aferente si circulatiilor din interiorul lotului;
- reglementarea pentru noua functiune cu delimitarea zonelor destinate amenajarilor, spatiilor verzi, dotari aferente si circulatiilor;
- lansarea si finalizarea studiilor de extindere a retelelor in zona si demararea executiei acestora;
- realizarea accesului din drum neclasificat, propus spre supralargire.

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

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent

PLAN URBANISTIC ZONAL

Pentru
Schimbare destinație și reglementări urbanistice
în vederea realizării investiției

**“Sala evenimente tip cort, bucatarie, grupuri
sanitare, piscină”**

Punct « Marina », f.n. nr. Cadastral 83045
Municipiul Curtea de Argeș, Județ Argeș



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
- 1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
- 1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- 2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- 2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- 3.1 ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

- 4.1 GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI
- 4.2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR
- 4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE PE PARCELĂ. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEASI PARCELĂ. DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI
- 4.4 CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
- 4.5 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
- 4.6 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
- 4.7 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
- 4.8 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE. ÎMPREJMUIRI
- 4.9 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI. INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI

DISPOZIȚII FINALE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism al prezentei documentații stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/1996 și Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general al Municipiului Curtea de Argeș.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr.

50/1991 (republicată), cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 și HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și a celorlalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Legea 350/2001 (cu completările și modificările ulterioare), privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 18/1991, privind fondul funciar (republicată);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauze de utilitate publică;
- Legea nr. 10 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din:

- Terenul ce face obiectul prezentului PUZ, aflat în extravilanul localității, în limitele teritoriului unității administrative al Municipiului Curtea de Argeș, în centrul vestului acestuia UTR 5, punct "Marina".

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Zona studiată prin PUZ nu face parte din zona protejată sau istorică a Municipiului Curtea de Argeș, neafectând astfel patrimoniul construit sau natural. Zona nu este expusă la riscuri naturale sau antropice (alunecări de teren, nisipuri mobile, eroziuni, scurgeri de torenți, terenuri mlăștinoase). Spre latura estică a proprietății există un drum aparținând SC Hidroelectrica SA, iar Lacul de acumulare Curtea de Argeș este îndepărtat la o distanță de 15.60m.

Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o schimbare benefică, complementară funcțiilor existente în vecinătate.

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

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

Obiectivul prezentei documentații PUZ este amenajarea unei zone pentru evenimente compuse din: sală tip cort, bucatărie, grupuri sanitare, piscină, amenajări exterioare și utilitățile aferente. Clădirile se încadrează în zona, prin amplasarea lor nu contravin interesului public și mobilează și răspund necesităților din zona studiată.

Siguranța construcțiilor reiese din modul de proiectare conform legilor și normativelor în vigoare. Detalii asupra materialelor și modului de alcătuire urmând a se realiza la fazele ulterioare de proiectare. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcției acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

3. REGULI DE BAZA PRIVIND AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

Fata de limitele proprietății se vor păstra distanțele de minim:

- N - 5,00m. fata de proprietar Episcopia Argesului si Muscelului
- E - 4,00m. fata de drum apartinand SC Hidroelectrica SA-lac acumulare
- V - 6,50m. fata de Episcopia Argesului si Muscelului
- S-15,00m. fata de -drum apartinand SC Hidroelectrica SA de la limita de proprietate

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesele pietonale si carosabile se vor asigura pe latura sud a proprietatii direct din drum privat apartinand SC Hidroelectrica SA (conform Conventie nr.70622 din 28-06-2023 se permite accesul beneficiarului) ce face legatura cu strada M.Eminescu.

Se vor asigura in interiorul parcelei spatii pentru parcare si manevre.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPARE EDILITARA

Construcțiile propuse au nevoie de toate utilitățile pentru a funcționa la standarde maxime și de aceea se va ține cont de acest lucru, iar echiparea edilitară va fi rezolvată, fie prin racord la rețeaua publică, fie din surse proprii.

În zona există rețea de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz natural și fibră optică. Pentru realizarea investiției vor fi prevăzute racorduri și bransamente noi.

Se interzic depozitățile întâmplătoare ale gunoierului în zonele verzi plantate, protejate. În caz contrar se vor lua măsuri necesare, faptele în cauză fiind sancționate, conform legilor în vigoare. Activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, să polueze mediul sau să degradeze imaginea civilizată.

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

Terenul ce face obiectul de studiu prezentei documentații are o formă rectangulară și o suprafață de 5500,00 mp (conform actelor de proprietate). Forma terenului este ușor de mobilat, asigurându-se accesele necesare din latura sudică.

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

Spatiile verzi propuse pentru amenajare în zona studiată sunt de tip gazon, vegetație de talie medie-mare. Acestea au rol de îmbunătățirea calității aerului în zona absorbind particulele de praf, atenuarea zgomotului (fiind un bun izolator fonic) generat de activitatea din zonă și de protecție față de obiectivele care impun protecție sau zonă de siguranță.

Procentul minim obligatoriu de spațiu verde propus este de 20%. Din această suprafață de 231,00mp va fi ocupată de perdea vegetală verde de protecție propusă către

latura vest a proprietatii, cu latimea de 2.00m. Inaltimea arborilor si arbustilor foiosi sau rasinosi va fi intre 4 si 9m.

Se recomanda vegetatie impermeabila vizual din punct de vedere al densitatii frunzisului, avandu-se in vedere diversificarea paletii cromatice pe toata perioada anului, tinand cont de evolutia cromatica a fiecarei specii de vegetatie;

Forme recomandate: columnara, globulara, ovoida;

Sugestii de esente vegetale: Platanus acerifolia (platan); Prunus Serulatta (cireș japonez), Betula pendula (Mesteacăn), Tilia Europea (Tei), Abies Alba (brad), Berberis Thunbergii, Pinus Nigra; Fagus sylvatica (fag); Robinia pseudoacacia.

Lucrari necesare amenajare spatii verzi :

- pregatire teren prin curatarea acestuia, asternere strat de pamint fertil
- plantarea de material dendrologic de calitate respectiv arbori si arbusti foiosi si rasinosi- alegerea lor se va face pentru crearea unei ambiante placute
- insamintarea terenului pentru realizare gazon si plantarea de material floricol

Plantele propuse trebuie sa aiba o buna rezistenta la factorii fizico chimici ai amplasamentului si sa se intretina usor, sa nu fie toxice.

4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata face partea din UTR 5, zona sport si agrement.

Conform PUG al Municipiului Curtea de Arges s-a prevazut -

Sv Pp -zona sport si agrement

cu $POT_{min.} = 20\%$ si $max=50\%$ iar $CUT_{min.} = 0,9$ max. 1,2

$Niv = P + 1E$ $H_{max}=9.00m$.

Se propune pentru lotul studiat schimbarea destinatiei terenului din sport si agrement **Sv Pp** in zona **IS- institutii si Servicii - prestari servicii**.

4.2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor

Utilizari admise

Este permisa amplasarea de constructii pentru prestari servicii si institutii, cu regim mic de inaltime

- servicii pentru consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- echipamente publice de nivel orasenesc;
- retele tehnico edilitare
- zone verzi, perdele de protectie
- spatii libere pietonale;
- cai de comunicatie rutiera si pietonala

Utilizari admise cu conditionari

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismică;
- parcarea autovehiculelor este obligatoriu sa se realizeze in incinta parcelelor;
- pastrarea distantelor impuse de Apele Romane si SC Hidroelectrica SA.

Pentru subzonele functionale sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile lor de functionare. In cazul in care este necesara schimbarea destinatiei, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Utilizari interzise

- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic sau sunt incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteo-
- depozitare mic-gros și en-gros;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului.

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

Terenul studiat are suprafața de 5500,00 mp. Distanțele propuse față de limitele parcelelor sunt:

- N - 5,00 m. față de proprietar Episcopia Argeșului și Muscelului
- E - 4,00 m. față de drum apartenând SC Hidroelectrică SA-lac acumulare
- V - 6,50 m. față de proprietar Episcopia Argeșului și Muscelului
- S - 15,00 m. față de -drum apartenând SC Hidroelectrică SA

Data fiind dimensiunea parcelei și forma, se vor putea edifica mai multe clădiri pe aceeași parcelă cu condiția păstrării distanței de jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m. și asigurarea însoțirii conform normelor Ordin nr. 119/2014 - amplasamentul se va face cu asigurarea acceselor carosabile ale mijloacelor de intervenție PSI și autospeciale.

Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

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

Terasa este permisă numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperisurilor. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii intră în calculul suprafeței construite.

Firmele pot fi așezate la o înălțime liberă minimă de 2,50 m deasupra nivelului definitiv al trotuarului și vor fi retrase de la limita de proprietate vecină cu minimum 2,00 m.

Reclamele așezate pe coamele acoperisului pot fi autorizate după caz, după aprecierea situației locului, stabilindu-se condițiile.

4.4. Circulații, Accese și staționarea autovehiculelor

Accesele carosabile și pietonale în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se vor face din strada M. Eminescu prin drum privat aparținând SC Hidroelectrică SA. Accesul va avea profilul de 6,00 m.

Conform PUG al Municipiului Curtea de Argeș - UTR6 cap.3.2 art.16, drumul de acces către o proprietate trebuie să fie de 6,00 m. lățime. În consecință se va supra-lărgi la 6,00 m. drumul de acces privat aparținând SC Hidroelectrică SA. Pe acest drum se vor prelungi rețelele utilitare necesare investiției. Staționarea autovehiculelor, atât cele ale

vizitatorilor cat si cele ale proprietarilor, se va face numai in interiorul proprietatii, pe locurile special amenajate, conform legislatiei in vigoare. Se propun pentru functiunea de locuire realizarea a 44 locuri de parcare.

4.5 Inaltimea maxima a cladirilor

Regimul maxim de inaltime admis este de P+1E
Rh maxim = 9,00 m la cornisa

4.6 Aspectul exterior al cladirilor

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- se vor folosi materiale durabile si care prin tehnologia de fabricare si punerea in opera nu afecteaza sanatatea populatiei si a mediului inconjurator;
- volumetria de exterior va fi una echilibrata;
- acoperisul se va executa in sistem sarpanta sau terasa;
- nu se recomanda invelitori de tabla zincata, lucioasa;
- nu se recomanda accesorii de acoperis, burlane, jgheaburi din tabla zincata lucioasa;
- nu se recomanda imprejmuire din zidarie plina, opaca.
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

4.7 Conditii de echipare edilitara

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

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

Echiparea edilitara este detaliata in planşa U04 – Reglementari echipare tehnico - edilitara. Astfel, se vor face racorduri la reţeaua de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, alimentare cu gaze naturale si fibra optica, conform plansei U04 – Reglementari echipare tehnico –edilitara.

4.8. Spatii libere si spatii plantate, imprejmuiiri

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbori de talie medie / mare si vor reprezenta minim 20,00% din suprafata

Din totalul de spatii verzi, suprafata de 231,00mp va fi ocupata de perdea vegetala verde de protectie propusa catre latura vest a proprietatii, cu latimea de 2.00m. Inaltimea arborilor sau arbustilor foiosi sau rasinosi va fi intre 4 si 9m.

Se recomanda vegetatie impermeabila vizual din punct de vedere al densitatii frunzisului.
Forme recomandate: columnară, globulară, ovoidă;
-împrejmuirea terenului se va face pe toate laturile de tip opac pe fundalul si lateralele parcelei si de tip transparent catre strada.Înaltime împrejmuire maxim 2,00m.

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

Procent maxim de ocupare și utilizare a terenului (POT)

P.O.T. maxim = 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim = 0,90 ADC/ mp

ISps- institutii si Servicii - prestari servicii.

DISPOZITII FINALE

În vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmări articolele cuprinse în prezentul regulament și solicita avizele și acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate în elaborarea documentatiilor tehnice și prezentate odata cu aceasta. Terenul în studiu este situat în intravilanul localitatii Curtea de Argeș, punct "Marina" urmand a lua functiunea zona IS institutii si Servicii - prestari servicii.

În vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama de **Ordin nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe directia vantului dominant conform (rozei vanturilor). Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Prezentul regulament este parte integranta din prezenta documentatie și contine regulile de contruire ale functiunii propuse prin documentatie.

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza





PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare destinație în vederea realizării investiției
"Sala evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare, piscină"

Amplasament și adresa:

Punct "Marina" f.n., Municipiul Curtea de Argeș, Județ Argeș.

Beneficiar

S.C. Conmit Star Event S.R.L.

B-dul Basarabilor nr. 53A, Municipiul Curtea de Argeș

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

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

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

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

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

a. După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș a prezentului P.U.Z., se va înregistra la OCPI schimbarea funcțiunii terenului studiat și apoi se vor demara documentațiile pentru obținerea avizelor fazei Autorizație de construire.

– estimat ianuarie 2024 – februarie 2024.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- împrejmuire teren pe limita de proprietate
- sala evenimente tip cort regim de înălțime parter -se va realiza pe structura metalică, stalpi, grinzi, sarpanta metalică, cu închideri și învelitoare din panza ignifugată.
- realizare două anexe compuse din spațiu bucatărie și spațiu grupuri sanitare, cu regim înălțime parter și structura metalică amplasată pe o platformă betonată.
- amenajări exterioare-piscină cu dalaj tip deck

- platforme carosabile ce vor de servi si zona bucatariei pentru aprovizionare si parcaje
- amenajare acces carosabil pe latura sud din drum acces existent

II. racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile

- amenajare acces intre strada M. Eminescu si drum neclasificat- drum privat apartinand SC Hidroelectrica SA (conform Conventie nr.70622 din 28-06-2023 se permite accesul beneficiarului). Drumul este propus a fi sistematizat vertical la 6,00m. latime.

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

- amenajare perdea vegetala verde de protectie catre latura vest a proprietatii, cu latimea de 2.00m. si plantarea de arbori.
- amenajarea de spatii verzi tip gazon, plante si arbusti decorativi urmarindu-se diversificarea paletii cromatice pe toata perioada anului.
- realizarea iluminat perimetral si iluminat exterior al incintei

IV. racorduri la rețele tehnico-edilitare.

- rețele tehnico-edilitare (prelungirea acestora), racorduri utilitati-electric, apa canal

b. Obținere Autorizație de Construcție

– estimat februarie 2024 – martie 2024.

c. Începere lucrări "Sala evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare, piscina"
conform Autorizație de Construcție – estimat aprilie 2024-iunie 2024

d. Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție
– estimat iulie 2024

e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară
– estimat august 2024

Intocmit,
Arh. Gabriela Eugenia Assenza



PLAN INCADRARE IN ZONA



LEGENDA	
[Orange line]	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
[Red line]	DN 7 PITESTI BUCURESTI
[Yellow area]	ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
[Orange polygon]	AMPLASAMENT STUDIAT

AMPLASAMENT STUDIAT

- UTR 5 - ZONA SPORT SI AGREMENT



PLAN INCADRARE IN P.U.G.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ
JUDEȚUL ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz Arhitectural
Nr. 135708 din 15.01.2024



BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSEIZA
PITESTI: Str. Ștefan Viner, B. V61, Sc. B Ap. 15
Tel: 0726784108

BENEFICIAR:
SC COMMIT STAR EVENT SRL
ADRESA: pond Marina, f.n.
Municipiul Curtea de Argeș, Județ Argeș

DENUMIRE PROIECT:
Sala evenimente tip cort, bucatarie,
grupuri sanitare, piscină

DENUMIRE PLANSA:
PLAN INCADRARE IN ZONA

PR.
nr.4

Faza
P.U.Z.

Pl. nr.
U1

PROIECTAT: arh. Gabriela ASSEIZA

DESENAT: arh. Gabriela ASSEIZA

SCARA
1/5000

DATA
08/2023



SITUATIE EXISTENTA DISFUNGIONALITATI



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA PROTECTIE PE BAZA NORMELOR SANITARE
 - LIMITA ZONA PROTECTIE HIDROGRAFIE
 - LIMITA UTR
- FUNCTIUNI, ZONE**
- ZONA SPATII VERZI AGREMENT, SPORT
 - ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
 - BAZA NAUTICA
 - ZONA APE
 - ZONA PROTECTIE HIDROGRAFICA
- CAI DE COMUNICATIE**
- STRADA EXISTENTA
 - DRUM proprietate SC Hidroelectrica SA
- RETELE**
- RETEA ALIMENTARE APA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA Lea 0,4Kv
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA Lea 20Kv
 - ZONA PROTECTIE Foto de retea LEA 20kv 10,00m.
 - RETEA GAZ NATURAL EXISTENTA



Inventar de Coordonate

Id.	Coordonata pt. de calcul	Coordonata pt. de calcul	Coordonata pt. de calcul
Id.	X (m)	Y (m)	Altimetru (m)
1	474041.8718	485411.8770	110.00
2	474044.8718	485408.8620	10.00
3	474044.8718	485409.5520	15.50
4	474043.2418	485408.3020	18.00



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASENZA
PROTEST: Str. Standa Venei, Bl. VGI, Sc. B, Ap. 19
Tel: 0726794500

PROIECTAT arh. Gabriela ASENZA
DESENAT arh. Gabriela ASENZA

SCARA
1:500
DATA
03/2023

BENEFICIAR:
SC Conmit Star Event SRL
ADRESA: punct Marina Jn,
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
DENUMIRE PROIECT:
Sala evenimente tip cort, bucatarie,
grupuri sanitare, piscina
DENUMIRE PLANSĂ:
PLAN SITUATIE EXISTENTA
DISFUNGIONALITATI

PR.
nr. 4
FAZA
P.U. 2.
PL m.
U2

REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA ZONA PROTECTIE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- LIMITA ZONA PROTECTIE HIDROGRAFIE
- LIMITA UTR

FUNCTIUNI, ZONE

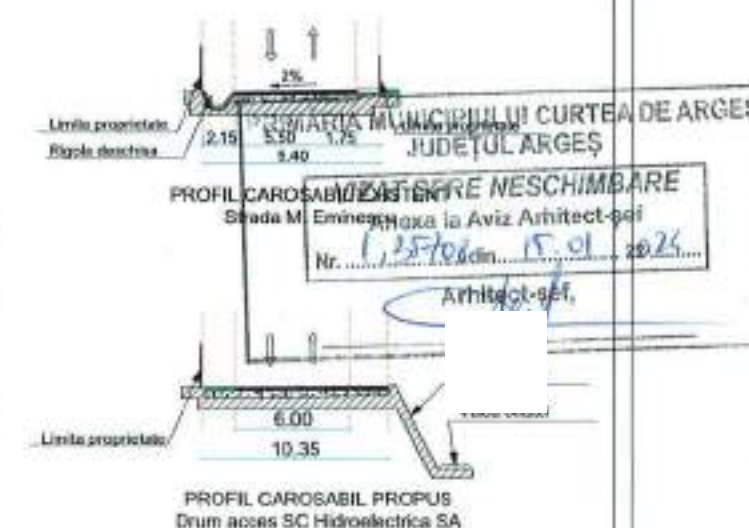
- ZONA SPATII VERZI AGREMENT, SPORT
- ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
- BAZA NAUTICA
- ZONA APE
- ZONA PROTECTIE HIDROGRAFICA
- EDIFICABIL PROPUZ
- PLANTATIE VEGETATIE PROTECTIE PROPUZ

CAI DE COMUNICATIE

- STRADA EXISTENTA
- DRUM proprietate SC Hidroelectrica SA
- SUPRALARGIRE STRADA ACCES

RETELE

- RETEA ALIMENTARE APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ENERGIE ELECTRICA Lea 0.4kv
- RETEA ENERGIE ELECTRICA Lea 20kv
- ZONA PROTECTIE Fata de retea LEA 20kv 10,00m.
- RETEA GAZ NATURAL EXISTENTA



INDICATORI URBANISTICI PROPUZ

P.O.T. maxim 35,00%

C.U.T. maxim 0,90

Regim maxim inaltime=P+1E

Inaltime la cornisa 9,00m.

ZONE FUNCTIONALE

ISps Institutii Servicii/prestari servicii

Ccr Cai comunicatie rutiera

BN(a)



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
PITESTI: Str. Sfora Viesi, BLAGI-8c; B. Al. 1E
Tel: 0720794006

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

SCARA
1:500
DATA
08/2023

BENEFICIAR:
SC Conmit Star Event SRL
ADRESA: punct Marina J.n.
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
DENUMIRE PROIECT:
Sala evenimente tip cort, bucatarie,
grupuri sanitare, gascina
DENUMIRE PLANSĂ-PLAN
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

PR.
nr. 4
FAZA
P.U.Z.
PR. nr.
03

REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA PROTECTIE PE
 - BAZA NORMELOR SANITARE
 - LIMITA ZONA PROTECTIE HIDROGRAFIE
 - LIMITA UTR
- FUNCTIUNI ZONE**
- ZONA SPATII VERZI AGREMENT, SPORT
 - ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
 - BAZA NAUTICA
 - ZONA APE
 - ZONA PROTECTIE HIDROGRAFICA
 - EDIFICABIL PROPUS
 - PLANTATIE VEGETATIE PROTECTIE PROPUSA
 - CAI DE COMUNICATIE
 - STRADA EXISTENTA
 - DRUM propriu SC Hidroelectrica SA
 - SUPRALARGIRE STRADA ACCES
 - ACCES CAROSABIL PROPUS
 - ALIE PETONALA TROTUAR PROPUS
- RETELE**
- RETEA ALIMENTARE APA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA Leas 0.4kv
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA Leas 20kv
 - ZONA PROTECTIE
 - Faşa de protecţie LEA 20kv 10.00m
 - RETEA GAZ NATURAL EXISTENTA
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPUSA
 - RETEA APA PROPUSA
 - RETEA CANALIZARE PROPUSA
 - BAZIN APE PLUVIALE
 - SEPARATOR PRODUSE PETROLIERE



ZONE FUNCTIONALE

ISps Institutul Serviciilor (serviciu)
Ccr Căi comunicabile rutiere

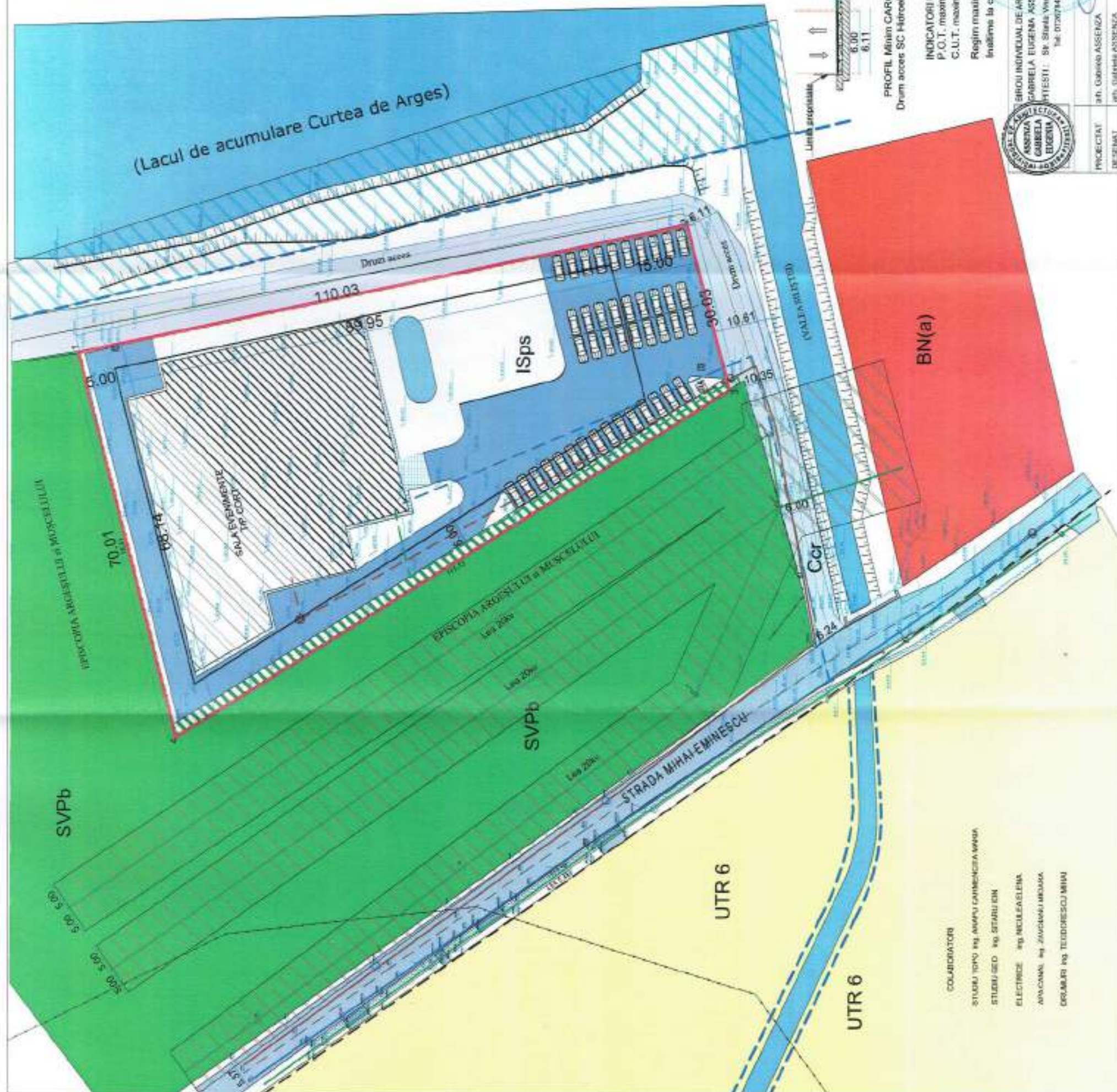
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
P.O.T. maxim 35,00%
C.U.T. maxim 0,50
Regim maxim înălțime = P+1E
Înălțime la cornișă 9,00m.



SIRIOU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASENZA
TESTESTI: Str. Ștefan Vodă 14, P.3, Sc. II, Ap. 15
Tel: 0730794001

SCARA 1:500
DATA 08/2023

PR. nr. 4	BENEFICIAR
FAZA P.U.Z.	SC Comitat Star Event SRL
PL. nr. 14	ADRESA: punctul Marna 2a, Municipiul Curtea de Argeș, Județul Argeș
	DENUMIRE PROIECT: Sala evenimente tip cort bucatarie, grupuri sanitare, piscină
	DENUMIRE PLANȘA: RELEMENTARI TEHNICO- EDILITARE



COLABORATORI
STUDIU TOPO ing. ANA-MARIA CARMENCIA-MARIA
STUDIU GEO ing. STANISLAV
ELECTRICE ing. NICULEA ELENA
ANALIZĂ ing. ZAVARU MIHAILA
DRENAJ ing. TUDORSCU MIHAILA

PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI CIRCULATIE TERENURI



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA ZONA PROTECTIE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- LIMITA ZONA PROTECTIE HIDROGRAFIE
- LIMITA UTR

PROPRIETATE PRIVATA

- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

PROPRIETATE PUBLICA

- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL

- ZONA PROTECTIE Fata de retea LEA 20kv 10,00m.

(Lacul de acumulare Curtea de Arges)

proprietar SC CONMIT STAR EVENT SRL
S. teren=5500,00mp.
C.I. nr. 6623

UTR 6

UTR 6

Inventar de Coordonate

Nr. Poi.	Coordonate puncte contur		Lungime liniei (m)
	E (m)	N (m)	
1	474841.0718	405814.6770	118.93
2	474884.0719	405808.9670	38.95
3	474834.0719	405298.5520	115.50
4	473573.7293	405397.5670	39.01

5031=5000.4792m² P=325.81m



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
TESTI: Sr. Sorina Virgil, St. V01, Sc. B. Ap. 15
Tel. 0726784908

PROIECTAT arh. Gabriela ASSENZA
DESENAT arh. Gabriela ASSENZA

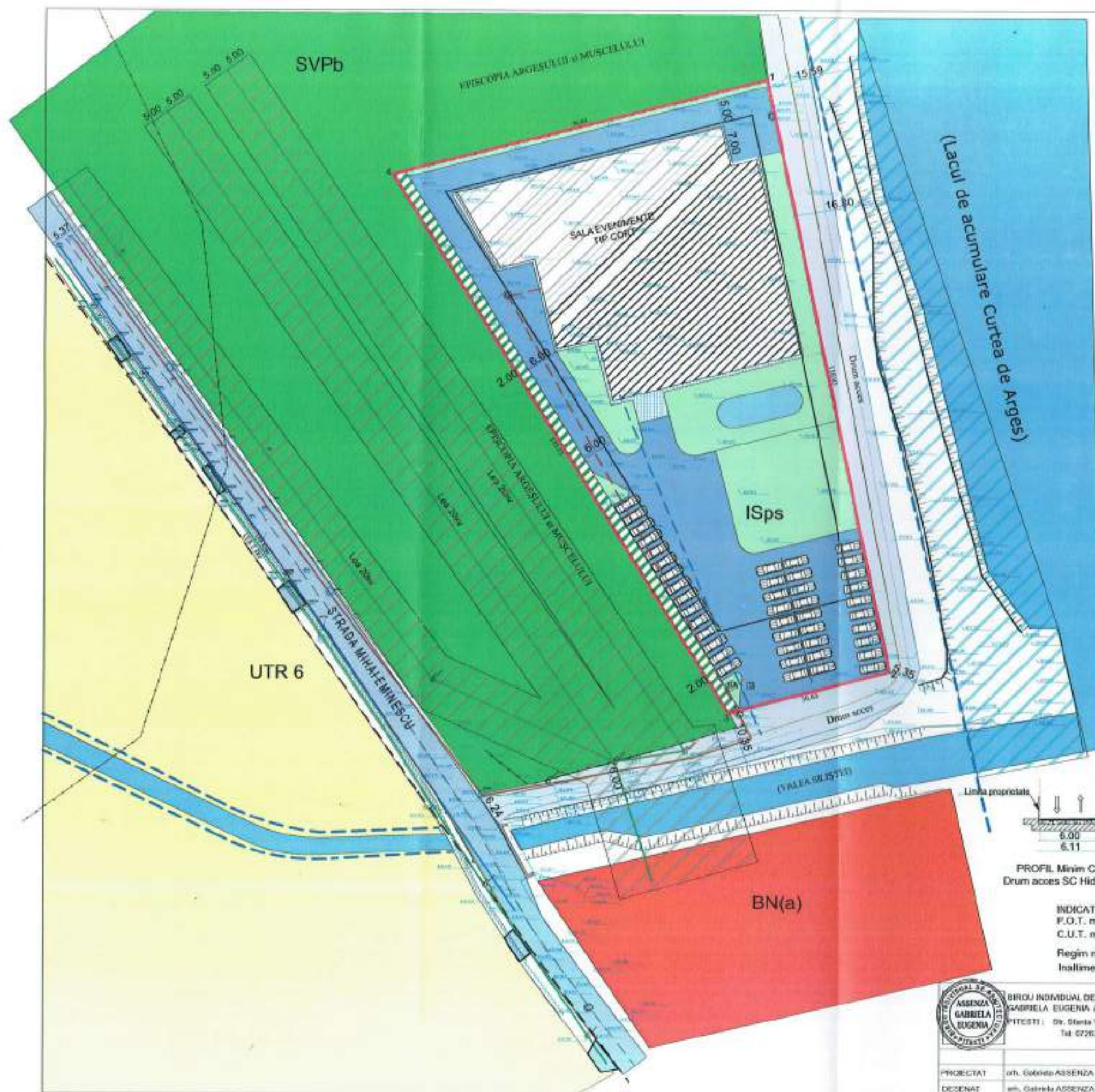
SCARA
1/500
DATA
08/2023

BENEFICIAR:
SC Conmit Star Event SRL
ADRESA: punct Marina, f.n.
Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges
DENUMIRE PROIECT:
Sala evenimente tip cort, bucatarie,
grupuri sanitare, piscina
DENUMIRE PLANSA:
PPROPRIETATE ASUPRA TERENULUI
Circulatie terenuri

PR
nr.4

FAZA
P.U.Z.

PL nr.
U5



SUGERARE MOBILARE



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA LOT CE A GENERAT PUZ
 - LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA ZONA PROTECTIE PE BAZA NORMELOR SANITARE
 - LIMITA ZONA PROTECTIE HIDROGRAFE
 - LIMITA UTR
- FUNCTIUNILE ZONE**
- ZONA SPATII VERZI AGREMENT, SPORT
 - ZONA LOCUINTE cu regim mic de inaltime
 - BAZA NAUTICA
 - ZONA APE
 - ZONA PROTECTIE HIDROGRAFICA
 - EDIFICABIL PROPU
 - SPATIU VERDE PROPU
 - PLANTATIE VEGETATIE PROTECTIE PROPU
- CAI DE COMUNICATIE**
- STRADA EXISTENTA
 - DRUM proprietate SC Hidroelectrica SA
 - SUPRALARGIRE STRADA ACCES
 - ACCES CAROSABIL PROPU
 - ALIE PIETONALA, TROTUAR PROPU
- RETELE**
- RETEA ALIMENTARE APA
 - RETEA CANALIZARE
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA Lez 0,4kv
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA Lez 20kv
 - ZONA PROTECTIE
 - Fata de retea LEA 20kv 10,00m
 - RETEA GAZ NATURAL EXISTENTA
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA PROPU
 - RETEA APA PROPU
 - RETEA CANALIZARE PROPU



INDICATORI URBANISTICI PROPU

P.O.T. maxim 35,00%

C.U.T. maxim 0,90

Regim maxim inaltime P+1E

Inaltime la comsa 9,00m.

ZONE FUNCTIONALE

ISps Institutii Servicii(prestari servicii)

Ccr Cai comunicatie rutiera



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
GABRIELA EUGENIA ASSENZA
TESTE: Str. Stanta Vineri, Bl. VG1, Sc. B, Ap. 15
Tel: 0726294066

BENEFICIAR: SC Commit Star Event SRL	PRL nr.4
ADRESA: punct Marina ,In. Municipiul Curtea de Arges, Judet Arges	
DENUMIRE PROIECT: Sala evenimente tip cort,bucatarie, grupuri sanitare,piscina	FAZA P.A.L.Z.
DENUMIRE PLANSA: SUGERARE MOBILARE	PL nr. 06

PROIECTAT: arh. Gabriela ASSENZA

DESENAT: arh. Gabriela ASSENZA

SCARA 1:500

DATA 08/2023



ROMÂNIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

Nr. 6040 din 28.02.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 35 din 28.02.2023

**În scopul: CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI
SANITARE, PISCINA**

Ca urmare a Cererii adresate de **MITROFAN LAURA-DENISA** în calitate de **reprezentant al S.C. CONMIT STAR EVENT S.R.L.** cu domiciliul/sediul în județul **ARGES**, municipiul/orașul/comuna **CURTEA DE ARGES**, satul -, sectorul -, cod postal **115300**, str. **BD. BASARABILOR**, nr. **53A**, bl. -, sc. **B**, et. **3**, ap. **6**, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **6040** din **23.02.2023**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **ARGES**, municipiul **CURTEA DE ARGES** cod poștal **115300**, str. -, nr. -, **PUNCTUL MARINA**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin sau identificat prin **PLAN CADASTRAL NR. 206 ,EXTRAS DE CARTE FUNCARA NR. 86123.**

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.Regimul juridic:

Terenul se afla in intravilanul municipiului si apartine solicitantului conform Act Notarial nr. 166 din 26.01.2023 emis de Granciu Aurel drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, forma de proprietate-privata a persoanei juridice

Imobilul nu este grevat de sarcini.

-S-a prezentat Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 2455 din 14.02.2023

Primaria Municipiului Curtea de Arges nu isi asuma raspunderea pentru eventualele litigii, existente sau viitoare, generate de existenta acestor documente decat cele impuse prin prevederile legale, pe care solicitantul nu le-a prezentat.

Imobilul nu se afla in zona de protectie monument istoric.

2.Regimul economic:

Folosinta actuala : arabil 5500mp

Destinatia stabilita prin P.U.G. „U.T.R. : **5-ZONA SPORT SI AGREMENT**

Imobilul se afla in zona de impozitare B, cu taxa de 6051,95 lei/ha.

Funciunea dominanta a zonei : sport si agrement.

Zona este compusa din oglinda de apa a lacului Curtea de Arges, valea raului Arges si amenajari hidrotehnice aferente, terenuri de sport si agrement, zone de locuinte de mica inaltime, gospodarie comunală, institutii si servicii, spatii verzi

Funcțiuni complementare admise se refera la:

- amenajarea vail raului Arges cu vegetatie joasa paji, si randuri
- unitati de constructii care nu solicita amenajari de constructii si hale mari
- subzona de locuinte cu regim mic de inaltime se mentin cu propuneri de noi locuinte in zona de nord spre Str. Vlad Tepes.

Utilizare functionala

Utilizari permise

- amenajarea de plaje in zona lacului acolo unde oglinda lacului are o adancime constanta precum si debarcadere pentru ambarcatiuni nautice

Utilizari permise cu conditii

- pentru orice fel de amenajari in zona lacului sau diguri, maluri, canale de fuga, se impune avizarea de catre autoritatea competenta.

Interdictii temporare

Se refera la autorizarea directa, conform Art. 65 alin(1) din Legea 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, in absenta Planului de amenajare a teritoriului județean și a Planului urbanistic general aprobate, pe teritoriile aferente se pot realiza investitii in constructii, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investitii urbane numai pe baza unui plan urbanistic zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului general de urbanism. Interdictia temporara este aplicabila pana la actualizarea , aprobarea Planului Urbanistic General.

Ca exceptie, interdictia temporara nu se aplica, cu conditia incadrarii in prevederile Legii 350/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), si/sau in prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 11¹.

Interdictii permanente

În funcție de zonele grevate de servituti.

3.Regimul tehnic

Subzona : parțial Spații verzi SV-plaje, sport, agrement

P.O.T. max. admis : - în conformitate cu prevederile art. 15 și anexa 2 din RGU, pentru zone de agrement-recreere nu este prevăzut un procent maxim, pentru construcții și amenajări sportive 50%

C.U.T. max. admis : - conform Art.31 din RGU

Se solicită edificarea unei construcții cu destinație specifică profilului funcțional de Prestări Servicii.

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin (1) lit. c) :

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de către primarul localității.

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republica, privind distanța minimă obligatorie 1/2H față de clădirea cea mai înaltă dar nu mai puțin de 3,0m.

În conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin hotărârea 525/1996:

Orientarea față de punctele cardinale.

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Anexa 3 din RGU.

Amplasarea față de drumurile publice.

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 18 din RGU.

Amplasarea față de aliniament

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 23 din RGU.

Amplasarea în interiorul parcelei.

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 24 din RGU.

Accese carosabile

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea Art. 25 din RGU

4.12.- Toate categoriile de construcții Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accese pietonale

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea Art. 26 din RGU

Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 27 din RGU.

Realizarea de rețele edilitare

Conform Art. 28 din RGU

Conform Hotararii nr. 714 din 26 mai 2022 privind aprobarea Criteriilor pentru autorizarea, constructia, inscrierea/inregistrarea, controlul, exploatarea si intretinerea sistemelor individuale adecvate de colectare si epurare a apelor uzate-Anexa Cap. I, Art. 1 alin. (2) : Prin exceptie de la alin. (1), pentru utilizatorii persoane fizice sau juridice, inclusiv cei care au sisteme proprii de alimentare cu apă, pot fi autorizate sistemele individuale adecvate până la punerea în funcțiune a sistemelor publice de canalizare nou-înființate, la care au obligația de a se racorda în termen de cel mult un an de la punerea în funcțiune a acestora. Sistemele individuale adecvate, indiferent de modul de epurare a apelor uzate, vor fi autorizate prin autorizația de construire emisă de autoritatea competentă, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) din legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU.

Înălțimea construcțiilor.

Se va stabili prin PUZ cu respectarea Art. 31 din RGU.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va stabili prin PUZ.

-noile construcții sau modificarea celor existente trebuie să se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei și să se armonizeze cu construcțiile înconjurătoare.

Se vor respecta prevederile art. 32 din RGU

Parcaje

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea prevederilor art. 33 din RGU

Spații verzi și plantate

Se vor stabili prin PUZ cu respectarea prevederilor art. 34 din RGU și Anexa 6 la RGU

Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU:

(1)În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a)împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b)împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2)Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se vor respecta prevederile HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Se va păstra coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine vor fi conform Codului Civil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate, nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Asigurarea acceselor/parcajelor obligatorii va fi conform Hotărârii 525/1996, art. 25, 26, 33.

Amplasarea construcțiilor se va face ținând cont de art. 3 din Ordinul 119/2014.

Utilități existente în zona : .curent electric, apă, canalizare, gaze naturale

Accesul se face din strada Mihai Eminescu prin drum acces pe terenul cu nr. Cad/nr. CF 82123 conform in scris sub semnatura privata-Conventie nr. 17713/10.02.2023

4.Regimul de actualizare/modificare documentatiei de urbanism:

Autorizarea investitiei este conditionata de aprobarea in conditiile art. 32, alin. (1), lit. (c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, a unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare de destinatie si reglementare urbanistica, elaborat si finantat prin grija investitorului, numai in baza unui Aviz de Oportunitate intocmit de structura specializata condusa de Arhitectul Sef si aprobat de Primarul localitatii, precum si in baza avizelor si/sau acordurilor pentru faza PUZ. Avizele si acordurile aferente PUZ se vor transmite prin Avizul de Oportunitate. Pentru eliberarea documentatiei necesare emiterii autorizatiei de construire se va solicita un nou Certificat de urbanism, ulterior aprobarii PUZ.

In vederea elaborarii PUZ se va urma procedura specifica de informare si consultare a publicului aprobată cu HCL nr.45/2011, obligatiile beneficiarului in aceasta privinta vor fi transmise prin Documentul de Planificare emis ca urmare a solicitarii de demarare a procedurilor de informare si consultare a populatiei.

Conform Legii 350/2001 modificată si actualizată, art. 32, alin. (6), după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în Consiliul Local, se poate întocmi documentatia tehnica în vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~între~~ CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA- inclusiv ELABORARE P.U.Z. pentru reglementari urbanistice si schimbare destinatie

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII
--

4.Obligatii ale titularului Certificatului de Urbanism:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENTIA REGIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI PITESTI , strada Egalitatii, nr. 50A , Pitesti; tel. 0248/213099, 0248/213200, 0348/401992, 0746248597, fax:0248213200, 0348401993**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică

solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

DUPĂ PRIMIREA PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM, TITULARUL ARE OBLIGAȚIA DE A SE PREZENTA LA AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ÎN VEDEREA EVALUĂRII ÎNȚIALE A INVESTIȚIEI ȘI STABILIRII DEMARĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ȘI/SAU A PROCEDURII DE EVALUARE ADECVATĂ. ÎN URMA EVALUĂRII ÎNȚIALE A NOTIFICĂRII PRIVIND ÎNȚIA DE REALIZARE A PROIECTULUI SE VA EMITE PUNCTUL DE VEDERE AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI.

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI STABILEȘTE EFECTUAREA EVALUĂRII IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI ȘI/SAU A EVALUĂRII ADECVATE, SOLICITANTUL ARE OBLIGAȚIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE CU PRIVIRE LA MENTINEREA CERERII PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII.

ÎN SITUAȚIA ÎN CARE, DUPĂ EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM ORI PE PARCURSUL DERULĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI, SOLICITANTUL RENUNȚĂ LA ÎNȚIA DE REALIZARE A INVESTIȚIEI, ACESTA ARE OBLIGAȚIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE.

5.Cererea de emitere a Autorizatiei de Construire/Desfiintare va fi insotita de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism si planuri anexa(copie);**
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)nu este cazul-teren aparținând Domeniu Public Municipal**

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. ☒ P.U.Z.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) (faza DTAC):

☒ alimentare cu apa	☒ canalizare
☒ gaze naturale	☒ alimentare cu energie electrica
☐ telefonie	☐ alimentare cu energie termica
☒ salubritate	☐ transport urban

Avize amplasament/racordare- faza P.U.Z. S.C. AQUATERM AG' 98 S.A., S.C. DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A., S.C. ENGIE ROMANIA S.A.

Alte avize/acorduri :

Dovada inregistrarii proiectului la O.A.R.Plan de incadrare in zona si plan de situatie executate pe suport topografic sau cadastral vizat/receptionat de OCPI(curbe de nivel)-inclusiv faza P.U.Z.

d.2)avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3)avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie) :

Aviz Oportunitate (prin care se vor transmite toate avizele necesare la faza PUZ).

Plansa de reglementari urbanistice vizata spre neschimbare.

Avizul Arhitectului-Sef-P.U.Z.

Raportul Informarii si Consultarii Publicului

Hotarare de aprobare in Consiliul Local al documentatiei PUZ.

d.4)studii de specialitate (1 exemplar original)

Studiu geotehnic, verificat.

- P.U.Z.- elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-010-2000, emisă de M.L.P.A.T.

Pentru D.T.A.C.(se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia) :

Studiu geotehnic verificat. Verificator proiect conform Legii 10/1995 pentru cerintele de calitate aplicabile. Schema instalatii.

Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată ,în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic ,economic și al mediului înconjurător. Calcul Coeficient Global G.

e)punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); DA-faza PUZ

g)Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☒ taxa Autorizație de Construire

☒ taxa timbru de arhitectură

☒ taxa R.U.R.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR

ING.CONSTANTIN PANTURESCU



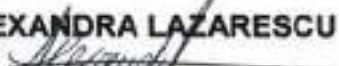
SECRETAR GENERAL AL

MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

ISABEL IANINA ZARIOIU

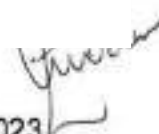
ARHITECT SEF

ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



Editat,verificat,

HE



Achitat taxa de: 59,00lei, conform chitanței nr. 0009655 din 23.02.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de, conține 9 pagini.

Aprobat,
Primar,
ING.CONSTANTIN PANTURESCU

Ca urmare a cererii adresate de **Laura Denisa Mitrofan in calitate de reprezentant al S.C. COMMIT STAR EVENT S.R.L.** cu domiciliul/sediul în județul ARGES, municipiul/orasul/comuna CURTEA DE ARGES, satul -, sectorul -, cod postal -, str. BD. BASARABILOR, nr. 53A, bl. -, sc B et. 3, ap. 6, telefon/fax 0734363636, e-mail -, înregistrată la nr. 15894 din 23.05.2023, completata prin adresa înregistrată la nr. 20289 din 03.07.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 10 din 04.07.2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei " SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA"

cu respectarea următoarelor conditii:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentatiei **PUZ –" SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA"**, generat de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, Punct „Marina”, FN, intravilan, in proprietatea privata a COMMIT STAR EVENT SRL, CUI 46485850, cu sediul in Municipiul Curtea de Arges, str. BD. BASARABILOR, nr. 53A, sc B et. 3, ap. 6, in calitate de initiator al documentatiei de urbanism, în scopul schimbarii profilului functional din SV-spati verzi pentru agrement si sport in IS-Institutii si Servicii-Prestari servicii,si a stabilirii reglementărilor urbanistice in vederea autorizarii investitiei propuse.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, in suprafata de 5500,00mp suprafata masurata, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș identificat conform CF a municipiului Curtea de Argeș cu nr. 86123.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord si Vest: proprietate privata-Arhipiscopia Argesului si Muscelului;
- Est: Lac acumulare- SC. HIDROELECTRICA S.A si Administratia Bazinala Apa Arges-Vedea;
- Sud: proprietate privata- administrare SC. HIDROELECTRICA S.A, din care se face accesul pe lot conform Conventiei nr. 70622 din 28.06.2023 emisa de catre S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A.-Sucursala Hidrocentrale Curtea de Arges.

Conform reglementarilor urbanistice aprobate ale documentatiei PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care au definit si reglementat tesutul construit al municipiului, dar care nu mai sunt in valabilitate conform Legii 350/2001, republicata,cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, suprafata de teren in cauza este situata pe malul drept al Lacului de acumulare Curtea de Arges, in zona de vest a municipiului, subzona pentru spatii de agrement si sport, amplasata in U.T.R. 5 Zona Sport si Agrement, functiune nedevelopata si nesustinuta de investitii complementare, zona in care se incadreaza imobilul in cauza fiind adiacenta UTR 6 Zona de locuinte Marina, caracterizata de dominanta functionala de locuire, atat individuala cat si colectiva, ocazional intrerupta de mici insertii IS-servicii. Se reglementeaza parcela in cauza, fara modificari ale parcelelor invecinate, in vederea reglementarii functiunii in IS-Institutii si Servicii-Prestari servicii, precum si

reglementarea urbanistica a cailor de acces existente în prezent și a spațiilor verzi complementare. Parcelele subsecvente, de aceeași parțe a aliniamentului sunt neconstruite. Parcelele de la aliniamentul opus se afla în subzone de locuire.

Accesul la parcela se realizează indirect din domeniul public, respectiv Str. Mihai Eminescu, prin drum de acces aparținând SC. HIDROELECTRICA S.A.- S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A.-Sucursala Hidrocentrale Curtea de Argeș, conform Convenției nr. 70622 din 28.06.2023.

Zona de studiu va include parcelele adiacente.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti

Conform limitei intravilan stabilită, în temeiul Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art. 46 alin. (20 lit. a) prin Documentația de urbanism PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, care cu toate că nu mai este în valabilitate, a produs efecte juridice, limita fiind preluată de către ANCPI/OCPI, terenul fiind intravilan, situat în zona de vest a municipiului în cadrul UTR 5– **ZONA SPORT SI AGREMENT**. Funcțiunea dominantă a zonei este sport și agrement.

Tipurile de subzone, functionale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt – SVS-spații verzi și sport, SVJ-spații cu vegetație joasă, SVP-spații verzi și plaje, TA-terenuri permanent sub ape, BN-baza nautică, UC(a+b)-unități construcții-existente și propuse, precum și Cc-Cai comunicație, ocazional Lm-locuințe de mică înălțime.

Funcțiunea dominantă a zonei : agrement și sport. Funcțiuni complementare admise ale zonei se referă la : amenajarea văii râului Argeș cu vegetație joasă plaje, stranduri, unități de construcții care nu solicită amenajări de construcții și hale mari, subzona de locuințe cu regim mic de înălțime se mențin cu propuneri de noi locuințe în zona de nord spre Str. Vlad Tepes. De asemenea sunt admise: Circulație rutieră (străzi, sosele și intersecții la nivel sau denivelate) piste pentru biciclete, trotuare pentru circulație pietonală, plantăție de protecție, instalații de semaforizare, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene. Zona este definită ca zona destinată Construcțiilor și amenajărilor sportive, pentru care, conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism este prevăzut un procent maxim de ocupare al terenului de 50%.

Funcțiunile studiate/propuse – IS-Instituii și Servicii-Prestări servicii, și a stabilirii reglementărilor urbanistice în vederea autorizării investiției propuse. Se dorește reglementarea urbanistica pe parcela, având în vedere atât interdicția temporară privind autorizarea directă, care, în lipsa unui Plan Urbanistic General aprobat, în vigoare, poate fi realizată, cu excepții, doar prin elaborarea unui Plan urbanistic Zonal, cât și condițiile specifice ale investiției pentru care este necesară conversia funcțională și urbanistică. În primul rând, se dorește schimbarea profilului funcțional al parcelei, fiind astfel necesare stabilirea unor reglementări specifice aferente, dar și condițiile aferente amplasării în parcela și organizarea funcțională și POT aferent funcțiunii solicitate. Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu **zona funcțională – IS-Instituii și Servicii-Prestări servicii** pentru unitatea teritorială de referință edificabilă, cu funcțiunile complementare admise aferente. Funcțiunea solicitată, prin amenajarea construcțiilor destinate agrementului (piscină, terase, zone verzi), poate constitui un punct de pornire pentru redefinirea urbanistica a unei microzone în prezent nedezvoltate.

Conform Art. 44, alin. (3) din **Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul** "(3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism".

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Pentru construcții destinate comerțului și serviciilor , respectiv construcțiilor cuprinse în Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism, punctele 1.3.7 se vor respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate, respectiv zona agrement și sport- POT minim 20%-maxim 50 % ; CUT minim 0,9-maxim 1,2.

Astfel se stabilește POT maxim admis 50%, similar celui pentru construcții și amenajări sportive; CUT maxim 0,9. Acești indicatori nu pot fi depășiți printr-un PUZ ulterior.

Regim de înălțime maxim admis P+1E, condiționată de asigurarea însoțirii conform OMS nr.119/2014, dacă este cazul.

Înălțime maximă 9,00m la cornișă.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Conform art.25 și art.26 și a Anexei nr. 4 din HG nr.525 pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile și accese pietonale;

Conform anexelor 4 și 5 la HG 525/1996 actualizată, se vor asigura alei carosabile și parcaje în număr suficient în interiorul amplasamentului; caracteristicile acestora vor corespunde și cerințelor pentru intervenția vehiculelor pentru situații de urgență.

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislației, min. 20% din suprafața terenului, în care va fi inclusă o zonă de protecție-perdea de vegetație către zona de Vest, respectiv plantații înalte, și circulații pietonale corespunzătoare, în vederea realizării unei zone tampon între funcțiunea propusă și parcela învecinată.

Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoirii conform OMS nr.119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii;

Se va mai ține cont de asigurarea respectării normelor de însoire iluminat natural, asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților, de prevederile cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Circulațiile-căi rutiere, corespunzătoare propunerilor și zonei de studiu, indiferent de regimul juridic al imobilelor pe care se realizează, se vor reglementa conform Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor și Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane, cu marcarea zonelor rezervate pentru corectarea profilelor stradale sau reglementarea urbanistică a circulațiilor existente.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de energie electrică și apă. **În zona există echipare tehnico-edilitară, respectiv apă, canalizare, gaze și energie electrică.** Beneficiarii se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică în conformitate cu condițiile impuse de avizele care se vor solicita la faza DTAC. În situația în care nu se poate realiza racordarea la rețeaua de canalizare publică, se va realiza echiparea în sistem individual.

Extinderile de rețele sau marile de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime dacă este cazul, în funcție de soluțiile tehnice propuse de furnizori. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării parcarilor necesare în afara domeniului public.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se interzic: ruperile de pantă, cornisele false și duble sau triple, materiale precare la învelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane și scări, culorile astrale sau saturate la materialele de finisaje exterioare. Clădirile amplasate la limitele de Sud și Vest vor prelua elemente stilistice ale construcțiilor din zonă, și materialele corespunzătoare finisajelor acestora: ex.: cărămida aparentă, tencuială decorative în culori deschise, proporțiile suprafețelor vitrate.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la imobil se face de pe Domeniul Privat către domeniul public aferent Str. Mihai Eminescu. Exploatarea investiției propuse nu presupune afectarea capacității de transport a infrastructurii existente în zonă, cu toate că va atrage un trafic suplimentar, dar în flux discontinuu. Aprobarea documentației PUZ nu constituie obligativitate pentru municipiu și Consiliul Local de a realiza investiții în infrastructura rutieră ori de altă natură, acestea realizându-se strict în conformitate cu planurile de investiții aprobate.

6. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

Aviz Mediu

Aviz Sănătatea Populației

Aviz Apele Române-ABA Argeș-Vedea

Aviz Hidroelectrică

Aviz Arhitect Șef

Aviz AQUATERM AG'98 SA-alimentare cu apă și canalizare faza PUZ

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizata OCPI-faza PUZ

Aviz Geotehnic Preliminar

7. Obligiile iniialorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare si consultare a publicului

În vederea aprobării, documentaia PUZ se va supune consultării populaiei în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările si completările ulterioare.

Informarea cu privire la propunerile din documentaia de urbanism, identificare, notificare, proprietari direct afectai, afisarea anuntului cu caracteristicile stabilite prin regulament pe terenurile studiate în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010, precum si regulamentul local aferent.

Iniialorul va duce la îndeplinire obligaiile ce îi revin conform Documentului de Planificare Nr. 15895/06.06.2022.

Toate cheltuielile pentru racordurile si extinderile de retele vor fi suportate de catre beneficiar si se vor executa conform avizelor . Toate racordurile se vor realiza subteran.

Se va face corelarea cu studiile din zonele vecine privind *regularizarea străzii, echiparea cu utilități, sistematizarea verticală, amenajări de utilitate publică* .

Solutia urbanistica în baza careia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificari pe parcursul procedurii de avizare si aprobare a PUZ, dar fara a intra în contradicție cu elementele stabilite în prezentul aviz.

Consideram astfel oportuna elaborarea documentaiei de tip PUZ cu respectarea condițiilor de mai sus si cu respectarea legislației în vigoare.

Aprobarea avizului de oportunitate nu obliga autoritatea publica locala implicit la aprobarile ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 35 din 28.02.2023 emis de Primaria Municipiului Curtea de Arges

Achitat taxa de 150,00 lei, conform Chitanței nr. 0019101 din 23.05.2023

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

Arhitect - Sef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU



DECIZIE ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 785 din 20.11.2023

Ca urmare a notificării adresate de **S.C. CONMIT STAR EVENT S.R.L.**, cu sediul în municipiul Curtea de Argeș, strada Bulevardul Basarabilor, nr. 53^a, scara B, etaj 3, ap. 6, județul Argeș, privind planul „**Plan Urbanistic Zonal pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei «Construire sala de evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare, piscina»**” propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, punctul Marina, județul Argeș, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 20024/08.09.2023, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;

Agenția pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 30.10.2023, a adresei Consiliului Județean Argeș nr. 20830/07.09.2023;
- în conformitate cu prevederile art.11, alin. (3) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul „**Plan Urbanistic Zonal pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei «Construire sala de evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare, piscina»**” propus a se implementa în municipiul Curtea de Argeș, punctul Marina, județul Argeș, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES

Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049, Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200

E-mail: office@apmag.anpm.ro; <http://apmag.anpm.ro>

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

- planul permite dezvoltarea zonei prin valorificarea resurselor naturale și umane existente;
- terenul ce va fi studiat și reglementat prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism, în suprafața de 5500,00 mp suprafața măsurată, identificat conform CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 86123, cu nr. cadastral 206, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș și este proprietatea S.C. CONMIT STAR EVENT S.R.L., conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 166/26.01.2023, de către B.I.N. Granciu Aurel;
- suprafața de teren în cauză este situată pe malul drept al Lacului de acumulare Curtea de Argeș, în zona de vest a municipiului, subzona pentru spații de agrement și sport, amplasată în U.T.R. 5 Zona Sport și Agrement, funcțiune nedezvoltată și nesustenută de investiții complementare, zona în care se încadrează imobilul în cauză fiind adiacentă UTR 6 Zona de locuințe Marina, caracterizată de dominantă funcțională de locuire, atât individuală cât și colectivă, ocazional întreruptă de mici inserții IS-servicii;
- conform Adresei primăriei municipiului Curtea de Argeș nr. 29008/27.09.2023, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 21500/27.09.2023, „.....terenul nu este înregistrat ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din Municipiul Curtea de Argeș.”
- se reglementează parcela în cauză, fără modificări ale parcelelor învecinate, în vederea reglementării funcțiunii în IS-Instituii și Servicii-Prestări servicii, precum și reglementarea urbanistică a căilor de acces existente în prezent și a spațiilor verzi complementare. Parcelele subsecvente, de aceeași parție a aliniamentului sunt neconstruite. Parcelele de la aliniamentul opus se află în subzone de locuire;
- conform Certificatului de urbanism nr. 35/28.02.2023, emis de primăria municipiului Curtea de Argeș, folosința actuală a terenului: arabil 5500 mp, iar funcțiunea dominantă a zonei: sport și agrement. Zona este compusă din oglinda de apă a Lacului Curtea de Argeș, valea râului Argeș și amenajări hidrotehnice aferente, terenuri de sport și agrement, zone de locuințe de mică înălțime, gospodărie comună, instituii și servicii, spații verzi;
- din punct de vedere funcțional, propunerea de plan urmărește modificarea profilului funcțional al terenului cu suprafața S=5500 mp situat pe malul drept al Lacului de acumulare Curtea de Argeș, în zona de vest a municipiului, subzona pentru spații de agrement și sport, amplasată în U.T.R. 5 Zona Sport și Agrement în zona IS- instituii și Servicii - Prestări servicii, și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea realizării investiției «Construire sala de evenimente tip cort, bucatărie, grupuri sanitare, piscină»;
- accesul la parcela se realizează indirect din domeniul public, respectiv starad Mihai Eminescu, prin drum de acces aparținând SC. HIDROELECTRICA S.A - S.P.E.E.H. Hidroelectrică S.A.- Sucursala Hidrocentrale Curtea de Argeș, conform Convenției nr. 70622 din 28.06.2023. Zona de studiu va include parcelele adiacente. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr.525/1996 și ale normelor în vigoare. Accesul și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să

Decizie etapă de încadrare nr. 785 din 20.11.2023
Titular proiect – S.C. CONMIT STAR EVENT S.R.L.
Amplasament – municipiul Curtea de Argeș, punctul Marina, județul Argeș



permite accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Circulatiile pietonale vor fi prevazute si dimensionate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati;

- se interzice circulatia autovehiculelor in afara drumurilor trasate pentru functionarea santierului (drumuri de acces, drumuri tehnologice).

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

- conform Certificatului de urbanism nr. 35/28.02.2023, emis de primaria municipiului Curtea de Arges, folosinta actuala a terenului: arabil 5500 mp, iar functiunea dominanta a zonei: sport si agrement. Zona este compusa din oglinda de apa a Lacului Curtea de Arges, valea raului Arges si amenajari hidrotehnice aferente, terenuri de sport si agrement, zone de locuinte de mica inaltime, gospodarie comunală, institutii si servicii, spatii verzi;
- functiuni complementare admise ale zonei se refera la: amenajarea vail raului Arges cu vegetatie joasa plaje, stranduri, unitati de constructii care nu solicita amenajari de constructii si hale mari, subzona de locuinte cu regim mic de inaltime se mentin cu propuneri de noi locuinte in zona de nord spre Str. Vlad Tepes. De asemenea sunt admise: circulatie rutiera (strazi, sosele si intersectii la nivel sau denivelate) piste pentru biciclete, trotuare pentru circulatie pietonala, plantatie de protectie, instalatii de semaforizare, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene. Zona este definita ca zona destinata Constructiilor si amenajarilor sportive, pentru care, conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism este prevazut un procent maxim de ocupare al terenului de 50%;

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

d) problemele de mediu relevante pentru plan - nu este cazul deoarece:

- planul analizat se fundamenteaza pe principiul dezvoltarii durabile, pe protejarea mediului si priveste activitati care sa aiba in vedere o dezvoltare economica armonioasa. In etapa de realizare a proiectului se vor utiliza tehnologii prietenoase mediului, care respecta prevederile legale privind protectia acestuia;
- zona nu prezinta disfunctionalitati legate de functiune, fiind amplasata in vecinatatea bazei nautice, dar prezinta dificultati legate de acces carosabil ingust si partial lipsa utilitatilor. Terenul este liber de constructii si nu este strabatut de retele utilitare. In vecinatate, la cca. 10,60 m, se afla trei linii de medie tensiune Lea 20 kV, fata de care se vor pastra distantele de siguranta impuse de legislatia specifica;
- amplasarea viitoarei constructii (sala tip cort, bucatarie, grupuri sanitare, piscina, amenajari exterioare si imprejmuirea terenului) se va realiza in afara zonelor de siguranta a retelelor edilitare;

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu - reglementarile urbanistice propuse ale planului analizat se vor realiza implementand legislatia nationala si comunitara de mediu.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor - nu este cazul.

Decizie etapa de incadrare nr. 785 din 20.11......2023
Titular proiect – S.C. CONMIT STAR EVENT S.R.L.
Amplasament – municipiul Curtea de Arges, punctul Marina, judetul Arges

3



- scopul planului îl constituie valorificarea potențialului economic al zonei prin schimbarea zonei funcționale existente și reglementarea urbanistică cu privire la posibilitățile de acces, pe parcela atât carosabil cât și pietonal, accesul la rețele edilitare, amplasarea construcției pe parcela și stabilirea utilizărilor admise/interzise pentru funcțiunea de **IS- zona pentru Institutii și Servicii - Prestări servicii**. Propunerea de plan urmărește modificarea profilului funcțional al terenului cu suprafața S=5500 mp situat pe malul drept al Lacului de acumulare Curtea de Argeș, în zona de vest a municipiului, subzona pentru spații de agrement și sport, amplasată în U.T.R. 5 Zona Sport și Agrement în zona IS- institutii și Servicii - Prestări servicii, și stabilirea de reglementări urbanistice în vederea realizării investiției «Construire sala de evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare, piscină»;

- din punct de vedere al stabilității, terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de alunecare sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat. Parcela respectă prevederile legale privind amplasarea față de zone de risc (inundații, alunecări de teren);

b) natura cumulativă a efectelor:

- soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente, astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone.

c) natura transfrontieră a efectelor – nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) - nu este cazul;

e)mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate – nu este cazul;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv:

- terenul ce va fi studiat și reglementat prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism, în suprafața de 5500,00 mp suprafața măsurată, identificat conform CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 86123, cu nr. cadastral 206, este situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, pe malul drept al Lacului de acumulare Curtea de Argeș, în zona de vest a municipiului, subzona pentru spații de agrement și sport, amplasată în U.T.R. 5 Zona Sport și Agrement, funcțiune nedezvoltată și nesustinută de investiții complementare, zona în care se încadrează imobilul în cauză fiind adiacentă UTR 6 Zona de locuințe Marina, caracterizată de dominantă funcțională de locuire, atât individuală cât și colectivă, ocazional întreruptă de mici inserții IS-servicii. În vecinătate, la cca. 10,60 m, se află trei linii de medie tensiune Lea 20 kV, față de care se vor păstra distanțele de siguranță impuse de legislația specifică
- accesul la parcela se realizează indirect din domeniul public, respectiv strada Mihai Eminescu, prin drum de acces aparținând SC. HIDROELECTRICA S.A - S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A.- Sucursala Hidrocentrale Curtea de Argeș, conform Convenției nr. 70622 din 28.06.2023. Zona de studiu va include parcelele adiacente. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr.525/1996 și

Decizie etapa de încadrare nr. 785 din 20.11. 2023

Titular proiect – S.C. COMMIT STAR EVENT S.R.L.

Amplasament – municipiul Curtea de Argeș, punctul Marina, județul Argeș



ale normelor in vigoare. Accesul si circulatiile auto pe teren se vor prevedea si dimensiona astfel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Circulatiile pietonale vor fi prevazute si dimensionate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu dizabilitati;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul, amplasamentul nu este situat în sit Natura 2000 sau altă arie naturala protejată de interes comunitar:

Descrierea sumara a propunerilor planului:

Scopul planului il constituie valorificarea potentialului economic al zonei prin schimbarea zonei functionale existente si reglementarea urbanistica cu privire la posibilitatile de acces, pe parcela atat carosabil cat si pietonal, accesul la retele edilitare, amplasarea constructiei pe parcela si stabilirea utilizarilor admise/interzise pentru functiunea de **IS - zona pentru Institutii si Servicii - Prestari servicii**.

Propunerea de plan urmareste modificarea profilului functional al terenului cu suprafata $S=5500$ mp situat pe malul drept al Lacului de acumulare Curtea de Arges, in zona de vest a municipiului, subzona pentru spatii de agrement si sport, amplasata in U.T.R. 5 Zona Sport si Agrement in in zona IS- institutii si Servicii - Prestari servicii, si stabilirea de reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei «*Construire sala de evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare, piscina*», precum și împrejmuirea terenului.

Se propune reglementarea urbanistica pe parcela si schimbarea profilului functional al parcelei, fiind astfel necesare stabilirea unor reglementari specifice aferente, dar si conditiile aferente amplasarii in parcela si organizarea functionala si POT aferent functiunii solicitate. Se vor stabili astfel reglementari urbanistice conforme cu zona functionala - **IS-Institutii si Servicii-Prestari servicii** pentru unitatea teritoriala de referinta edificabila, cu functiunile complementare admise aferente.

Funcțiunea solicitata, prin amenajarea constructiilor destinate agrementului (piscina, terase, zone verzi), poate constitui un punct de pornire pentru redefinirea urbanistica a unei microzone in prezent nedezvoltate.

Vecinatati suprafata studiata:

- N – proprietar Episcopia Argesului si Muscelului
- E - drum apartinand SC Hidroelectrica SA si Lac acumulare Curtea de Arges
- V - proprietar Episcopia Argesului si Muscelului
- S - proprietate privata, administrare SC. HIDROELECTRICA S.A., din care se face accesul pe lot conform Conventiei nr. 70622 din 28.06.2023 emisa de catre S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A.-Sucursala Hidrocentrale Curtea de Arges

Indici urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

Pentru constructii destinate comertului si serviciilor, respectiv constructiilor cuprinse in Anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism, punctele 1.3.7 se vor respecta conditiile specifice date de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasate, respectiv zona agrement si sport:

- POT minim 20%-maxim 50%
- CUT minim 0,9-maxim 1,2.

Decizie etapa de incadrare nr. 785 din 20.11. 2023

Titular proiect – S.C. COMMIT STAR EVENT S.R.L.

Amplasament – municipiul Curtea de Arges, punctul Marina, judetul Arges



Astfel se stabileste POT maxim admis 50%, similar celui pentru constructii si amenajari sportive; CUT maxim 0,9. Acesti indicatori nu pot fi depasiti printr-un PUZ ulterior.

Regim de inaltime maxim admis P+1E, conditionata de asigurarea însoririi conform OMS nr.119/2014, daca este cazul.

Inaltime maxima 9,00 m la cornisa.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996.

Indicatori urbanistici maximi propusi/lot:

- POT = 35%
- C.U.T. = 0,90 ADC/mp
- Regim de inaltime maxim admis: P+1E (H= 9,00 m la cornisa)
- Spatii verzi minim 20% -vegetatie tip gazon pana la ocuparea procentului de 20%

Este interzisa amplasarea de constructii provizorii in afara celor de organizare de santier.

Edificabilul propus se va amplasa la:

- Fata de limita posterioara a parcelei:
 - N - 5,00 m fata de proprietati private-teren liber Episcopia Argesului si Muscelului
- Fata de lateralele parcelei:
 - E – 4,00 m fata de drum apartinand SC Hidroelectrica SA-lac acumulare
 - V – 6,50 m fata de Episcopia Argesului si Muscelului
- Fata de limita S-15,00 m fata de drum apartinand S.C. Hidroelectrica S.A. de la limita de proprietate

Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Conform art.25 si art.26 si a Anexei nr. 4 din HG nr. 525 pentru aprobarea RGU, se vor asigura accese carosabile si accese pietonale.

Conform anexelor 4 si 5 la HG nr. 525/1996 actualizata, se vor asigura alei carosabile si parcaje în numar suficient în interiorul amplasamentului. Caracteristicile acestora vor corespunde si cerintelor pentru interventia vehiculelor pentru situatii de urgenta.

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislatiei, minum 20% din suprafata terenului, in care va fi inclusa o zona de protectie-perdea de vegetatie catre zona de Vest, respectiv plantatii inalte, si circulatii pietonale corespunzatoare, in vederea realizarii unei zone tampon intre functiunea propusa si parcela invecinata.

Amplasarea în interiorul parcelei va tine seama de respectarea distantelor minime obligatorii fata de constructiile existente pe parcelele învecinate si de destinatia acestora, de asigurarea însoririi conform OMS nr.119/2014, precum si de prevederile Codului Civil privind distantele minime obligatorii.

Se va tine cont de asigurarea respectarii normelor de însorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor, de prevederile cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Se admite ca distanta minima între constructiile de pe aceeasi parcela, jumătatea înaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

Decizie etapa de incadrare nr. 785 din 20.11. 2023
Titular proiect – S.C. COMMIT STAR EVENT S.R.L.
Amplasament – municipiul Curtea de Arges, punctul Marina, judetul Arges



Circulatiile-cai rutiere, corespunzatoare propunerilor si zonei de studiu, indiferent de regimul juridic al imobilelor pe care se realizeaza, se vor reglementa conform Ordonanta 43/1997 privind regimul drumurilor si Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane, cu marcarea zonelor rezervate pentru corectarea profilului stradal sau reglementarea urbanistica a circulatiilor existente.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica si apa. In zona exista echipare tehnico-edilitara, respectiv apa, canalizare, gaze si energie electrica. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua centralizata publica in conformitate cu conditiile impuse de avizele care se vor solicita la faza DTAC. In situatia in care nu se poate realiza racordarea la reseaua de canalizare publica, se va realiza echiparea in sistem individual.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, in intregime daca este cazul, in functie de solutiile tehnice propuse de furnizori. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii parcarilor necesare in afara domeniului public.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se interzic: ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare - carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate la materialele de finisaje exterioare. Cladirile amplasate la limitele de Sud si Vest vor prelua elemente stilistice ale constructiilor din zona, si materialele corespunzatoare finisajelor acestora: ex.: caramida aparenta, tencuiala decorative in culori deschise, proportiile suprafetelor vitrate.

Bilant teritorial

Nr. crt.	Zonificare Functionala	Suprafata (mp)	Procent %
1.	Unitati institutii servicii	1925,00	35,00
2.	Circulatii carosabil, pietonal, parcaje	2475,00	45,00
3.	Spatii verzi Gazon, plantatie protectie	1100,00	20,00
4.	TOTAL	5500,00	100,00

Echiparea tehnico- edilitara

Alimentarea cu apa

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

Canalizare

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

Decizie etapa de incadrare nr. 785 din 20.11. 2023
Titular proiect – S.C. COMMIT STAR EVENT S.R.L.
Amplasament – municipiul Curtea de Arges, punctul Marina, judetul Arges



Apele pluviale, conventional curate, rezultate de pe acoperisuri si platforme, vor fi deversate intr-un bazin retentie si refolosite pentru udarea spatiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrica

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

Alimentarea cu energie termica

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul unor radiatoare cu agent termic Alimentarea cu energie termica a obiectivului se va realiza din surse proprii - sistem electric.

Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul. Pentru preparare apa calda si caldura se va folosi un sistem electric.

Gospodaria comunală

Deseurile si resturile menajere, precum si cele rezultate din activitatea ce se va desfasura pe amplasamentul analizat se vor colecta selectiv in recipiente si vor fi stocate pe o platforma special amenajata. Colectarea deseurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va incheia cu firme specializate.

Documentatia contine:

- Notificare intocmita de **S.C. CONMIT STAR EVENT S.R.L.**
- Prima versiune a planului intocmita de arh. Gabriela Eugenia Assenza.
- Memoriu de prezentare intocmit de arh. Gabriela Eugenia Assenza.
- Regulament Local de Urbanism intocmit de arh. Gabriela Eugenia Assenza.
- Certificat de urbanism nr. 35/28.02.2023 eliberat de primaria municipiului Curtea de Arges.
- Aviz de oportunitate nr. 10/04.07.2023 eliberat de primaria municipiului Curtea de Arges.
- Contract de vanzare - cumparare autentificat cu nr. 166/26.01.2023, de catre B.I.N. Granciu Aurel.
- Certificat de inregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Arges la data de 18.07.2022.
- Aviz nr. 54/2023 emis de S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A.
- Aviz favorabil nr. 3685/07.09.2023 emis de S.C. AQUATERM AG98 S.A. Curtea de Arges.
- Adresa nr. 21198/06.09.2023, emisa de Directia de Sanatate Publica Arges.
- Adresa nr. 29008/27.09.2023 emisa de primaria municipiului Curtea de Arges.
- Adresa nr. 424152/16.10.2023, emisa de I.S.U. „Cpt. Puica Nicolae” al judetului Arges.
- Adresa nr. 16846/AIN/27.09.2023, emisa de Administratia Bazinala de Apa Arges Vedea.
- Plan de incadrare in zona.
- Plan de situatie.

Obligațiile titularului:

- Respectarea legislatiei de mediu in vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. – lui.

Decizie etapa de incadrare nr. 785 din 20.11. 2023
Titular proiect – S.C. CONMIT STAR EVENT S.R.L.
Amplasament – municipiul Curtea de Arges, punctul Marina, judetul Arges



▪ **Respectarea tuturor avizelor/actelor de reglementare emise de alte autoritati.**

- Gestionarea deșeurilor se va realiza conform legislației în vigoare – OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu completările și modificările ulterioare.
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban trebuie să fie pastrate libere în permanență.
- Se va păstra coerența fronturilor stradale, prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.
- Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine vor fi conform Codului Civil.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă elementele privind volumetria și/sau aspectul general al clădirii în raport cu imobilele învecinate, nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Accesele și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu.
- Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.
- La stabilirea suprafețelor ocupate cu lucrările aferente dezvoltării propuse se va ține cont de rețele sau obiective existente în zonă, care generează zone de siguranță / protecție / interdicție de construire.
- Se va reglementa obligatoriu dotarea cu rețele de echipare tehnico-edilitară dimensionate în conformitate cu necesitățile de consum ale viitoarei dezvoltări.
- **Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție – minim 20% din suprafața totală a terenului.**
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

A.P.M. Argeș a asigurat accesul liber al publicului la informare prin:

- anunțuri de mediu publicate în ziarul „Curierul zilei” în data de 04.09.2023 și 08.09.2023, privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagini de internet a APM Argeș în data de 07.11.2023;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat la sediul primăriei municipiului Curtea de Argeș în data de 09.11.2023 și publicat în ziarul „Argeș Expres” în data de 09.11.2023.

Decizie etapa de încadrare nr. 785 din 20.11. 2023
Titular proiect – S.C. COMMIT STAR EVENT S.R.L.
Amplasament – municipiul Curtea de Argeș, punctul Marina, județul Argeș



Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta Decizie conține **10 (zece) pagini** și a fost eliberată în **3 (trei) exemplare**.

**DIRECTOR EXECUTIV,
ing. Cristiana Elena SURDU**

**Șef serviciu,
Avize, acorduri, autorizatii
ecolog Georgeta - Denisa MARIA**



**Intocmit,
ing. Ecaterina COSTACHE**



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
ARGEȘ-VEDEA



SAA nr. 4795/IM/25.09.2023

Catre,

SC CONMIT STAR EVENT S.R.L.

**Mun. Curtea de Arges , Bdul Bsarabilor , nr.53A,sc B, et.3,ap.6,jud. Arges
J3/1874/2022 , CUI 46485850**

**Referitor : „PUZ - Construire sala de evenimente tip cort, bucatarie, grupuri
sanitare , piscina ”, amplasata in Mun. Curtea de Arges , pctul „Marina”f.n , judetul Arges**

Urmare a analizei adresei si documentelor inaintate de d-voastra, inregistrate la Administratia Bazinala de Apa Arges-Vedea cu nr. 16846/20.09.2023(SAA/4795/IM/21.09.2023) prin care solicitati un punct de vedere privind reglementarea din punct de vedere al gospodarii apelor pentru proiectul mentionat anterior, se constata urmatoarele:

Suprafata totala a terenului studiat prin prezenta documentatie este de 5500 mp , teren agricol situat in intravilanul in Mun. Curtea de Arges , pctul „Marina”f.n, identificate astfel:

o CF 86123

Coordonate STEREO 70 MN de delimitare a terenului

Nr. Crt.	X	Y
1	474041.57	405414.67
2	474064.07	405306.96
3	474034.97	405299.55
4	473973.70	405397.50

Terenul studiat are ca vecinătăți:

- N- - proprietar Episcopia Argesului si Muscelului;
- E - drum apartinand SC Hidroelectrica S.A si Lac acumulare Curtea de Arges;
- V - proprietar Episcopia Argesului si Muscelului ;
- S - drum acces .

SERVITUTI :

In vecinatatea terenului la o distanta de cca 10,60 m se afla 3 linii electrice de medie tensiune LEA 20KV fata de care se impune pastrarea distantelor de siguranta impuse de legislatia in vigoare .

Accesul la teren se face din strada M. Eminescu prin drum privat situat pe latura sudica a amplasamentului apartinand SC Hidroelectrica S.A, conform conventiei nr. 70622 din 28.06.2023.

Adresa de corespondență

Calea Câmpului, nr. 6-8, C.P. 110147, Pitești, jud. Argeș
Tel: +4 0248 223 449 | +4 0248 218 250
Fax: +4 0248 220 878 | +4 0248 211 549
Email: dispecer@daav.ro

Cod Fiscal: RO 24427093 / 05.09.2008
Cod IBAN: RO03 TREZ 0465 0220 1X01 3903

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Terenul se afla in proprietatea privata a SC Conmit Star Event SRL conform contract de Vanzare-Cumparare autentificat sub nr.2146/01.09.2021 autentificat la BNPA Granciu Aurel.

- Bilan teritorial -propunere urbanistica :
Se propun urmatoorii indici si indicatori urbanistici maximi de densitate a construirii :

- pentru functiunea ID (unitati servicii):

S = 1925,00 mp; POT = 35% si un CUT de 0,90

- pentru functiunea Sv (spatiu verde gazon, plantatii de protectie):

S = 1100,00 mp ; POT =20,00%

- pentru zona CCr (cai de comunicatii rutiere,pietonale,parcaje)

S = 2475,00 mp ; POT = 45,00%

Beneficiarul a obtinut urmatoarele acte emise anterior :

- Certificat de Urbanism nr. Certificat de Urbanism nr. 35/28.02.2023 eliberat de primaria Mun. Curtea de Arges pentru „PUZ - Construire sala de evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare , piscina ”, amplasata in Mun. Curtea de Arges , pctul „Marina”f.n , judetul Arges;

- Aviz favorabil nr.54/2023 emis de S.P.E.E.H HIDROELECTRICA S.A pentru „PUZ - Construire sala de evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare , piscina ”, amplasata in Mun. Curtea de Arges , pctul „Marina”f.n , judetul Arges ;

- Aviz favorabil nr.3685/07.09.2023 emis de S.C AQUATERM AG 98 S.A Curtea de Arges privind respectarea conditiilor inscise in acesta la demararea lucrarilor pentru „ Construire sala de evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare , piscina ”, amplasata in Mun. Curtea de Arges , pctul „Marina”f.n , judetul Arges ;

- Aviz de oportunitate nr.10 din 04.07.2023 emis de Primaria primaria Mun. Curtea de Arges pentru „PUZ - Construire sala de evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare , piscina ”, amplasata in Mun. Curtea de Arges , pctul „Marina”f.n , judetul Arges;

Conform precizarilor din memoriu tehnic echiparea tehnico edilitara consta in :

- AQUATERM AG 98 S.A Curtea de Arges va furniza serviciul de alimentare cu apa si canalizare conform contractului nr. 12 din 16.03.2023

- Evacuarea apelor pluviale rezultate din colectarea debitului pluvial de pe cai de circulatie, parcuri , platforme betonate se vor colecta prin guri de scurgere intr-un bazin de retentie dupa ce in prealabil au fost trecute printr-un separator de hidrocarburi si folosite pentru udarea spatiilor verzi.

Conform bazei de date a unitatii noastre (harti de hazard si risc la inundatii reactualizate in anul 2023 in cadrul Ciclului II de implementare a Directivei de Inundatii) terenul proprietate care urmeaza a fi introdusa in intravilan si pe care se doreste amplasarea constructiei propuse este la cca. 60 m de acumularea Lac Curtea de Arges , curs de apa raul Arges cadastrat -cod cadastral X.1.000.00.00.00.0) , in urma verificarii se constata ca parcela de teren nu este inundabila la debitul cu probabilitate de depasire de 1% .

Drept urmare, va comunicam ca pentru faza PUZ a proiectului , Construire sala de evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare , piscina * , amplasata in Mun. Curtea de Arges , pctul „Marina”f.n, judetul Arges , **nu este necesara obtinerea avizului de gospodarie a apelor.**

Mentionam ca prezenta constituie consultanta tehnica si se tarifeaza conform prevederilor H.G. nr. 328/2010, privind reactualizarea cuantumului tarifulor pentru emitere de catre A.N.A.R. a avizelor de amplasament, permiselor de traversare, avizelor si autorizatiilor de gospodarie a apelor, avizelor, acordurilor si autorizatiilor de functionare in siguranta a barajelor, cu modificarile si completarile ulterioare, Ordonantei de Urgenta nr.52/12.06.2023, anexa 5*, in baza devizului financiar si a facturii anexate prezentei.

Cu respect ,

DIRECTOR ,
ing. Bogdan Angelin **DAVID**



DIRECTOR TEHNIC M.E.I.-R.A.,
dr. ing. Adrian Ion **MOISESCU**

SEF SERV. AVIZE-AUTORIZATII,
ing. Iuliana **MATEI**

INTOCMIT,
ing. Gabriela **VRINCEANU**



HIDROELECTRICA

CONSILIUL TEHNICO – ECONOMIC

S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A.

Societate administrată în sistem dualist
J40/7426/2000
RO 13267213
Capital social: 4.498.025.670 lei
Certificat SRAC ISO 9001, Nr. 325/ISO 14001, Nr. 95
RO 45601, Nr. 22/ISO 37001, Nr. 250

CONSILIUL TEHNICO – ECONOMIC
CURTEA DE ARGEȘ
95477 13.09.2023

Aprobat,
Gheorghe MITROFAN
Manager S.H. Curtea de Argeș



AVIZ nr. 54/2023

Documentația analizată:

"Construire sala evenimente tip cort, bucătărie, grupuri sanitare, piscină"

Faza: P.U.Z - obținere aviz Hidroelectrica S.A.

(nr. înregistrare S.H. Curtea de Argeș 95807/04.09.2023)

Elaborator: Birou Individual Arhitectura Assenza Gabriela Eugenia

Beneficiar: SC COMMIT STAR EVENT SRL

Data ședinței: 12.09.2023

CONSTATĂRI:

Documentația cuprinde:

➤ **Parte scrisă**

- Memoriu prezentare;
- Regulament Local de Urbanism
- Certificat de Urbanism nr. 35/28.02.2023;
- Contract de vânzare-cumpărare teren;
- Certificat de înregistrare firmă;
- Avizul de oportunitate emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș nr.10/04.07.2023.

➤ **Parte desenată**

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului SC 1:1000
- Plan încadrare în zona Pl. nr. U1
- Plan situație existență disfuncționalități Pl. nr. U2
- Plan reglementări urbanistice zonificare Pl. nr. U3
- Reglementări tehnico-edilitare Pl. nr. U4
- Proprietate asupra terenului Circulație terenuri Pl. nr. U5
- Sugerare mobilare Pl. nr. U6

Proiectul pentru care se dorește avizul Hidroelectrica, se referă la realizarea de către COMMIT STAR EVENT SRL a unei "săli de evenimente tip cort, bucătărie, grupuri sanitare, piscină, amenajări exterioare și împrejurirea terenului", în Municipiul Curtea de Argeș, punct "Marina" f.n., județul Argeș.

Terenul în suprafață totală de 5.500,00 mp având nr. Cadastral 86123 are următoarele vecinătăți:

- **Nord - Vest** Arhiepiscopia Argeșului și Muscelului
- **Est** – drum și Lacul de acumulare administrat de Hidroelectrica
- **Sud** – drum de acces aparținând Hidroelectrica

Aviz CTE S.H. Curtea de Argeș nr.54/2023

Definiția terenului cu numărul cadastral 06123 are următoarele coordonate STEREO 30N:

Punct	X	Y
1	474041.5710	405414.6770
2	474064.0710	405306.9670
3	474034.9710	405299.5570
4	473973.7010	405397.5070

Utilități:

- alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică a municipiului Curtea de Argeș;
- evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua de canalizare menajeră existentă pe strada Mihai Eminescu
- alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua de joasă tensiune existentă pe strada Mihai Eminescu.

Prezentă documentație PUZ s-a elaborat în urma a solicitării Primăriei Curtea de Argeș, prin Avizul de oportunitate nr.10/04.07.2023, în vederea schimbării destinației unui teren situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș în sud – vestul UTR 5.

Accesul la teren proprietate privată SC Commit Star Event SRL se face din strada Mihai Eminescu prin drum privat aparținând SC Hidroelectrica SA conform Convenției nr. 70622/28.06.2023.

În urma analizei documentației prezentate, a punctelor de vedere enunțate și a discuțiilor purtate,

CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC

AVIZEAZĂ FAVORABIL

Documentație:

„Construire sală evenimente tip cort, buzăritărie, grupuri sanitare, piscină”

Faza: P.U.Z - obținere aviz Hidroelectrica S.A.

(nr. înregistrare S.H. Curtea de Argeș 95807/04.09.2023)

Cu următoarele precizări și condiții:

1. Beneficiarul lucrării va respecta întocmai documentația transmisă spre avizare la SH Curtea de Argeș înregistrată cu nr.95807/04.09.2023.
2. Beneficiarului îi revine în exclusivitate răspunderea privind obținerea tuturor avizelor necesare pentru realizarea obiectivului propus.
3. Pentru orice lucrare/investiție ulterioară, ce are legătură cu zonele adiacente Hidroelectrica beneficiarul investițiilor/obiectivelor ce urmează a se dezvolta va solicita avizul Hidroelectrica SA, pentru evitarea apariției unor probleme de mediu sau unor incidente datorită regimurilor de exploatare.
4. Nu se va condiționa sub nicio formă accesul personalului S.H. Curtea de Argeș la uzajele hidrotehnice în vederea desfășurării activităților specifice și nici a intervențiilor necesare a fi executate pentru funcționarea în condiții de siguranță a amenajărilor.
5. Se va respecta zona de protecție și siguranță a lacului de acumulare Curtea de Argeș, nu se vor amplasa construcții în această zonă, în conformitate cu Legea Apelor nr.107/1996 cu completările și modificările ulterioare (Anexa 2).
6. Este interzisă depozitarea în zonele amenajării aflate în administrarea Hidroelectrica SA și în zonele adiacente acestora a materialelor sau a deșeurilor de orice natură, atât pe perioada executării lucrărilor, cât și după finalizarea acestora.

Aviz CTE S.H. Curtea de Argeș nr. 54/2023

S01.295 F4V0

7. În caz de poluare accidentală de orice tip, datorată activității desfășurate de beneficiarul avizului, acesta este obligat să intervină operativ pentru limitarea/anihilarea poluării și a efectelor acesteia, Hidroelectrica - SH Curtea de Argeș urmând a fi informată în legătură cu măsurile luate.
8. Hidroelectrica - SH Curtea de Argeș poate interveni împreună cu beneficiarul avizului pentru limitarea/anihilarea poluării produse de acesta și a efectelor acestora. În acest caz, cheltuielile angajate se vor suporta de beneficiarul avizului pe bază de deviz sau un alt act justificativ. Beneficiarul avizului trebuie :
 - a. să asigure mijloacele de intervenție pentru limitarea/anihilarea poluării și efectelor acesteia produse de personalul propriu;
 - b. să predea la firme specializate deșeurile rezultate în urma intervenției pentru limitarea poluării, pe cheltuiala proprie, cu respectarea legislației în vigoare privind regimul deșeurilor.
9. Beneficiarului lucrării îi revine în exclusivitate responsabilitatea respectării legislației în vigoare în domeniul construcțiilor, securității muncii și protecției mediului pe toată durata execuției lucrărilor;
10. Orice nerespectare a documentației prezentate și a celor menționate mai sus atrage după sine anularea prezentului aviz, consecințele ce decurg fiind în sarcina exclusivă a solicitantului.
11. Pentru orice lucrare/investiție ulterioară, ce are legătură cu zonele adiacente Hidroelectrica beneficiarul investițiilor/obiectivelor ce urmează a se dezvolta va solicita avizul Hidroelectrica SA, pentru evitarea apariției unor probleme de mediu sau unor incidente datorită regimurilor de exploatare.

MEMBRII COMISIEI DE AVIZARE:

1. Gheorghe BOIAN - Conducătorul comisiei de avizare
2. Ionel PANȚURU - membru
3. Ionuț ANDREI - membru
4. Ateiza ALBEI - membru
5. Ana STAN - membru
6. Mihai JUDEȚ - membru
7. Georgiana BUCUR - membru
8. Bogdan IOSIFESCU - membru
9. Marian CHIȚU - membru

Ing. Elena IOSIFESCU
Secretar CTE

Se difuzează la: Serviciul Tehnic și Suport Producție și SC COMMIT STAR EVENT SRL

Aviz CTE S.H. Curtea de Argeș nr. 54/2023

S01.295 F4V0

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2287 / 2023

Întocmit astăzi, **09/08/2023**, privind cererea **17641** din **08/08/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: CONMIT STAR EVENT SRL

2. Executant: Arapu Carmencita-Maria

3. Denumirea lucrărilor recepționate: CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA-PUZ

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
15894	04.07.2023	act administrativ	Primaria Curtea de Arges
35	28.02.2023	act administrativ	Primaria Curtea de Arges
Documentatie	04.08.2023	înscris sub semnatura privata	PFA Arapu Carmencita-
7588	17.03.2023	act administrativ	BCPI Curtea de Arges
PAD	04.08.2023	înscris sub semnatura privata	PFA Arapu Carmencita-

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2287 au fost recepționate 1 propuneri:

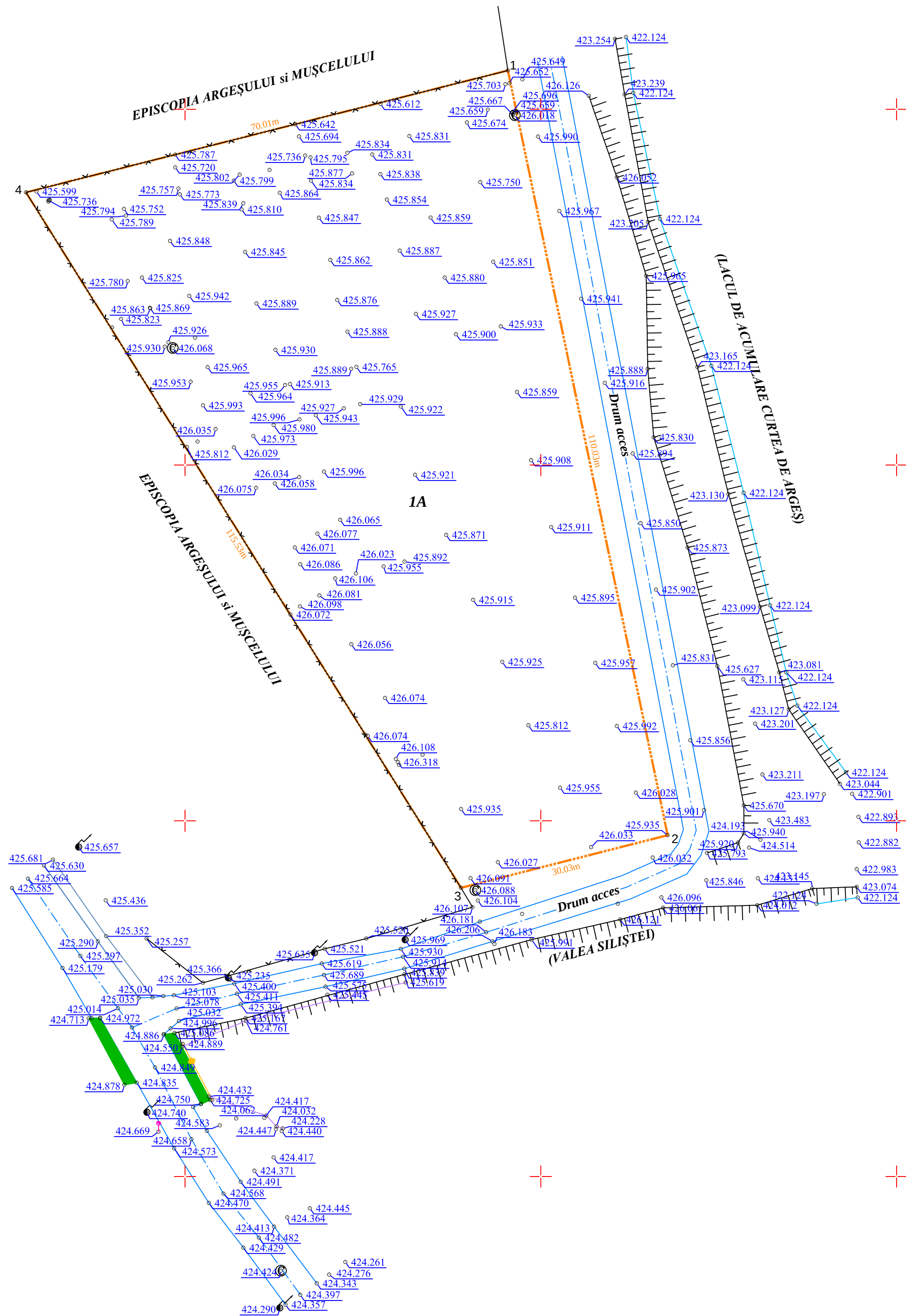
- * Plan topografic necesar întocmirii documentației de autorizare a lucrărilor de construire – având ca obiectiv de investiție „ CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA” în municipiul Curtea de Arges, punctul Marina, județul Argeș (conform Certificat de urbanism nr. 35 din 28.02.2023), cu suprafața studiată de 9593mp pentru imobil teren cu nr. cadastral / CF 86123, suprafața înscrisă în CF de 5500mp, teren arabil situat în intravilanul localității.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
86123	Avertizare	Receptia 2500939: Imobilul TR-1809-1 se suprapune cu terenul 86123 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2500939: Imobilul TR-1809-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

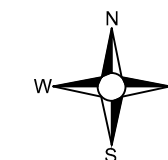
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARIUS BĂDESCU



PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC

(Intravilan)
Scara 1:500



BENEFICIAR:
SC CONMIT STAR EVENT SRL

Judetul : ARGES
UAT : CURTEA DE ARGES
Adresa corpului de proprietate:
Mun. Curtea de Arges
pct. "Marina"
Nr. cadastral 86123,
Carte funciara 86123

LEGENDA

- ax drum
- margine drum
- gard plasa
- canal
- stalp tensiune
- indicator rutier

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

Digitally signed
by Marius
Badescu

Prezentul document receptionat este
valabil insotit de procesul verbal de
receptie nr. 2287 din 09.08.2023
privind cererea 17641 din 08.08.2023.

Suprafata imobilului = 5500m²
Suprafata studiata = 9593m²
din care 5500m² cu nr. cadastral 86123.

EXECUTANT: ING. ARAPU CARMENCITA-MARIA Certificat de Autorizare : CAT. B, SERIA RO-AG-F, NR. 0042			DENUMIREA PROIECTULUI: CONSTRUIRE SALA EVENIMENTE TIP CORT, BUCATARIE, GRUPURI SANITARE, PISCINA-PUZ		CONTRACT NR.
					FAZA PUZ
Ridicat	Ing. Arapu Carmencita-Maria		Scara: 1:500	P.A.C. / D.T.A.C.	Planşa de ansamblu
Desenat					
Verificat			CARMENCITA-MARIA ARAPU Semnat digital de CARMENCITA-MARIA ARAPU Data: 2023.08.07 15:06:47 +03'00'		

S.C.ROMPROIECT GRUP S.R.L.

Sediul social: Mun.Pitesti , str. Gh Doja , nr.2-4 ,judet Arges
CFI : RO 7667525
Nr. Inreg. O.R.C Arges 103/229/95

AVIZ GEOTEHNIC

la investitia:

**“Sala evenimente tip cort, bucatarie,
grupuri sanitare, piscina, municipiul Curtea
de Arges, județul Argeș”**

BENEFICIAR:

**S.C. CONMIT STAR EVENT S.R.L.,
Curtea de Arges, judetul Arges**

B O R D E R O U

1. PARTEA SCRISA

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU

FOAIE DE PREZENTARE

AVIZ GEOTEHNIC

2. PARTEA DESENATĂ

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

sc. 1: 25.000

PL. 1

HARTA GEOLOGICA FOAIA PITESTI

sc. 1: 200.000

PL. 2

COLOANA STRATIGRAFICA

PL. 3

HARTA DE RISC

PL. 4

PERIOADA DE COLT

PL. 5

FOAIE DE PREZENTARE

1. DENUMIREA LUCRĂRII : „Sala evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare, piscina, municipiul Curtea de Argeș, județul Argeș”

2.FAZA DE PROIECTARE : AVIZ GEOTEHNIC

3. PROIECTANT : SC ROMPROIECT GRUP SRL

ADMINISTRATOR ing. Ion Șitaru

PROIECTAT ing. Ion Șitaru



AVIZ GEOTEHNIC

CAP. 1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea și amplasarea lucrării:

- “Sala evenimente tip cort, bucatarie, grupuri sanitare, piscina, municipiul Curtea de Arges, județul Argeș”
- Amplasamentul proiectului : punct Marina, fara numar, Curtea de Arges

1.2. Beneficiar – S.C. CONMIT STAR EVENT S.R.L., Curtea de Arges, judetul Arges

1.3. Elaborator – S.C. ROMPROIECT GRUP S.R.L., Judetul Arges, Municipiul Pitesti, str. Gheorghe Doja, cod postal 110253, nr. 2 – 4, tel. 0248/215799, fax 0248/215799, email: romproiect_grup@yahoo.com

CAP. 2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.1. Date geologice generale

Din punct de vedere geologic zona de amplasare a construcției aparține părții centrale a zonei de molasă (Depresiunea Getică). Dispunerea generală formațiunilor sedimentare este ușor cutată, structură mascată de depozitele pliocene dispuse orizontal. Ultimul ciclu de sedimentare. Tortonian – Cuaternar, cuprinde la partea superioară formațiunile pe care se fundează construcția.

Dacian – acest etaj este constituit din nisipuri, marne și argile cu intercalații de cărbuni.

Romanian – constituția litologică este dată de o alternanță de argile pestrițe, marne cenușii și nisipuri.

Pleistocenul mediu – este reprezentat de acumulările aluvionare ale terasei vechi a Argeșului constituite din nisipuri grosiere, pietrișuri și bolovănișuri, a căror grosime variază între 3 și 6 m. La alcătuirea petrografică a pietrișurilor participă elemente de roci cristaline (micașisturi, gnaise, șisturi clorito – sericioase, gresii).

Pleistocenul superior acestui etaj au fost atribuite depozitele ce intră în alcătuirea terasei înalte și terasei superioare a râurilor din regiune.

Depozitele terasei înalte sunt constituite din pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri, a căror grosime variază între 3 și 7 m. Acumulările aluvionare ale terasei superioare sunt constituite din nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri, cu grosimi între 3 și 6 m.

Holocen inferior – acestuia îi sunt atribuite acumulările aluvionare ale terasei joase (nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri) cu grosimi de 5 – 8 m, peste care se dispun nisipuri argiloase de tip loessoid, cu concrețiuni argiloase.

Holocen superior – acestui etaj îi sunt atribuite depozitele detritice (bolovănișuri, pietrișuri și nisipuri cu material argilos) din alcătuirea luncilor.

Elemente structurale

Succesiunea de tip molasă reprezintă flancul intern al avant-fosei Carpaților Meridionali. În partea nordică, în apropierea cristalinelui Cozia – Frunții – Ghița, depozitele sedimentare au structură simplă, monoclină, trecând spre sud la o structură cutată.

Axul cutelor este în general orientat E – V, cele mai importante fiind anticlinalul Fetești – Schinu Matei și sinclinalul Vătășești – Ciofrângenii. Stratele monoclinale au căderi SSE-ice cu valori de 20 - 30° în partea nordică și 10 - 20° în partea sudică a zonei. Sunt afectate destul de puțin de două sisteme de falii cu direcții E – V și NV – SE. Primul sistem este mai frecvent în nordul perimetrului, producând coborâri ale compartimentelor sudice, iar al doilea coboară compartimentele estice, și se aliniază în general în lungul râurilor din zonă.

2.2. Relieful

Relieful este tipic de dealuri înalte (Mușcelele Argeșului), dezvoltat pe formațiuni pliocene și cuaternare, monoclinale, cu cuverturi piemontane. Zona este amplasată în partea centrală a Mușcelor Argeșului.

Modelarea actuală a reliefului constă în eroziune torențială și în suprafață, cât și în deplasări în masă (alunecări în masă și curgeri noroioase). Aceste fenomene se manifestă în zonă cu intensități moderate.

2.3. Hidrografia

Amplasamentul este situat în bazinul hidrografic Argeș, pe versantul drept al acestuia. Densitatea rețelei hidrografice este de 0,49 Km/Km².

Tipul de regim hidric este de dealuri înalte, cu ape mari de primăvară și viituri de vară și iarnă, alimentarea fiind pluvio – nivală și nivo – pluvială.

Scurgerea lichidă (media anuală) este de 3 – 5 l/s (95 – 160 mm/an), iar umezirea totală a solului de 550 – 600 mm/an.

2.4. Clima

Sectorul este de climă continentală cu nuanțe de excesivitate, subetajul dealurilor și podișurilor înalte (500 – 800 m).

Temperatura medie anuală a aerului este de 9 - 10° C, cu amplitudinea termică de 22 - 23° C (în ianuarie - 1 - 2° și în iulie + 20 + 21° C).

Precipitațiile medii anuale au valori de 700 – 750 mm. cu repartiția de 300 – 350 mm în semestrul rece și 400 – 450 mm în semestrul cald.

2.5. Date geotehnice

Pentru obținerea datelor necesare elaborării documentației de proiectare a obiectivelor, au fost efectuate prospecțiuni geologice – tehnice pe amplasamentul respectiv, avându-se în vedere :

- natura litologică a terenului de fundare ;
- adâncimea acviferului freatic ;
- prezenta și agresivitatea apei.

Pe terenul de amplasare este realizată umplutura de nisip cu pietris, aceasta fiind efectuată la amenajării râului Arges.

Nisipul cu pietris a fost asternut în straturi de 20 – 30 cm cu compactarea fiecărui strat. Umplutura de nisip are vechime de peste 20 ani.

2.6. Condiții hidrogeologice și adâncimea de îngheț

A fost efectuat un sondaj cu excavatorul pe amplasament. Acviferul freatic a fost întâlnit la – 1,50 m de la cota terenului. Nivelul apei freatice variază în funcție de regimul precipitațiilor.

Conform STAS 6054/1977 adâncimea maximă de îngheț în această zonă este de 0,90 m de la cota terenului natural sau decapat.

2.7. Condiții de teren și natura acestuia

Terenul este plat, fiind constituit din umplutura de nisip cu pietris, compactată în straturi succesive.

Având în vedere că terenul este din umplutura acesta se încadrează la terenuri dificile.

2.8. Zonarea seismică

Din punct de vedere seismic perimetrul este situat în aria de manifestare a cutremurelor Moldavice cu epicentrele în regiunea Vrancea și a celor Făgărașene.

Conform normativului P 100-1/2013 (Proiectarea antisismică a construcțiilor) principalele caracteristici sunt următoarele :

- | | |
|--|--------------------------|
| - Clasa de importanță a construcțiilor | IV |
| - Categoria de importanță | C |
| - Intensitatea seismică exprimată în grade MSK | VII |
| - Perioada de colț | $T_c = 0,7 \text{ sec.}$ |
| - Accelerația terenului pentru cutremure având intervalul mediu de recurență | |

IMR225 ani, $a_g=0,25 g$.

Viteza vântului

Conform Codului de proiectare CR 1 – 1 – 4/2012 presiunea dinamica a vântului având IMR = 50 ani este de 0,5 kPa.

Încărcarea din zăpadă

Conform Codului CR 1 – 1 – 3 –/2012 sarcina dată de zăpadă este de 2,00 kN/m².

În conformitate cu prevederile Normativ NP 074/2022 obiectivul se încadrează în următoarea categorie geotehnică:

- condiții de teren	- terenuri dificile	5 pct.
- apa subterană	- posibil epuizmente normale	2 pct
(funcție de perioada în care se realizează fundațiile)		
- clasificarea construcției		
după categoria de importanță	- normală	3 pct
- vecinătăți	- fără riscuri	1 pct
- zona seismică	- $a_g = 0,25$	2 pct
Total		13 pct

Risc geotehnic moderat – Categoria geotehnică 2

2.9. Încadrarea obiectivului în zone de hazarduri naturale

Conform Legii nr. 575/2001 – Secțiunea V - Zone de risc natural terenul se încadrează la:

- intensitatea seismică în grade MSK = VII
- terenul nu este afectat de inundații
- terenul nu este afectat de alunecări

CAP. 3. RECOMANDĂRI DIN PUNCT DE VEDERE GEOTEHNIC

Prezentul aviz geotehnic poate fi folosit pentru fazele de Plan de urbanism zonal, Plan de urbanism de detaliu, Studiu de fezabilitate. Pentru următoarea etapă (Proiect tehnic) se va întocmi Studiul geotehnic.

ing. geolog Sitaru Ion





Plansa nr. 1

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Harta L – 35 – C – b

Sc. 1:25.000

Sitaru Ion



COLOANA STRATIGRAFICĂ

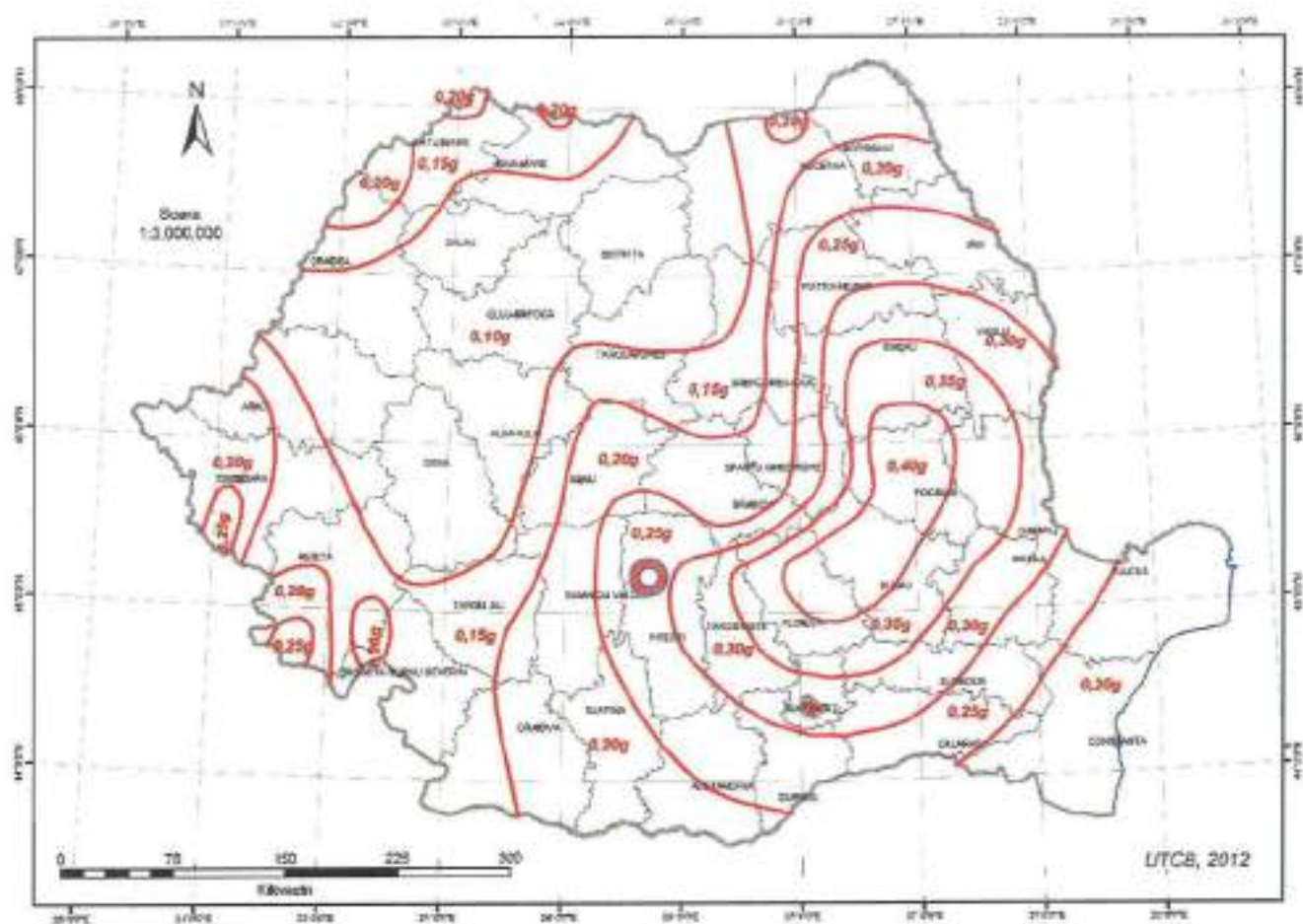
SISTEM	SERIE	ETAJ	INCEPE	CONSTITUTIE PETROGRAFICA	GROSIME m.	CARACTERE LITO-STRATIGRAFICE
C U A T E R N A R	HOLOCEN	INFERIORE	ah ₂		10-20	1) Petrișuri, nisipuri și argile nisipoase aparținând lunții 2) Depozite loessoide aparținând terasei joase
			ah ₁		10-20	1) Petrișuri și nisipuri aparținând terasei joase 2) Depozite loessoide aparținând terasei inferioare
	PLEISTOCEN	SUPERIOR	aq ₃		15-25	1) Petrișuri și nisipuri aparținând terasei inferioare 2) Depozite loessoide aparținând terasei superioare și interfluviului Teleorman-Dâmbovița
			aq ₂		15-25	1) Petrișuri, nisipuri aparținând terasei superioare 2) Depozite loessoide aparținând terasei înalte
			aq ₁		15-20	1) Petrișuri și nisipuri aparținând terasei înalte 2) Depozite loessoide aparținând terasei vechi
		MEDIU	aq ₂		10-15	Petrișuri și nisipuri aparținând terasei vechi
			aq ₁		10-15	Depozite loessoide aparținând Platformei Cotmeana
		INFERIOR	q ₂		>100	Strat de Cindest și Strat de Fratești: petrișuri, nisipuri și argile cu structură torrențială cu <i>Archidiskodon meridionalis</i> , <i>Anancus ardeleanus</i> , <i>Dicerorhinus eurasicus</i>
N E O G E N	PLIOCEN	LEVANTIN	lv		150-200	Argile pietroase, marne cenușii și nisipuri
		PONTINDACIAN	dc		400-450	Nisipuri, marne și argile cu intercalații de cărbuni cu <i>Prosodacna haueri</i> , <i>Prosodacna euphrusina</i> , <i>Pachydacna serena</i> , <i>Pachydacna cobolcescu</i> , <i>Prosodacna ortensis</i> , <i>Prosodacna muneri</i> , <i>Violeparus</i>
		PONTINDACIAN	p		400-450	Marne, argile și nisipuri cu <i>Prosodacna uzbeki</i> , <i>Valenciennesia annulatus</i> , <i>Congeria rhomboides</i>
		MESTIAN	m		3-350	Marne, nisipuri, conglomerate și gresii cu <i>Dosinia maeotica</i> , <i>Unio subaeneus</i> , <i>Congeria novorossica</i> , <i>Unio subaeneus</i>
	MIOCEN	TORTONIAN-SARMATIAN	bs ₂ -ks		295	Conglomerate, nisip grosier în alternanță cu pietriș slab cimentat, marne argiloase
			bs ₁ -bs			Marne cu intercalații nisipoase și rare nivele de luturi, argile sistoase
		TORTONIAN	tp		200	Marne cu <i>Spirifer</i> Sisturi cu radiolari Argile sistoase, marne, gips, sare Tufuri cu globigerine, marne
		HELVETIAN	he		880-2040	Marne cenușii Marne răsii, nisipuri grosiere Tufuri Conglomerate cu intercalații de nisipuri
		BARREMIAN	bd		590	Conglomerate poligene cu liant argilo-nisipos, gresii slab cimentate cu intercalații de nisipuri și marne cenușii nisipoase
						Marne nisipoase cu intercalații de nisipuri, tufuri, sare și gipsuri

Plansa nr. 2

LEGENDA
(dupa I.G.R.)
Foaia 34 Pitesti

Sitaru Ion



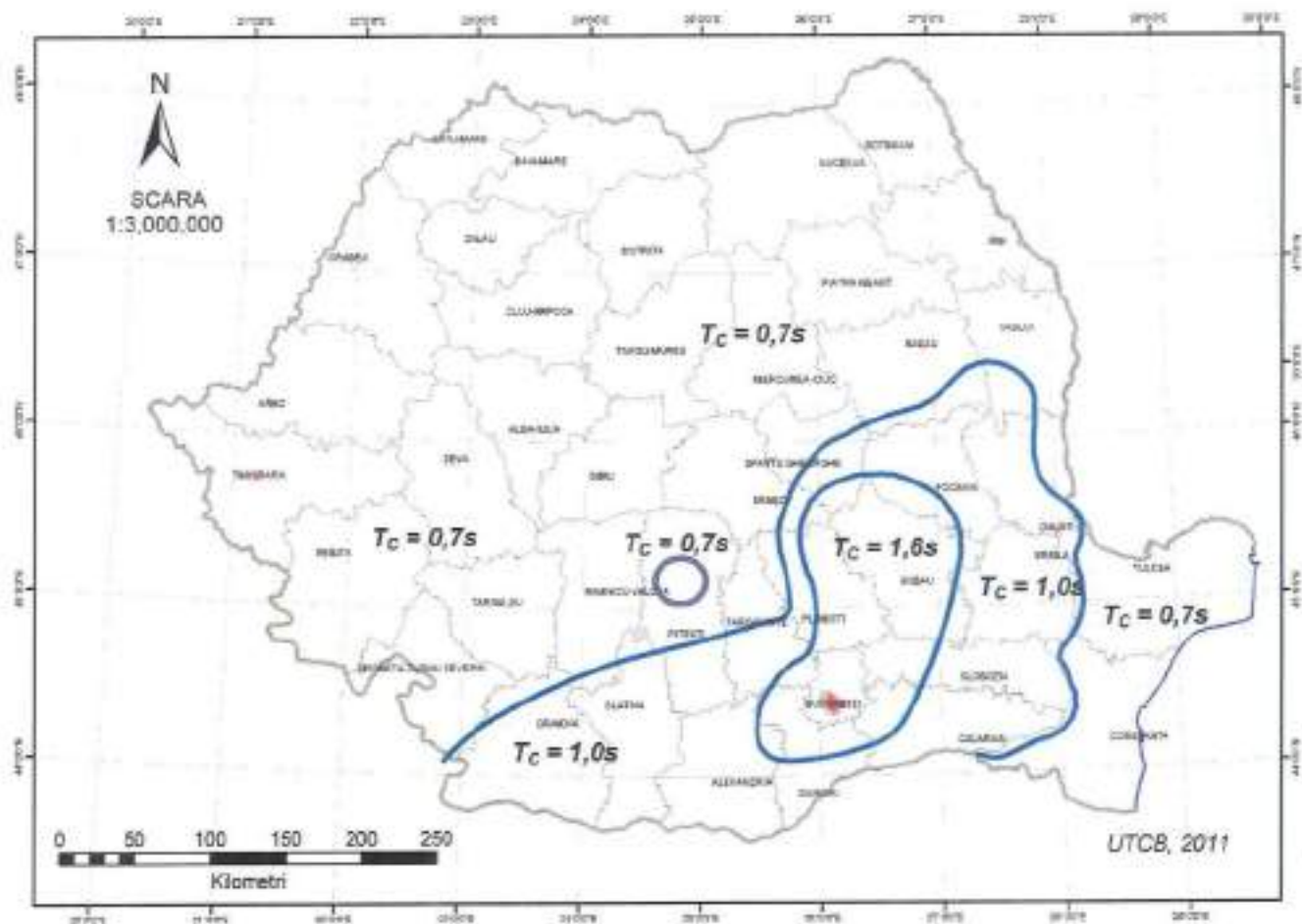


Plansa nr. 4

HARTA DE RISC

Sitaru Ion





Plansa nr. 5

PERIOADA DE COLT

Sitaru Ion

