



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 18937/ 20.06.2025

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

Se convoaca membrii Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism in sedinta din data de 30.06.2025, ora 10:00, care se va desfasura in Birou Arhitect Sef- Primaria Municipiului, etaj 2, Camera 29,

Ordinea de zi:

1. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF pentru P.U.Z.- introducere in intravilan (partial), modificare profil functional existent Lm si reglementari urbanistice aferente IS in vederea realizarii investitiei "AMENAJARE COMPLEX TURISTIC", Elaborator documentatie: SC RAUM PROIECT SRL, arh. Mircea Savu, Initiatori: STAN COSTEL si STAN MIHAELA-JANA, titular documentatie (preluare prin Conventie) S.C. PRUDENTIAL STANDARD S.R.L., Amplasament: Str. Rimnicu Vilcea, NR. 228N, Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 9301 mp, teren partial intravilan-partial extravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 89030.

2. EMITERE AVIZ ARHITECT SEF pentru P.U.Z.- pentru stabilire reglementari in vederea realizarii investitiei "REGLEMENTARE TERENURI IN VEDEREA CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)", SC RAUM PROIECT SRL, arh. Mircea Savu, Initiatori: S.C. CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L., Amplasament: Tarla 2, parcela 13/1, respectiv Tarla 2 Parcela 13/1 LOT1(Str. Nordului), Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 21959mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 85573 si 88234.

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

Documentatia aferenta va fi transmisa prin posta electronica.

PRIMAR,
ING. CONSTANTIN PANTURESCU

Secretariat Comisie,
ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU

Directia Arhitect Sef
NR.12000 / 21.05.2024

Aprobat,
Primar,
ING.CONSTANTIN PANTURESCU

Ca urmare a cererii adresate de STAN COSTEL cu domiciliul/seedul în judetul ARGES, municipiul/orasul/comuna CURTEA DE ARGES, satul -, sectorul -, cod postal 115300, str. Cuza Voda, nr. 163B, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 12000 din 23.04.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 07 din 21.05.2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN (partial-rest imobil) si STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE in vederea realizarii investitiei "AMENAJARE COMPLEX TURISTIC"

cu respectarea următoarelor conditii:

Se avizează oportunitatea întocmirii documentatiei PUZ -- INTRODUCERE IN INTRAVILAN (partial-rest imobil) si REGLEMENTARI URBANISTICE pentru "AMENAJARE COMPLEX TURISTIC", generata de imobilul din municipiul CURTEA DE ARGES, str. Rimnicu Vilcea (Ramnicu Valcea) Nr. 228N, partial intravilan, partial extravilan, in proprietatea privata a beneficiarilor/initiatorilor documentatiei de urbanism Stan Costel si Stan Mihaela-Jana, conform act notarial nr. 5247 din 15.12.2021(Act de alipire) emis de NP Duinea Florian, elaborată în scopul introducerii imobilului in întregime in intravilanul municipiului Curtea de Arges, respectiv a introducerii in intravilan a suprafetei de 7111mp si a modificarii profilului functional existent precum si a stabilirii reglementărilor urbanistice pentru zona functionala IS-Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Conform Anexei la prezentul aviz, terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață totală de 9301mp, conform documentației cadastrale, este situat partial în intravilanul, partial în extravilanul municipiului Curtea de Argeș conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 89030.

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord: proprietate privata persoana fizica Nr. Cad./Nr. CF 84557; Domeniu public Nr. Cad./Nr. CF 90269 Drum de acces din Str. Rimnicu Vilcea ;
- Vest: Domeniu Public Nr. Cad./Nr. CF 89308 Strada Rimnicu Vilcea, din care se realizeaza accesul la imobil;
- Est: proprietate privata initator;
- Sud: Proprietate privata persoana fizica; Proprietate privata persoana fizica.

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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, suprafața de teren situată în intravilan aferentă imobilului în cauză este situată în leșut urban preexistent destinat funcțiunii de locuire în cadrul U.T.R. 9 Zona de Locuințe Tarnița-Bușaga, deținută de subzona Lm de locuire existentă de mică înălțime existente și propuse, cu posibilitate de îndesire, cu trupuri izolate de IS-instituții și servicii, inclus y mic comerț. Se reglementează parcela în cauză, fără modificări ale parcelelor învecinate, în vederea reglementării unei zone funcționale, respectiv Instituții și servicii-IS, terenul fiind o parcelă înconjurată pe trei laturi, în mare parte, de parcele proprietate privată, accesul realizându-se din Str. Rîmnicu Vîlcea DN73C- drum aflat în administrarea UAT-Domeniu Public

Accesul la parcela se realizează direct din Str. Rîmnicu Vîlcea DN73C.

Se admite reglementarea urbanistică a parcelei în cauză, în vederea realizării de construcții, având în vedere complementanțitatea între subzone de locuire și cea de instituții și servicii, subzona funcțională solicitată fiind funcțiune complementară admisă. Limita zonei de studiu va include mobilele străle în intravilan alăturate în vecinătatea imobilului reglementat.

2. Categoriile funcționale 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 ANCP/OCPI, terenul este parțial intravilan, parțial extravilan conform Extras de carte Funciara pentru Informare a CF 89030, și este situat în zona de vast a municipiului în cadrul UTR 9- **ZONA DE LOCUINȚE TARNIȚA-BUȘAGA**. Zona predominantă în această unitate teritorială de referință, o reprezintă construcțiile cu destinație de locuire individuală, de mică înălțime, cu inserții compacte, de mici dimensiuni, de subzone destinate instituțiilor și serviciilor

Tipurile de subzone, funcționale care se întâlnesc în cadrul acestui UTR sunt - Lm (a+b) locuințe existente cu posibilități de îndesire cu regim mic de înălțime (P,P+M,D+P,P+1 și P+2); Lmra locuințe mici cu caracter rural existente; Lmr(a+b) locuințe mici cu caracter rural existente cu posibilități de îndesire cu locuințe de tip urban;Pg(a+b) Platforma de gunoi,CcA-Traseu autostrada avizat (nu afectează amplasamentul);

Funcțiunea dominantă a zonei : locuirea, subzona de locuire fiind compusă din trei trupuri, locuințe existente, parter, pe loturi de dimensiuni medii ocupate cu plantări și grădini, locuințe de-a lungul Str. Rm. Vâlcea cu regim mediu de înălțime P+1-P+2 și locuirea în imobile P+4 izolate, tip condominium. Funcțiuni complementare admise se referă la **instituții și servicii**, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, cai de comunicații, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente. Utilizări permise: Zona rezidențială cu locuințe și dotări corespunzătoare. Locuințele individuale cu caracter urban obligatoriu în cadrul zonelor de locuire. Zona este astfel definită ca zona de locuințe regim mic de înălțime - Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabiliți pentru zona exclusiv rezidențială, aferentă al namentului Str. Rîmnicu Vîlcea, POT max= 35 %.

Funcțiunile studiate/propuse -IS-instituții publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial- se dorește reglementarea urbanistică pe parcela, cu modificarea profilului funcțional existent a terenului situat în intravilan și propunerea de reglementare pentru suprafața din teren propusă spre introducere în intravilan.

Se vor stabili astfel reglementări urbanistice conforme cu zona funcțională IS - subzona ISc pentru servicii de comerț, turism, cu regim mic de înălțime maxim D+P+1E(înclusiv de realizare a subsolurilor, ori a amenajării mansardelor în pod existent rezultat în volumul acoperisurilor) 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".

Având în vedere art. de mai sus, se solicită alături introducerea în intravilan a porțiunii terenului situate în extravilan, în vederea realizării construcțiilor destinate funcțiilor de cazare și alte activități turistice, alimentație publică, funcțiuni administrative de mici dimensiuni, construcție pentru funcțiune: restaurant,

recepție/cazare, centru spa, casute cazare, sistematizarea terenului, realizarea de spații de parcare și alei pietonale și auto, spații verzi

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

Pentru construcții destinate comerțului și serviciilor, respectiv construcțiilor cuprinse în Anexa 1 a Regulamentului General de Urbanism, punctele 1.3 este necesar a se respecta condițiile specifice date de destinația zonei în care urmează să fie amplasate, respectiv zona rezidențială- POT maxim 35 % CUT maxim 0,9.

Se stabilește astfel pentru zona de servicii IS-subzona ISc pentru servicii de comerț, turism - POT min 15% maxim 35%, CUT minim 0,2-maxim 0,9.

Regim de înălțime maxim admis S+P, P, D+P, D+P+1E, P+1E cu posibilitatea amenajării podului rezultat și transformarea acestuia în mansarda funcțională, și cu respectarea Art. 31 din RGU. Înălțime maximă 5,00m la cornisa pentru unitățile de cazare (calculată de la punctul de acces la acestea), 10,00m la cornisa pentru unitatea restaurant, recepție cazare, centru spa.

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, nu se vor amplasa spații pentru parcare a autovehiculelor la mai puțin de 5,00m de ferestrele spațiilor de locuit, inclusiv ale celor de pe parcelele vecine. Nu se vor amplasa construcții aterente celor de acces auto la mai puțin de 2,00m față de limitele de proprietate ale parcelei.

Se vor amenaja zone verzi, conform prevederilor legislației, minimum 20% din suprafața terenului;

Înălțimea maximă a construcțiilor va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei;

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 însoririi conform CIMS nr 119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii;

Parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul benet ciarului cu respectarea prevederilor urbanistice în vigoare privind numărul acestora.

Privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, este obligatoriu a păstra servitutea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate). Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în normele de protecție contra incendiilor. Se va mai ține cont de asigurarea respectării normelor de însorire iluminat natural, asigurarea protecției contra zgomotului și noaptilor (în cazul în care locuința se învecinează cu surse de poluare, construcții cu risc tehnologic, unități de alimentație publică, etc). Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. Retragera față de limitele laterale va fi de minimum 5,00m, cu excepția clădirilor amplasate în vecinătatea domeniului public-drum de acces identificat prin CF 90269, față de care se va respecta o limită laterală minimă de 3,00m, iar față de limita posterioară de 5,00m.

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, gaze și energie electrică, locuințele de pe loturile vecine, precum și din zona, fiind deja racordate la rețelele existente. Beneficiarii se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local la

rețelele centralizate publice 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 marșurile de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime dacă este cazul. 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 parcanilor 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, cornișele false și duble sau triple, materiale precum la învelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustră la balcoare și scări, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul la teren se face din Str. Râmnicu Vilcea. Exploatarea investiției propuse nu presupune afectarea capacității de transport a infrastructurii existente în zonă prin atragerea unui trafic suplimentar semnificativ, calea de acces fiind Drum Național-DN73C. Aprobarea documentației PUZ nu constituie obligațiune pentru municipiu și Consiliul Local de a realiza investiții în infrastructura rutieră ori de altă natură, inclusiv tehnico-edilitară, 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 I.S.U - amplasare în parcelă

Aviz S.C. AQUATERM AG'98 S.A- posibilitatea bransării la canalizare, și a asigurării presiunii-rețea de apă

Aviz Distrigaz Sud Rețea; Aviz Distribuție Energie Electrică

M.Ap.N

S.R.I

M.A.I

A.N.I.F

O.S.P.A

O.C.P.I

M.A.D.R

Punct de Vedere C.N.A.I.R. cu privire la modul de realizarea a accesului la imobil-retragere, zone de așteptare, raze de racord etc.

Aviz Birou Poliție Rutieră

Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Argeș

Aviz Direcția pentru Cultură Argeș

Aviz Consiliul Județean Argeș

Aviz Arhitect Șef

Studii de specialitate:

Ridicare topo vizată OCPI-faza PUZ

Aviz Geotehnic Preliminar

7. Obligațiile initiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

În vederea aprobării, documentația PUZ se va supune consultării populației în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

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

Inițiatorul va duce la îndeplinire obligațiile ce îi revin conform Documentului de Planificare Nr. 153190/10.05.2024.

Toate cheltuielile pentru racordurile și extinderile de rețele vor fi suportate de către beneficiar și 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.*

Soluția urbanistică în baza căreia a fost emis prezentul aviz poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ, dar fără a intra în contradicție cu elementele stabilite în prezentul aviz.

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip PUZ cu respectarea condițiilor de mai sus și cu respectarea legislației în vigoare.

Aprobarea avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 49 din 22.03.2024 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș

Achitat taxa de 171 lei, conform Chitanței nr. 0017877 din 08.05.2024

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.05.2024

Arhitect - Șef,
Arh. ALEXANDRA LAZARESCU

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Arges cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de restaurant, casute turistice, recepție, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **PUZ – AMENAJARE COMPLEX TURISTIC** aferent pentru o suprafață de teren **9301mp**, situată în **intravilan 2190mp** cu funcțiunea faneata si teren extravilan **7111mp** cu urmatoarele functiuni: faneata 109mp si arabil 7002mp. **Pe teren, la momentul actual nu exista constructii.** Destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.:9 – ZONA LOCUINTE TARNITA - BUSAGA .

Din suprafata totala de 9301mp, o suprafata de 14mp va fi afectata de viitoarele lucrari de modernizare aferente obiectivului de investitii: „DN 73, km 44+800 – km 55+000, Curtea de Arges – Tigveni – Lot 1”, suprafata ramasa in urma exproprierii fiind de 9287mp

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

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru și control al Primăriei Municipiului Curtea de Arges în demararea și derularea pe parcelă a operațiunilor urbane . Documentatia va servi la stabilirea regulilor de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente pentru suprafata de teren de 9301mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune **AMENAJARE COMPLEX TURISTIC** cu dotarile si amenajarile aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere :

- Terenul are acces din strada Ramnicu Vilcea.
- Realizarea de constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea corecta a zonei studiate.
- Folosinta actuala a terenului este de fanete. Conform Certificatului de Urbanism nr.49 din 22.03.2024 destinatia actuala a terenului este teren intravilan 2190mp si extravilan 7111mp.

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 –INCADRARE IN PUG	SC. /
U02 –INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTOPLAN	SC. 1/2000
U03 –SUPPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/1000
U04 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	SC. 1/1000
U05 – REGIM JURIDIC	SC. 1/1000
U06 – REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/1000
U07 – REGLEMENTARI RETELE TEHNICO-EDILITARE	SC. 1/1000
U08 – PLAN MOBILARE URBANISTICA	SC. 1/1000

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

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

1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

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

1.3.3. Baza topografica

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

1.3.4. Metodologia utilizata si cadru legal

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

Proiectul are la baza :

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

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

Municipiul Curtea de Argeş este situat în partea de nord a judeţului Argeş, la o distanţă de 38 km de municipiul reşedinţă de judeţ Piteşti, la 36 km de municipiul Râmnicu Vâlcea, reşedinţa judeţului Vâlcea şi la 45 km de municipiul Câmpulung. Curtea de Arges – este un toponim topografic compus pe baza apelativului

curte (cu sens de „resedința domnească”) și a determinativului Argeș (la origine, hidronim). Cu o suprafață de 6.952 ha, Curtea de Argeș este al treilea oraș ca mărime al județului Argeș după Pitești și Campulung.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

2.2.1. Condiții hidrogeologice

Reteaua hidrografică de pe teritoriul Municipiului Curtea de Argeș aparține sistemului hidrografic Argeș-Vedea prin râul Argeș și este alcătuită din:

- ☐ cursuri permanente de apă
- ☐ cursuri temporare de apă
- ☐ lacuri de acumulare și canale de derivatie

Analiza elementelor hidrografice în strânsă dependență cu ceilalți factori fizico-geografici prezintă o deosebită importanță atât din punct de vedere teoretic deoarece ajută la descifrarea evoluției regiunii, cât și din punct de vedere practic, prin măsurile ce pot fi luate pentru amenajarea și valorificarea potențialului hidrografic în diferite domenii ale economiei.

2.2.2. Condiții geotehnice

Conform studiului geotehnic, pe amplasamentul studiat s-a executat un foraj geotehnic realizat până la 8 m adâncime față de nivelul terenului natural.

Stratificarea rezultată este prezentată în detaliu în studiul geotehnic.

Presiunea convențională de calcul de care se va ține seama la proiectare va fi de 220 kPa.

Adâncime de îngheț - Conform STAS 6054-77 care stabilește zona teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț a terenului natural, de care se ține seama în proiectarea lucrărilor de fundații în

conformitate cu prescripțiile tehnice în vigoare, se consideră adâncimea maximă de îngheț între -80 și -90 cm de la cota terenului natural fără strat de zăpadă protector.

Amplasamentul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "C" - potrivit prevederilor de proiectare antisismică stabilite prin normativul P 100-1/2004, pentru perimetrul care face obiectul prezentului studiu se cunosc parametrii: perioada de colț : $T_c = 1,60s$ și accelerația terenului pentru proiectare: $A_g = 0,24g$

2.2.3. Condiții climatice

Caracteristicile elementelor climatice sunt determinate de către un complex de factori, între care se distinge poziția Municipiului Curtea de Argeș în cadrul regiunii. Astfel, la atributele specifice climei țării noastre, continental - moderată de tranziție, se adaugă cele de depresiune și de culoar, din care derivă o serie de consecințe.

□ Factorii climatici

Municipiul Curtea de Argeș se înscrie în climatul continental moderat cu o temperatură medie anuală a aerului de 8,6°C. Cifra este deosebit de semnificativă. Media termică multianuală de peste 8°C reprezintă pentru Curtea de Argeș, un bilanț termic radiativ care favorizează cultivarea deopotrivă a leguminoaselor, plantelor tehnice, cerealelor pentru boabe, vitei de vie, pomilor fructiferi, etc., în condiții climatice optime.

2.2.4. Considerații asupra amplasamentului

Terenul are acces direct din strada Ramnicu Vilcea.

Suprafața studiată prin PUZ este de 9301 mp.

Terenul studiat este proprietate privată a persoanei juridice **SC PRUDENTIAL STANDARD SRL**, imobilul nu este grevat de sarcini, și are **număr cadastral 89030**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt înscrise în Cartea Funciara.

2.3. CIRCULAȚIA

Amplasamentul este delimitat de Strada Ramnicu Vilcea în partea de sud-vest a parcelei.

2.4. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Argeș - aprobat de către Consiliul Local Curtea de Argeș prin Hotărârea Consiliului Local nr. 165/26.11.2018, terenul vizat de PUZ în suprafața totală de 9301 mp se află în intravilanul orașului - destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.: 9 – ZONA LOCUINTE TARNITA – BUSAGA.

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Există 3 tipuri de riscuri naturale în teritoriu:

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zona studiată, în imediată vecinătate a amplasamentului există instalații centralizate de alimentare cu apă potabilă pentru uz gospodăresc.

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

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

2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Instalatia exterioara de canalizare pluviala

In zona nu exista retea de colectare a apelor pluviale. Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului.

Instalatia exterioara de canalizare menajera

In zona nu exista retea de avacuare ape uzate menajere.

Apele uzate menajere provenite de la cladiri se vor deversa in bazinul vidanjabil.

2.6.3. Alimentare cu energie termica

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

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

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

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

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

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

In zona amplasamentului studiat exista retea de distributie a energiei electrice , constructiile propuse se vor racorda la retea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al Municipiului Curtea de Arges este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriu administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

2.8. CALITATEA AERULUI

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

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport si unitatile cu profil agro-zoo.

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct de la sursa.

2.8.1. Calitatea apei

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate. Pentru a nu

afecta calitatea apelor in zona studiata se vor prevedea masuri de epurare a apelor uzate evacuate din zona amplasamentului.

2.8.2. Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere :

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (8-10m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35-100m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

2.8.3. Calitatea solului

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functionalitatea de servicii si turism, nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atat timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. GENERALITATI ALE AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul se afla situat pe Strada Ramnicu Vilcea .

Suprafata studiata prin PUZ este de 9301mp.

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei fizice SC PRUDENTIAL STANDARD SRL, imobilul nu este grevat de sarcini, si are numar cadastral **89030**, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt inscrise in Cartea Funciara nr: **89030**.

Din suprafata totala de **9301mp**, o **suprafata de 14mp va fi afectata** de viitoarele lucrari de modernizare aferente obiectivului de investitii: „DN 73, km 44+800 – km 55+000, Curtea de Arges – Tigveni – Lot 1”, suprafata ramasa in urma exproprierii fiind de **9287mp**.

3.1.2. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges -- aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 26.11.2018 - anulat, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de **9301mp** suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat în **intravilan 2190mp** - destinatia terenului stabilita prin P.U.G. – U.T.R.: 9 – ZONA LOCUINTE TARNITA – BUSAGA si **teren extravilan 7111mp** cu urmatoarele functiuni: faneata 109mp si arabil 7002mp.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

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

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Ramnicu Vilcea in partea de sud - vest a amplasamentului. De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiei propuse. Capacitatea cumulata a parcajului propus va fi de 53 locuri.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPOS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situate atat in intravilan cat si in extravilan in suprafata de **9301 mp** cu scopul **introducere teren in intravilan si amenajare complex turistic** functiunea propusa fiind **Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant turistic, administrativ, comercial**. Din suprafata totala de **9301mp**, o suprafata de **14mp** va fi afectata de viitoarele lucrari de modernizare aferente obiectivului de investitii: „DN 73, km 44+800 – km 55+000, Curtea de Arges – Tigveni – Lot 1”, suprafata ramasa in urma exproprierii fiind de **9287mp**.

Suprafata rezultata dupa expropriere reprezinta suprafata de regulament, aceasta fiind 9287mp.

Suprafata terenului – **9287mp** este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate.

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

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Constructii cu functiune Is	Maxim 3250	35
Circulatii auto, pietonale, parcaje	Maxim 3250	35
Spatii verzi amenajate	Minim 2798	30
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	9287	100
Suprafata rezultata in urma exproprierii		
Zona afectata de viitoarele lucrari de modernizare dn 73	14	
Suprafata parcela initiala	9301	

3.4.1. Pentru zona Is propusa se recomanda :

Edificabil propus:

- retras fata de aliniament la sud – vest la o distanta de **minimum 19,00ml** ;
- retras fata de limita laterala nord - vest – **minim 5,00ml (in zona cu vecinatate – teren intravilan); si minim 5,00ml(in zona cu vecinatate – teren extravilan);**
- retras fata de limita laterala sud - est – **minim 9,00ml si minim 8,00ml(in zona cu vecinatate – teren extravilan);**
- retras fata de limita posterioara nord - est – **minim 5,00ml** .
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supratere sau subterane cu caracter tehnic.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, **se propun 53 locuri de parcare** in cadrul parcelei cu acces din Drum Privat;
-

3.4.2. Pentru zona reglementata se impune obligativitatea supravegherii arheologice la faza de execuție cu personal specializat.

3.4.3. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

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

POTmaxim = 35%

CUT maxim = 0,9

Hmaxim la cornisa = 10 ml

Rh maxim = P+2E

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

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

3.5.1. Alimentarea cu apa potabila

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

3.5.2. Canalizarea apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la cladiri se vor deversa in **bazin vidanjabil. Bazinul va fi amplasat astfel incat sa poata fi racordat pe viitor la rețelele de canalizare ce pot fi construite in zona.**

Colectarea apelor uzate menajere de la constructii se va face prin intermediul coloanelor racordate la camine. Caminele vor fi din beton , prevazute cu gura de acces inchisa cu un capac metalic montat pe o rama incastrata in beton , iar in interior vor fi o serie de trepte metalice fixate in peretele lateral. Caminele vor fi de racord sau de intersectie. Dimensionarea instalatiei de canalizare se face conform STAS 9470 si STAS 1846

3.5.3. Canalizarea apelor pluviale

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg **liber la suprafata** terenului. Apele pluviale rezultate de pe **parcaje se vor colecta separat in separator de hidrocarburi** cu deversare la bazinul vidanjabil.

3.5.4. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

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

3.5.5. Alimentarea cu energie electrica

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.S., in masura in care rețeaua existenta o permite, cu acordul detinatorului si alimentarea viitoarei constructii. Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

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

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

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

3.6.1. Poluarea aerului

3.6.1.a. Faza de constructie a cladirilor

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

3.6.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.6.2. Poluarea sonora

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

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

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

3.6.4. Poluarea solului

3.6.4.a. Faza de constructie a cladirilor

Definitor la impactul asupra solului :

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

3.6.4.b. Faza de exploatare

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

3.6.5. Deseurile

3.6.5.a. Faza de constructie a cladirilor

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

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

3.6.5.b. Faza de exploatare

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

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

3.6.6. Afectarea biodiversitatii

3.6.6.a. Faza de construire a cladirilor

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

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

3.6.6.b. Faza de exploatare

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

3.6.7. Aarii protejate

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

3.6.8. Impactul economic si social

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

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

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

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

3.6.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

3.7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietate persoanei juridice private **SC PRUDENTIAL STANDARD SRL** .

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Avand in vedere ca terenul in suprafata de 7111mp se afla in extravilan si ca functiunea propusa este alta decat cea reglementata prin PUG, prezenta documentatie urmareste **introducerea in intravilan si reglementarea** unei suprafete de **9301mp**, aceasta suprafata fiind propusa in **Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant turism, administrativ si comercial .**

Intocmit:

arh. Mircea Savu

PLAN DE ACTIUNE

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

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

Intocmit:
arh. Mircea Savu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ - AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. RAMNICU VALCEA, NR. 228N

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata totala de **9301 mp**, o suprafata de 14mp va fi afectata de viitoarele lucrari de modernizare aferente obiectivului de investitii: „**DN 73, km 44+800 – km 55+000, Curtea de Arges – Tigveni – Lot 1**”, **suprafata ramasa in urma expropriarii fiind de 9287mp.**

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **9301 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat în **intravilan 2190mp** cu functiunea faneata si **teren extravilan 7111mp** cu urmatoarele functiuni: faneata 109mp si arabil 7002mp. **Pe teren, la momentul actual nu exista constructii.**

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

• Orientarea fata de punctele cardinale

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

• Amplasarea fata de drumuri publice

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

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

• Amplasarea constructiilor fata de aliniament

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

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

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

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

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

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

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

Distante minime obligatorii

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

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ($H/2$), dar nu mai putin de 2.00m.

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri si accese

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

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

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

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

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

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**

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

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

- **Regimul de inaltime**

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

- **Aspectul exterior al constructiilor**

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

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

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

- **Parcaje**

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

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

- **Spatii verzi si plantate**

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

Se recomanda ca suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin al unui arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 30% din suprafata studiata.

- **Imprejmuiri**

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

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

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

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

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste **reglementarea** unei suprafete de **9301 mp**, functiunea propusa pentru aceasta suprafata fiind **Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant turism, administrativ si comercial ;**

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Functiunea dominanta a subzonei este de spatii verzi si servicii pe fiecare parcela in parte si in fiecare constructie in parte;

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA**Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant turism, administrativ si comercial;**• **Utilizari admise :**

- a. constructii cu functiune turistica si servicii;
- b. restaurante , baruri, cofetarii,cafenele.
- c. activitati functionale complementare care sustin si potenteaza functiunea principala.
- d. activitati de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.
- e. parcaje la sol
- f. spatii verzi amenajate.

Utilizari admise cu conditionari :

- g. Constructii si amenajari care prezinta un grad mare de risc tehnologic;

Utilizari interzise

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

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR• **Aliniament**

- Strada Ramnicu Valcea respecta profilul existent - cca. 12,00ml. In zona de contact cu strada, proprietatea reglementata este afectata pe o portiune de 14mp de corectarea profilului stradal al DN73.

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

In cazul subzonelor compacte cladirile vor fi amplasate la alinierea cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite unde amplasarea fata de aliniament va respecta profilul transversal propus.

Cladirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica strazii respective / aleii carosabile :

- **retragerea fata de aliniament**, a cladirii nou propuse, este retras fata de aliniament la o distanta de **minimum 19,0m**, iar strazile au profile minime de 12,00ml.
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia parcajelor, imprejmuirilor, aleilor de acces, constructiilor utilitare si platformelor de maxim 0.35m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

• **Amplasarea in interiorul parcelei.**

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

- retras fata de limita laterala nord - vest – **minim 5,00ml (in zona cu vecinatate – teren intravilan); si minim 5,00ml (in zona cu vecinatate – teren extravilan);**
- retras fata de limita laterala sud - est – **minim 9,00ml si minim 8,00ml(in zona cu vecinatate – teren extravilan);**

- retras fata de limita posterioara nord - est – **minim 5,00ml** .
- **Accese carosabile**

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

- a. Accesul autovehiculelor direct din spatiul carosabil (de regula peste trotuar) pe parcela prin portiunea de aliniament care sa permita cuplarea acceselor la doua parcele invecinate.

In cazul de fata :

- **accesul la teren va fi realizat din Strada Ramnicu Valcea in partea de est a amplasamentului prin teren ce se afla in proprietatea beneficiarilor, teren cu nr cadastral: 89030.**

- **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propun 53 locuri de parcare pe parcela studiata cu acces din Strada Ramnicu Valcea (teren cu nr cadastral: 89030);

- **Accese pietonale**

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

- a. Accesul pietonal pe parcela, direct, se va asigura prin aliniamentul parcelei.

In cazul de fata :

- **accesul la teren va fi realizat din Strada Ramnicu Valcea in partea de est a amplasamentului prin teren ce se afla in proprietatea beneficiarilor, teren cu nr cadastral: 89030.;**

- **Rețele tehnico - edilitare**

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

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

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

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

Hmaxim la cornisa = 10 ml

Rh maxim = P+2E

Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea culorilor astrale si saturate pentru fatadele cladirilor ;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- **Conditii de executie a lucrarilor**

- demararea lucrarilor se va face obligatoriu cu obligativitatea supravegherii executiei lucrarilor din punct de vedere arheologic cu personal specializat.

- **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona se va asigura din **reseaua de distributie** a Municipiului Curtea de Arges ;
- apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre **bazinul vidanjabil**, pozitionat astfel incat, pe viitor, sa poata fi conectat la reseaua de canalizare a municipiului Curtea de Arges;
- apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului; colectarea de pe parcaje se va face prin intremediul unui separator de hidrocarburi cu deversate la bazin vidanjabil..
- alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;
- alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea uneia din retelele de distributie de gaze naturale existente in municipiul Curtea de Arges.

- **Spatii libere si spatii plantate**

- spatii libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- **procent de minim 30% din suprafata parcelei va fi pentru organizarea de spatii verzi amenajate.**

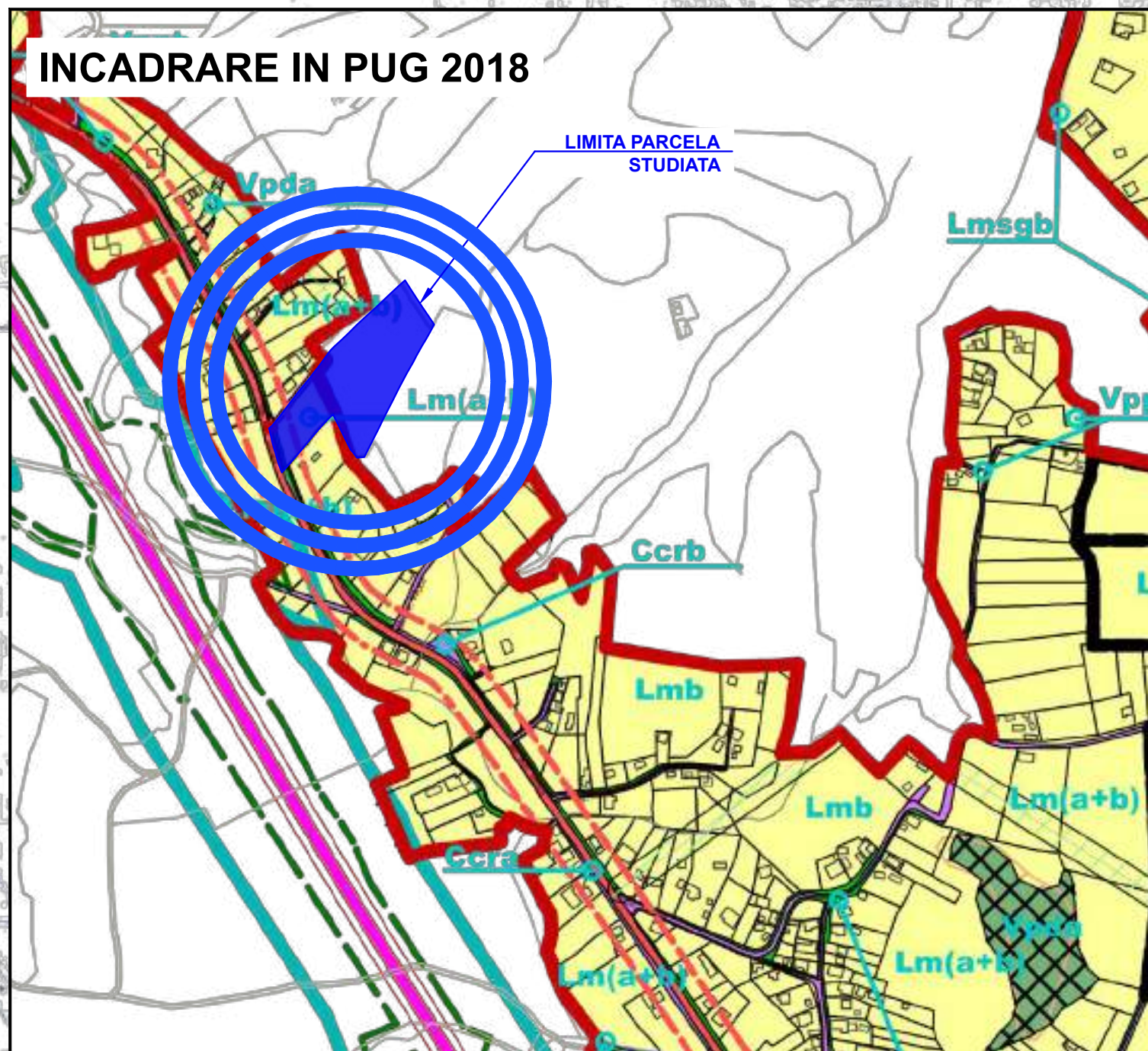
- **Imprejmuiri**

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente si se vor raporta la imprejmuirile imediat invecinate.
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maximum 2.00m.
- catre drumul de acces imprejmuirile se vor amplasa pe viitoarea limita .

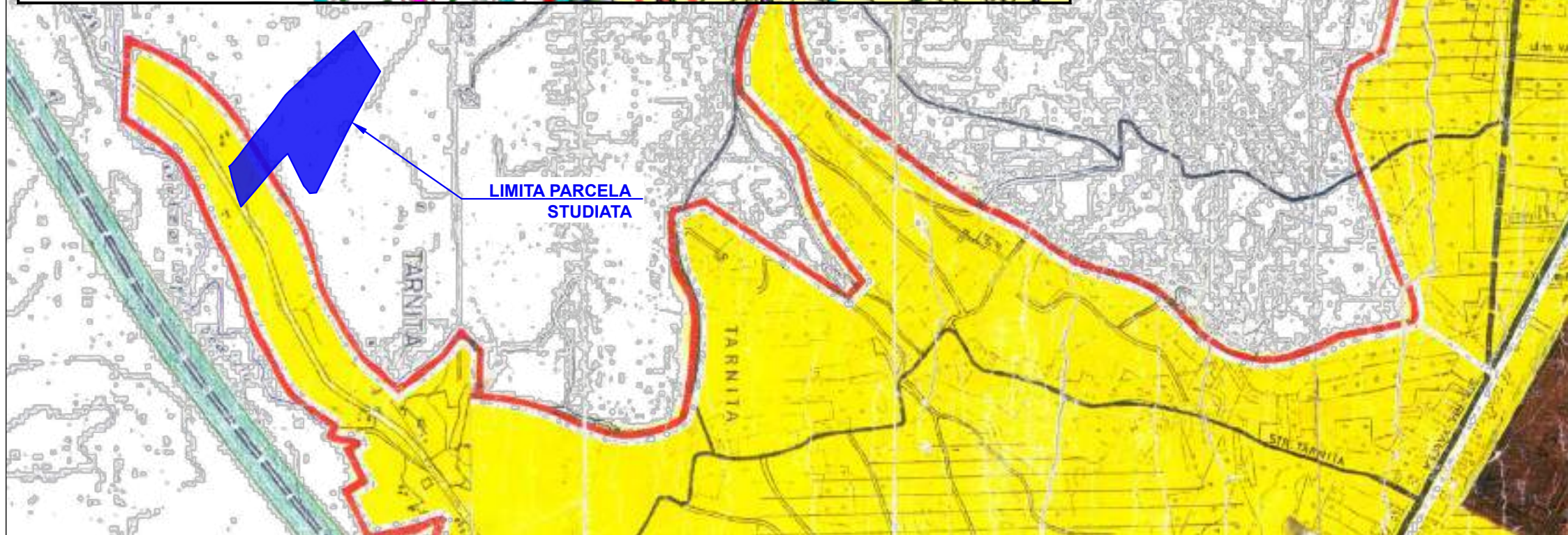
3.5. POSIBILITATI MINIME / MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- | | | |
|----|---|--------------------------|
| a. | <u>POT – Procent maxim de ocupare a terenului</u> | = POT maxim = 35% |
| b. | <u>CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului</u> | = CUT maxim = 0,9 |
| c. | <u>Inaltimea maxima a constructiei este de</u> | 10 ml la cornisa |

INCADRARE IN PUG 2018



INCADRARE IN PUG 2001



PLAN URBANISTIC ZONAL
AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Curtea de Arges, Arges

U-01



LEGENDA:
 LIMITE
 LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

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

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:
SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

Proiect:
AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
Mun. Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N

Plansa:
INCADRARE IN PUG

Cod: CDA11 / 2024

Contract: 2/2022
AA11/2024

Faza: P.U.Z.

Data: 11. 2024

Scara: /

Plansa nr. U-01

U-02



**LIMITA PARCELA
STUDIATA**

**LIMITA PARCELA
STUDIATA**

LIMITE

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ



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

Actele documentare (pase sau paze de servare) ale proprietății S.C. BALU PROTECT SRL, București, sînt puse la dispoziție în exclusivitate pentru scopul și în caz și mod specific, eliberate, conform prevederilor contractului. Eliberarea documentelor în altă activitate decît cea aflată în vigoare la data de 1 martie 1996, este strict interzisă. Conform prevederilor contractului, încheierea încheierii integrării ar fi o parte din documentele, în alt scop decît cel pentru care a fost eliberată, sînt interzise. Pentru folosirea integrală sau parțială a documentelor este necesară permisiunea prealabilă a proprietarului, acordată la cerere, în scris, și numai cu condiția prezentei semnăturii a unui (unor) titular (titulari), documentare, al eliberării. Incalcare drepturilor necorespunzătoare sînt penalizate prin aplicarea la 1 noiembrie 1984 și 1981 a 2000 lei în valoare, în caz de încălcare a termenilor de valoare.

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

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

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

Beneficiar:	SC PRUDENTIAL STANDARD SRL
-------------	----------------------------

Project: AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Plansa: **INCADRARE IN ZONA
ORTOFOTOPLAN**

Cod:	CDA11 / 2024
------	--------------

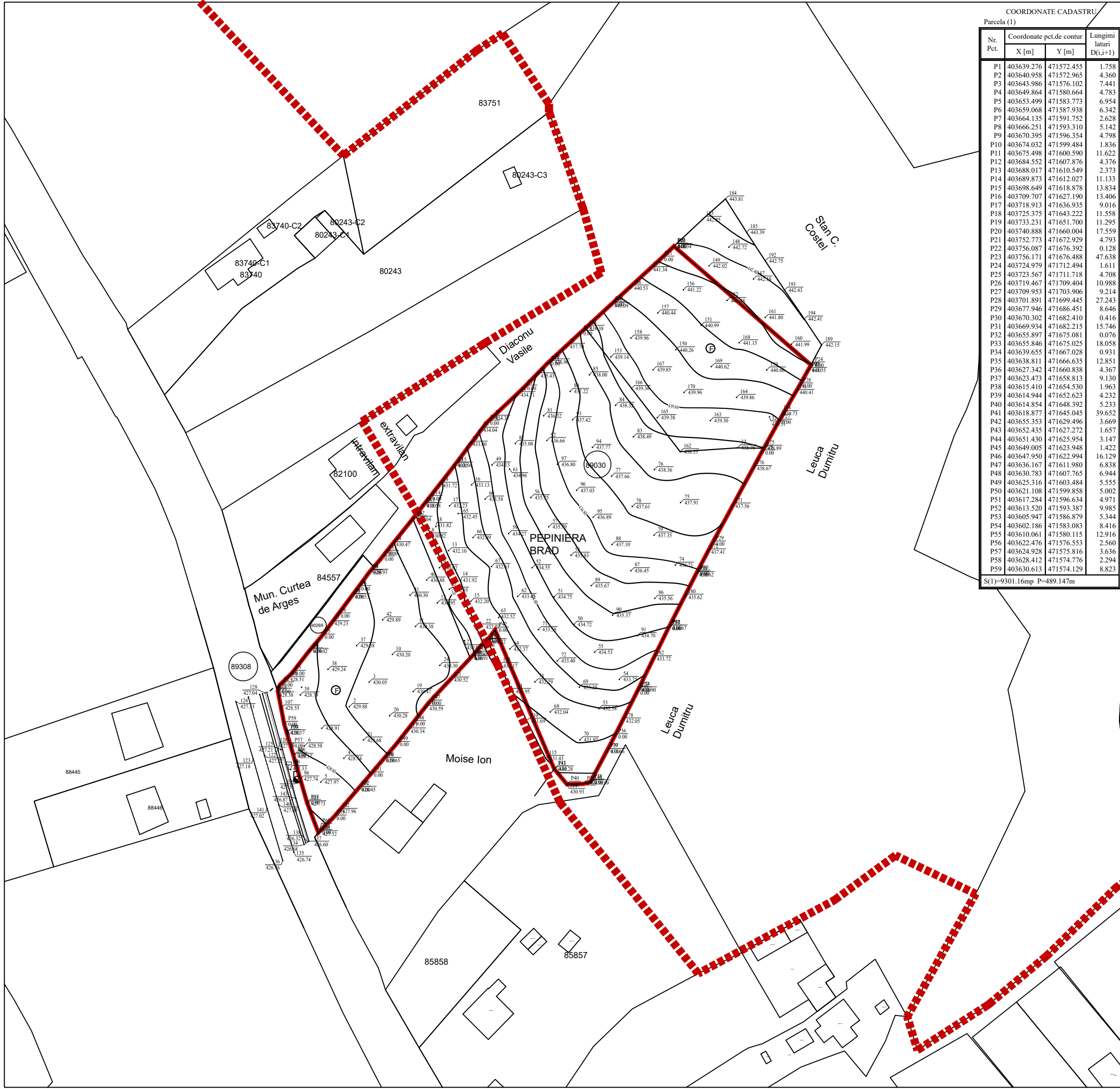
Contract:	2/2022 AA11/2024
-----------	---------------------

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

Data:	11. 2024
-------	----------

Scara:	1/2000
--------	--------

Plansa nr.	U-02
------------	------



COORDONATE CADASTRU			
Parcela (1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	403639.276	471572.455	1.758
P2	403640.958	471572.965	4.360
P3	403643.986	471576.102	7.441
P4	403649.864	471580.664	4.783
P5	403653.499	471583.773	6.954
P6	403659.068	471587.938	6.342
P7	403664.135	471591.752	2.628
P8	403666.251	471593.310	5.142
P9	403670.395	471596.354	4.798
P10	403674.032	471599.484	1.836
P11	403675.498	471600.590	11.622
P12	403684.552	471607.876	4.376
P13	403688.017	471610.549	2.373
P14	403689.873	471612.027	11.133
P15	403698.649	471618.878	13.834
P16	403709.707	471627.190	13.406
P17	403718.913	471636.935	9.016
P18	403725.375	471643.222	11.558
P19	403733.231	471651.700	11.295
P20	403740.888	471660.004	17.559
P21	403752.773	471672.929	4.793
P22	403756.087	471676.392	0.128
P23	403756.171	471676.488	47.638
P24	403724.979	471712.494	1.611
P25	403723.567	471711.718	4.708
P26	403719.467	471709.404	10.988
P27	403709.953	471703.906	9.214
P28	403701.891	471699.445	27.243
P29	403677.946	471686.451	8.646
P30	403670.302	471682.410	0.416
P31	403669.934	471682.215	15.746
P32	403655.897	471675.081	0.076
P33	403655.846	471675.025	18.058
P34	403639.655	471667.028	0.931
P35	403638.811	471666.635	12.851
P36	403627.342	471660.838	4.367
P37	403623.473	471658.813	9.130
P38	403615.410	471654.530	1.963
P39	403614.944	471652.623	4.232
P40	403614.854	471648.392	5.233
P41	403618.877	471645.045	39.652
P42	403655.353	471629.496	3.669
P43	403652.435	471627.272	1.657
P44	403651.430	471625.954	3.147
P45	403649.005	471623.948	1.422
P46	403647.950	471622.994	16.129
P47	403636.167	471611.980	6.838
P48	403630.783	471607.765	6.944
P49	403625.316	471603.484	5.555
P50	403621.108	471599.858	5.002
P51	403617.284	471596.634	4.971
P52	403613.520	471593.387	9.985
P53	403605.947	471586.879	5.344
P54	403602.186	471583.083	8.416
P55	403610.061	471580.115	12.916
P56	403622.476	471576.553	2.560
P57	403624.928	471575.816	3.636
P58	403628.412	471574.776	2.294
P59	403630.613	471574.129	8.823

S(1)=9301.16mp P=489.147m

PLAN URBANISTIC ZONAL AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Curtea de Arges, Arges

U-03



LEGENDA

- SIMBOL

DESCRIERE
- DN73C
- SANT BETON
- LIMITA CU GARD
- LIMITA SUPRAFATA CADASTRATA CU NR CAD SI CF 89030
- STALP ELECTRIC DE BETON
- LIMITA PEPINIERA BRAD

- LEGENDA:

LIMITE
- LIMITA INTRAVILAN PUG
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

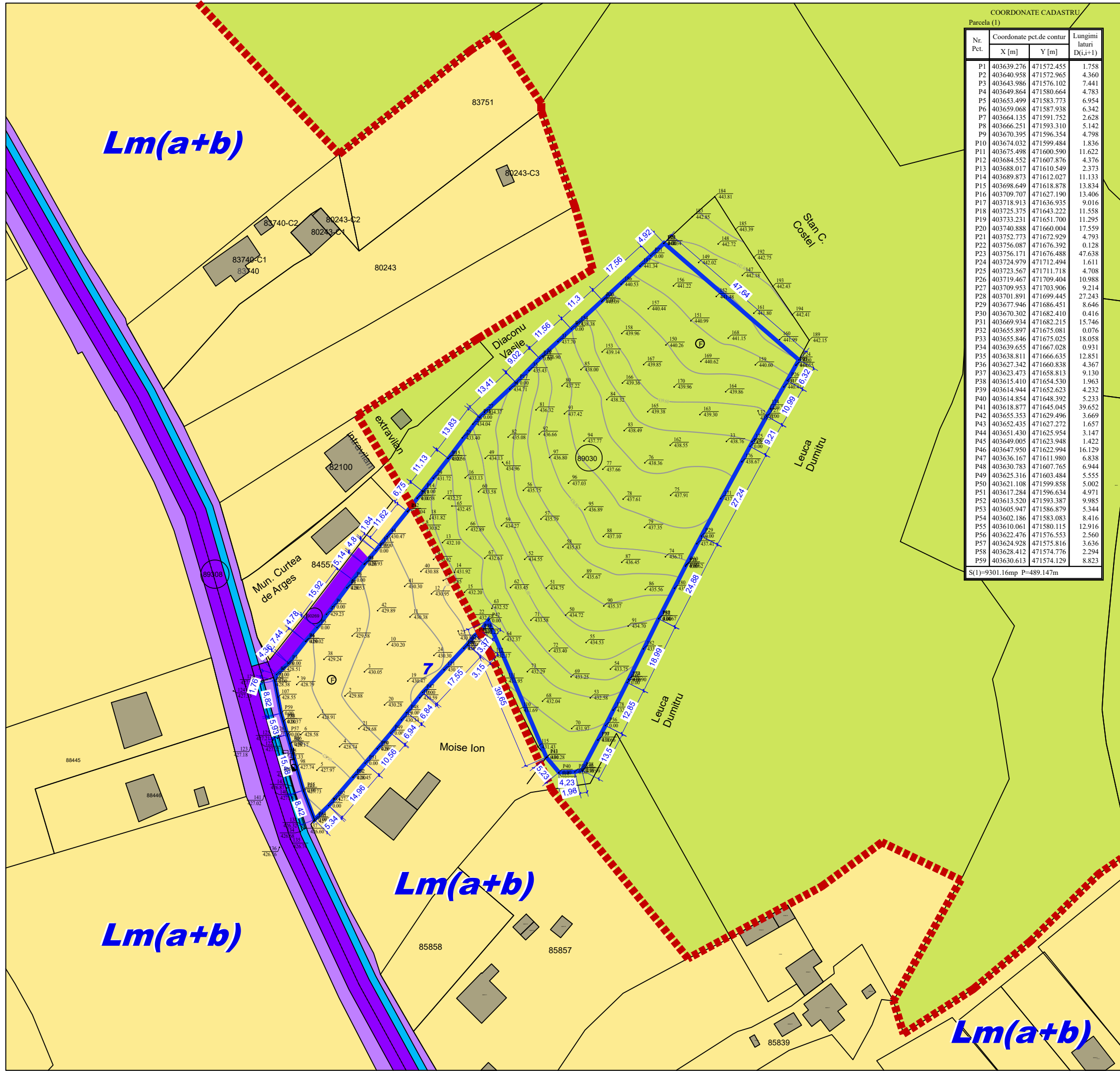


Str. Vilsoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-317 1148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

Desenat:	ing. A. Voica
Proiectat:	ing. A. Voica
Sef proiect:	arh. M. Savu

Beneficiar:	SC PRUDENTIAL STANDARD SRL
Proiect:	AMENAJARE COMPLEX TURISTIC Mun. Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N
Plansa:	SUPORT TOPOGRAFIC

Cod:	CDA11 / 2024
Contract:	2/2022 AA11/2024
Faza:	P.U.Z.
Data:	11. 2024
Scara:	1/1000
Plansa nr.	U-03



COORDONATE CADASTRU			
Parcela (1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	403639.276	471572.455	1.758
P2	403640.958	471572.965	4.360
P3	403643.986	471576.102	7.441
P4	403649.864	471580.664	4.783
P5	403653.499	471583.773	6.954
P6	403659.068	471587.938	6.342
P7	403664.135	471591.752	2.628
P8	403666.251	471593.310	5.142
P9	403670.395	471596.354	4.798
P10	403674.032	471599.484	1.836
P11	403675.498	471600.590	11.622
P12	403684.552	471607.876	4.376
P13	403688.017	471610.549	2.373
P14	403689.873	471612.027	11.133
P15	403698.649	471618.878	13.834
P16	403709.707	471627.190	13.406
P17	403718.913	471636.935	9.016
P18	403725.375	471643.222	11.558
P19	403733.231	471651.700	11.295
P20	403740.888	471660.004	17.559
P21	403752.773	471672.929	4.793
P22	403756.087	471676.392	0.128
P23	403756.171	471676.488	47.638
P24	403724.979	471712.494	1.611
P25	403723.567	471711.718	4.708
P26	403719.467	471709.404	10.988
P27	403709.953	471703.906	9.214
P28	403701.891	471699.445	27.243
P29	403677.946	471686.451	8.646
P30	403670.302	471682.410	0.416
P31	403669.934	471682.215	15.746
P32	403655.897	471675.081	0.076
P33	403655.846	471675.025	18.058
P34	403639.655	471667.028	0.931
P35	403638.811	471666.635	12.851
P36	403627.342	471660.838	4.367
P37	403623.473	471658.813	9.130
P38	403615.410	471654.530	1.963
P39	403614.944	471652.623	4.232
P40	403614.854	471648.392	5.233
P41	403618.877	471645.045	39.652
P42	403655.353	471629.496	3.669
P43	403652.435	471627.272	1.657
P44	403651.430	471625.954	3.147
P45	403649.005	471623.948	1.422
P46	403647.950	471622.994	16.129
P47	403636.167	471611.980	6.838
P48	403630.783	471607.765	6.944
P49	403625.316	471603.484	5.555
P50	403621.108	471599.858	5.002
P51	403617.284	471596.634	4.971
P52	403613.520	471593.387	9.985
P53	403605.947	471586.879	5.344
P54	403602.186	471583.083	8.416
P55	403610.061	471580.115	12.916
P56	403622.476	471576.553	2.560
P57	403624.928	471575.816	3.636
P58	403628.412	471574.776	2.294
P59	403630.613	471574.129	8.823

S(1)=9301.16mp P=489.147m

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Curtea de Arges, Arges

U-04

BILANT TERITORIAL - FOLOSINTA ACTUALA			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1.	INTRAVILAN - FANEATA	2190mp	23,55%
2.	EXTRAVILAN - FANEATA	109mp	1,17%
3.	EXTRAVILAN - ARABIL	7002mp	75,28%
5.	SUPRAFATA PARCELA	9301mp	100%

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN PUG
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE
- CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE
- RIGOLA

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lmb
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TEREN EXTRAVILAN - ARABIL / FANETE / LIVEZI

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

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

Proiect: AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
Mun. Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N

Plansa: SITUATIE EXISTENTA
ANALIZA FUNCTIONALA

Cod: CDA11 / 2024

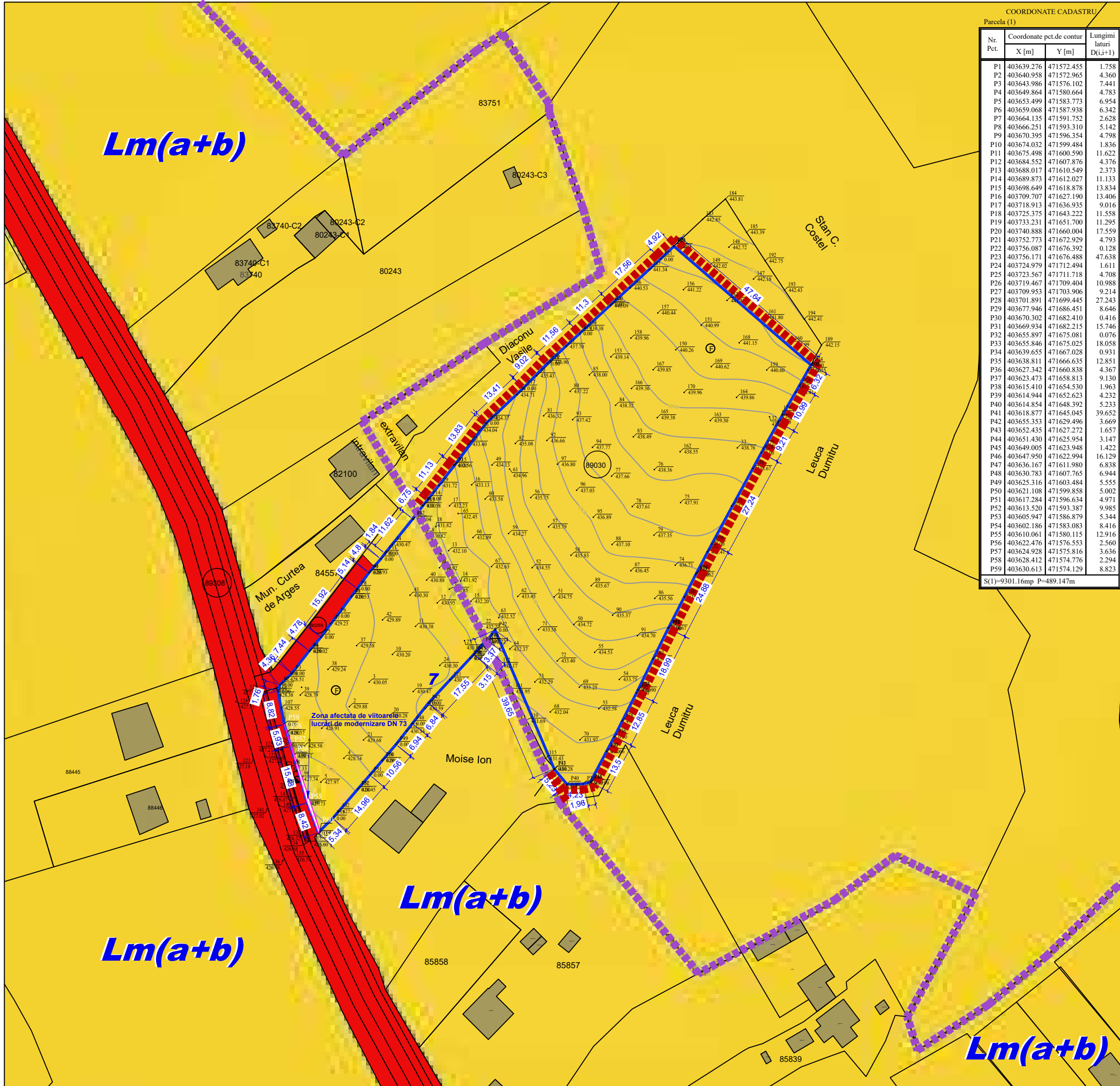
Contract: 2/2022
AA11/2024

Faza: P.U.Z.

Data: 11. 2024

Scara: 1/1000

Plansa nr. U-04



COORDONATE CADASTRU			
Parcela (1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	403639.276	471572.455	1.758
P2	403640.958	471572.965	4.360
P3	403643.986	471576.102	7.441
P4	403649.864	471580.664	4.783
P5	403653.499	471583.773	6.954
P6	403659.068	471587.938	6.342
P7	403664.135	471591.752	2.628
P8	403666.251	471593.310	5.142
P9	403670.395	471596.354	4.798
P10	403674.032	471599.484	1.836
P11	403675.498	471600.590	11.622
P12	403684.552	471607.876	4.376
P13	403688.017	471610.549	2.373
P14	403689.873	471612.027	11.133
P15	403698.649	471618.878	13.834
P16	403709.707	471627.190	13.406
P17	403718.913	471636.935	9.016
P18	403725.375	471643.222	11.558
P19	403733.231	471651.700	11.295
P20	403740.888	471660.004	17.559
P21	403752.773	471672.929	4.793
P22	403756.087	471676.392	0.128
P23	403756.171	471676.488	47.638
P24	403724.979	471712.494	1.611
P25	403723.567	471711.718	4.708
P26	403719.467	471709.404	10.988
P27	403709.953	471703.906	9.214
P28	403701.891	471699.445	27.243
P29	403677.946	471686.451	8.646
P30	403670.302	471682.410	0.416
P31	403669.934	471682.215	15.746
P32	403655.897	471675.081	0.076
P33	403655.846	471675.025	18.058
P34	403639.655	471667.028	0.931
P35	403638.811	471666.635	12.851
P36	403627.342	471660.838	4.367
P37	403623.473	471658.813	9.130
P38	403615.410	471654.530	1.963
P39	403614.944	471652.623	4.232
P40	403614.854	471648.392	5.233
P41	403618.877	471645.045	39.652
P42	403655.353	471629.496	3.669
P43	403652.435	471627.272	1.657
P44	403651.430	471625.954	3.147
P45	403649.005	471623.948	1.422
P46	403647.950	471622.994	16.129
P47	403636.167	471611.980	6.838
P48	403630.783	471607.765	6.944
P49	403625.316	471603.484	5.555
P50	403621.108	471599.858	5.002
P51	403617.284	471596.634	4.971
P52	403613.520	471593.387	9.985
P53	403605.947	471586.879	5.344
P54	403602.186	471583.083	8.416
P55	403610.061	471580.115	12.916
P56	403622.476	471576.553	2.560
P57	403624.928	471575.816	3.636
P58	403628.412	471574.776	2.294
P59	403630.613	471574.129	8.823

S(1)=9301.16mp P=489.147m

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Curtea de Arges, Arges

U-05



COORDONATE EXPROPRIERE

Zona afectata de viitoarele lucrari de modernizare DN 73

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D _{i(i+1)}
	X [m]	Y [m]	
P49	403625.316	471603.484	5.555
P50	403621.108	471599.858	5.002
P51	403617.284	471596.634	4.971
P52	403613.520	471593.387	9.985
P53	403605.947	471586.879	5.344
P54	403602.186	471583.083	8.416
P55	403610.061	471580.115	12.916
P56	403622.476	471576.553	2.560
P57	403624.928	471575.816	3.636
P58	403628.412	471574.776	2.294
P59	403630.613	471574.129	8.823
P60	403602.580	471583.481	0.560

S(2)=14.03mp P=59.933m

BILANT TERITORIAL REGIM JURIDIC

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)
1.	SUPRAFATA TOTALA TEREN IN URMA EXPROPRIERII	9287 mp
2.	ZONA AFECTATA DE VIITOARELE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73	14 mp
3.	SUPRAFATA TOTALA STUDIATA	9301 mp

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN PUG
- LIMITA INTRAVILAN PROPOS PRIN PUZ
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUZ

REGIM JURIDIC

- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- PROPRIETATE PRIVATA
- TEREN AFECTAT DE VIITOARELE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73

raum proiect
Str. Vilsoarei, Nr. 6A, Bucuresti, Sector 1
Tel 0746-133843, Tel/Fax 021-317 1148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
Cod fiscal Ro15127453

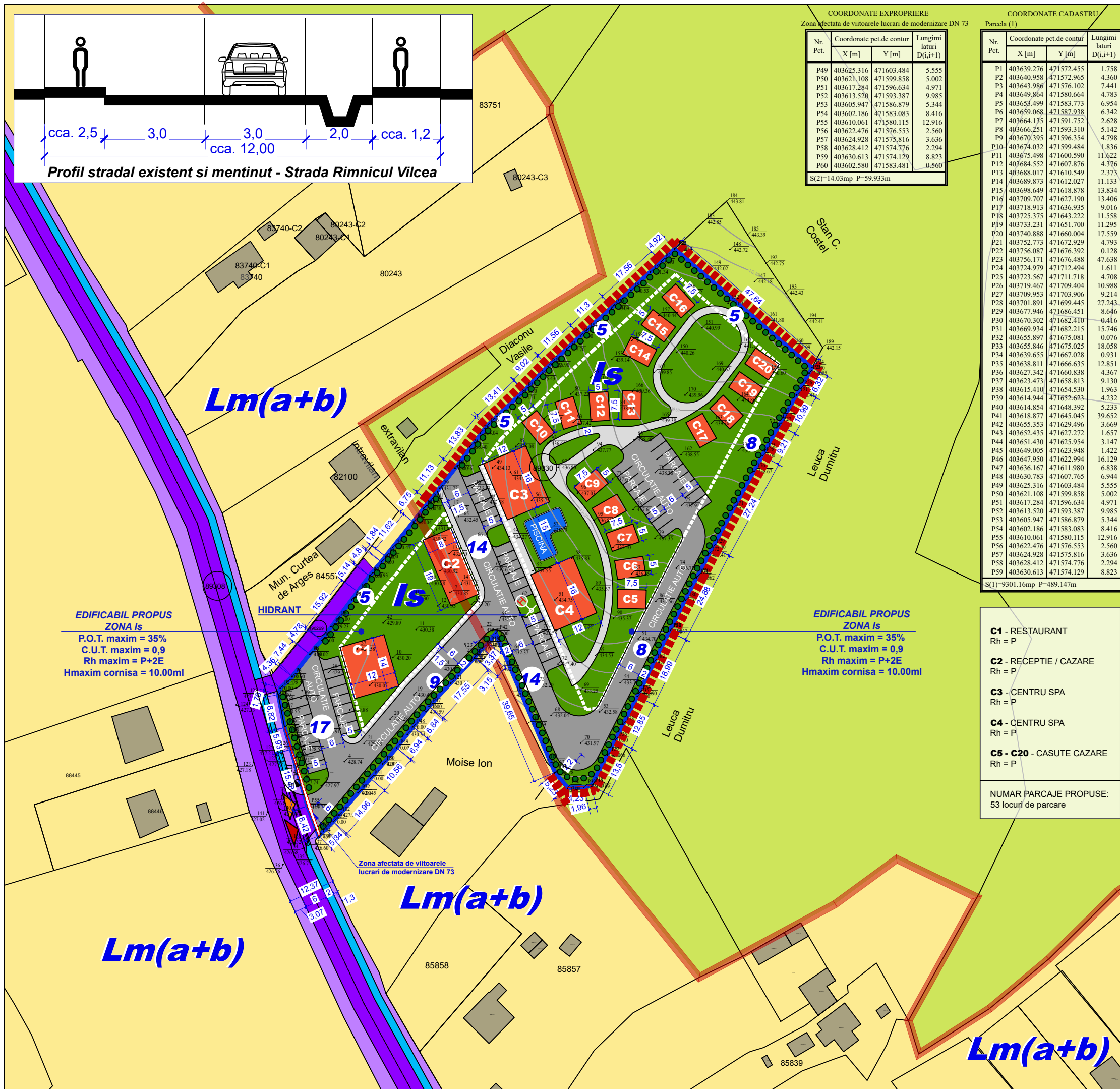
Desenat:	arh. M. Savu
Proiectat:	arh. M. Savu
Sef proiect:	arh. M. Savu

Beneficiar:
SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

Proiect:
AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
Mun. Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N

Plansa:
REGIM JURIDIC

Cod:	CDA11 / 2024
Contract:	2/2022 AA11/2024
Faza:	P.U.Z.
Data:	11. 2024
Scara:	1/1000
Plansa nr.	U-05



PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC

Str. Rimnicu Vilcea, Nr. 228N, Curtea de Arges, Arges

U-08

MOD DE OCUPARE A TERENULUI

S totala teren	9301
S teren afectat de viitoarele lucrari de modernizare DN 73	14
S totala teren in urma expropriarii	9287
Regim de inaltime maxim = P+2E	
H maxim cornisa = 10.00ml	
S max. construita (prin proiectie calcul POT)	3250
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)	8358
POT max 35 %	CUT max 0,9

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	CONSTRUCTII	maxim 3250 mp	35%
2.	CIRCULATII AUTO, PIETONALE, PARCAJE	maxim 3250 mp	35%
3.	SPATII VERZI AMENAJATE	minim 2787 mp	30%
5.	SUPRAFATA TOTALA TEREN IN URMA EXPROPRIERII	9287 mp	100%
6.	ZONA AFECTATA DE VIITOARELE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73	14 mp	
7.	SUPRAFATA TOTALA STUDIATA	9301 mp	

LEGENDA: LIMITE

LIMITA INTRAVILAN

LIMITA INTRAVILAN PROPUSE PRIN PUZ

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

CIRCULATII SI ACCESE LA NIVEL DE LOCALITATE

CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE LOCALITATE

CIRCULATIE CAROSABILA LA NIVEL DE LOCALITATE

RIGOLA

ZONIFICARI FUNCTIONALE

ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lmb

CONSTRUCTII EXISTENTE

TEREN EXTRAVILAN - ARABIL / FANETE / LIVEZI

ZONIFICARI FUNCTIONALE LA NIVEL DE PARCELA

TEREN AFECTAT DE VIITOARELE LUCRARI DE MODERNIZARE DN 73

EDIFICABIL MAXIM PROPUSE

CONSTRUCTII SERVICII - Is institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

SPATII VERZI AMENAJATE

PERDELE VERZI DE PROTECTIE

PISCINA

CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA

CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE PE PARCELA

HIDRANT

ACCES PIETONAL

ACCES AUTO

raum project

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

Desenat:

arh. M. Savu

Proiectat:

arh. M. Savu

Sef proiect:

arh. M. Savu

Beneficiar:

SC PRUDENTIAL STANDARD SRL

Cod:

CDA11 / 2024

Contract:

2/2022
AA11/2024

Proiect:

AMENAJARE COMPLEX TURISTIC
Mun. Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, Nr 228N

Faza:

P.U.Z.

Data:

11. 2024

Plansa:

PLAN MOBILARE URBANISTICA

Scara:

1/1000

Plansa nr.

U-08



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 85573 Curtea de Argeș

Nr. cerere	31561
Ziua	14
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182680161



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3134
Nr. cadastral vechi:2062/1

Adresa: Loc. Curtea De Arges, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	85573	Din acte: 11.829 Masurata: 11.644	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15806 / 04/12/2020		
Act Notarial nr. 4612, din 27/11/2020 emis de Duinea Florian;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CER CLEANING EQUIPMENT SRL, CIF:19306966	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
85573	Din acte: 11.829 Masurata: 11.644	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	11.644	2	13/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	64.525
2	3	178.848
3	4	52.228
4	5	26.361
5	6	76.7

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	4.111
7	8	45.228
8	1	31.372

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

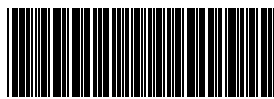
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

14/11/2024, 13:31

Cod verificare



100169440972

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **85573**, UAT Curtea de Argeș /
ARGES, Loc. Curtea de Argeș

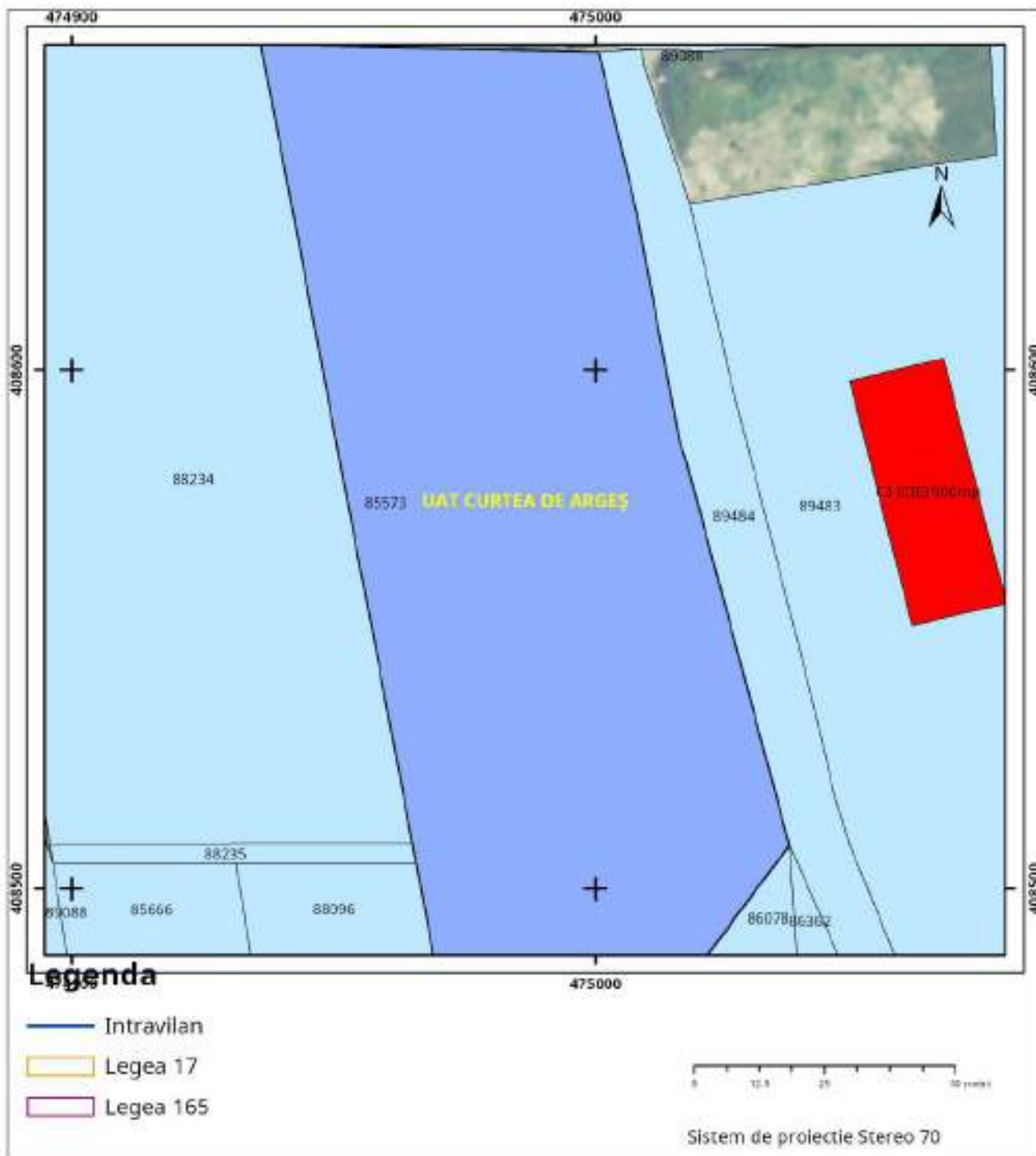
Nr.cerere	17735
Ziua	17
Luna	06
Anul	2024

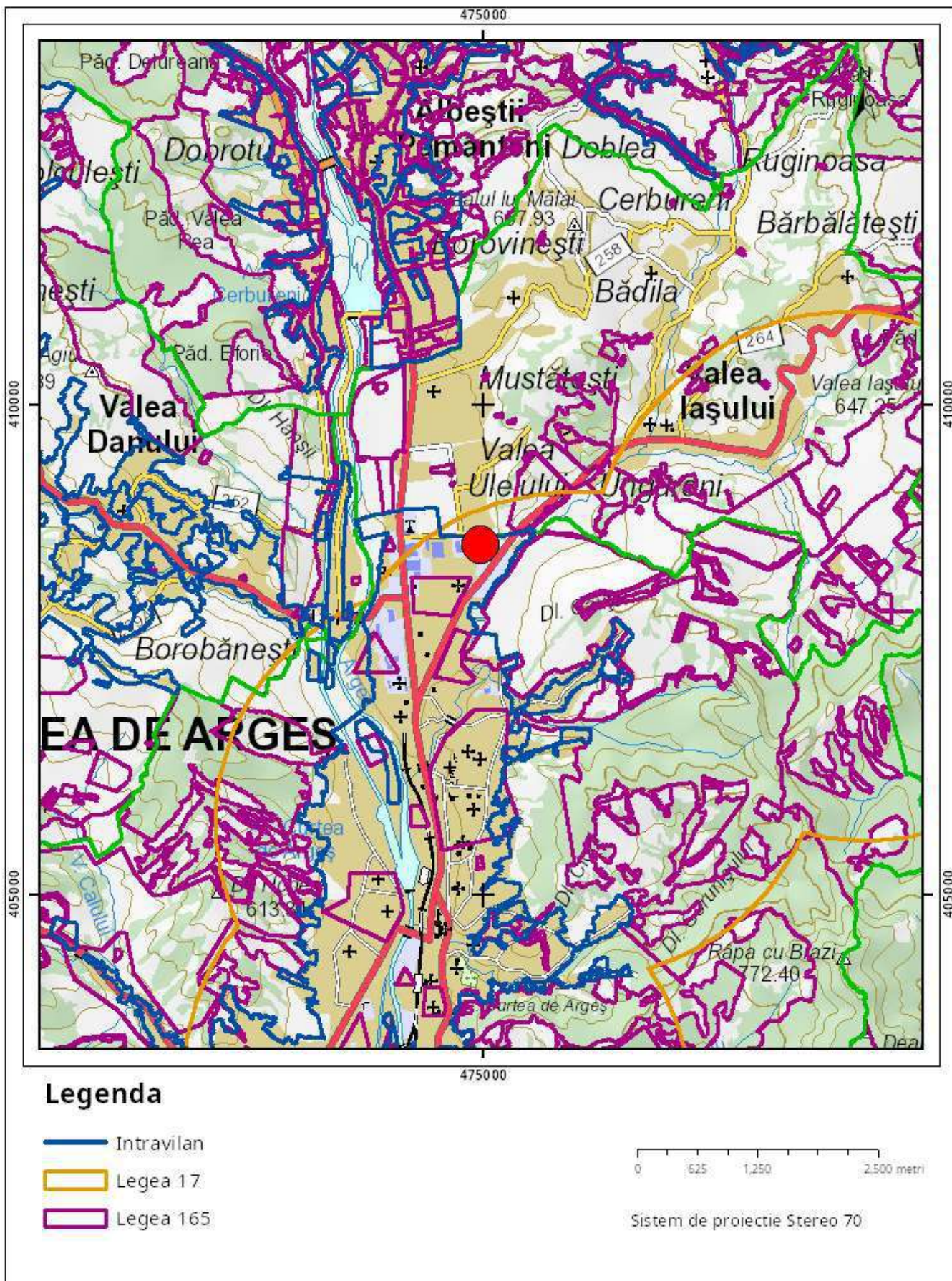
Teren: 11.644 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 11644mp

Plan detaliu





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

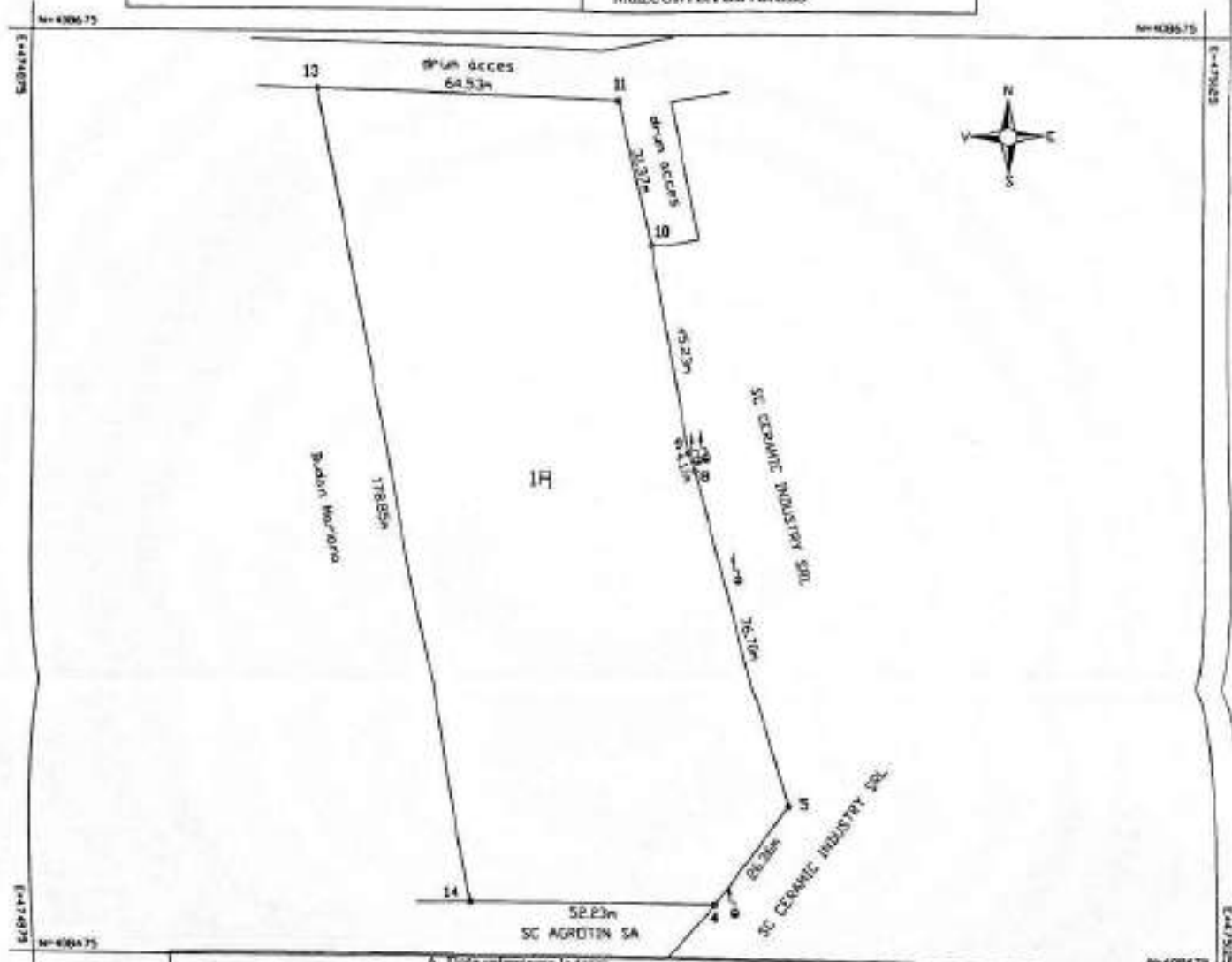
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 03-03-2016
Data și ora generării: 17-06-2024 16:18

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului: Mun.Curtea de Arges - intravilan
85573	11544mp	Trata 2, Parcela 13/1
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Mun.CURTEA DE ARGES



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	14	11644	teren impropriat parter si parti de paza de curtea, scut de teren si tarziu de lucru
Total		11644	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata constructii la sol (mp)	Observatii
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului=11644mp			
Suprafata din act =11829mp			

Executant,
SC OVI GEOTECHNICAL OFFICE SRL

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seriă RO-1
Nr. 1111113.11.1
S.C. OVI GEOTECHNICAL OFFICE S.R.L.

Confirm executarea măsurătorilor la teren
concordându-se cu actele documentare cadastrale si
corespunzătoare actelor de natură de teren

Data: 22.02.2016

Inspector,

1961/ 26 FEB 2016
Oficiul de Cadastre si Publicitate imobiliara
Arges
GEORGESCU ADINA
Consilier gradul IA

Confirm însușirea planului de amplasament si
delimitare a imobilului

Data:

Suprafata S.C.F.I.

Scara 1:1000

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 88234 Curtea de Argeș

Nr. cerere	15804
Ziua	04
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
 100090482106



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Curtea De Argeș, Jud. Argeș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	88234	10.315	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15804 / 04/12/2020		
Act Notarial nr. 4611, din 27/11/2020 emis de Duinea Florian;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) CER CLEANING EQUIPMENT SRL, CIF:19306966	A1

C. Partea III. SARCINI .

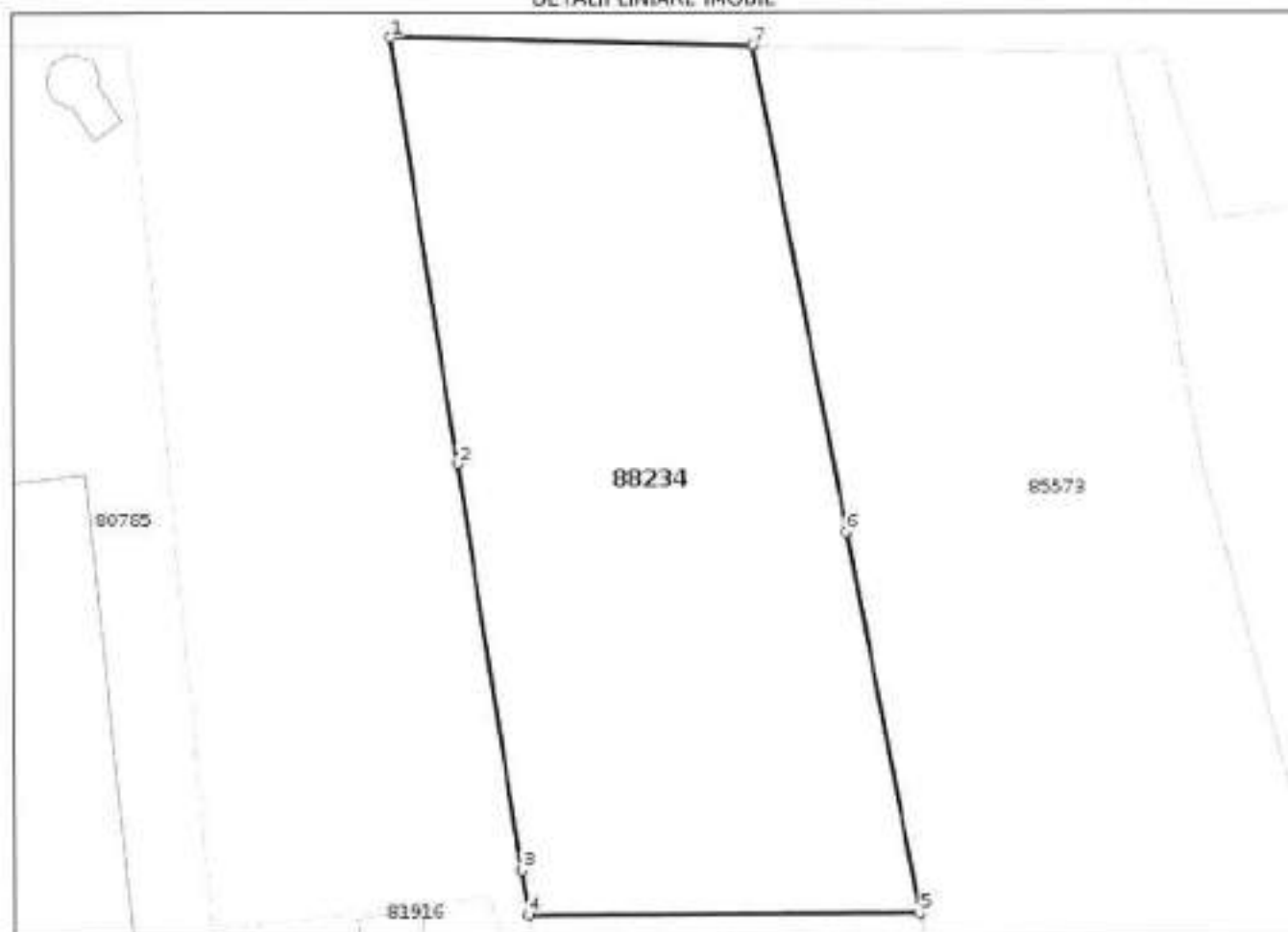
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
88234	10.315	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	10.315	2	13/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	76.504
2	3	73.066
3	4	7.933
4	5	69.209
5	6	68.696
6	7	88.052

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	64.23

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 6033 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.262832738/02-12-2020 în suma de 6033, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

04-12-2020

Data eliberării,

16-12-2020

Asistent Registrator,

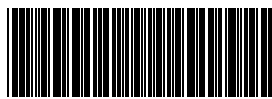
ELENA VIȘOIU

(parafa și semnătura)

Referent,

SURUIANU
(parafa și semnătura)
GEORGETA-MADALINA
REFERENT

Cod verificare



100169440974

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **88234**, UAT Curtea de Argeș /
ARGES, Loc. Curtea de Argeș

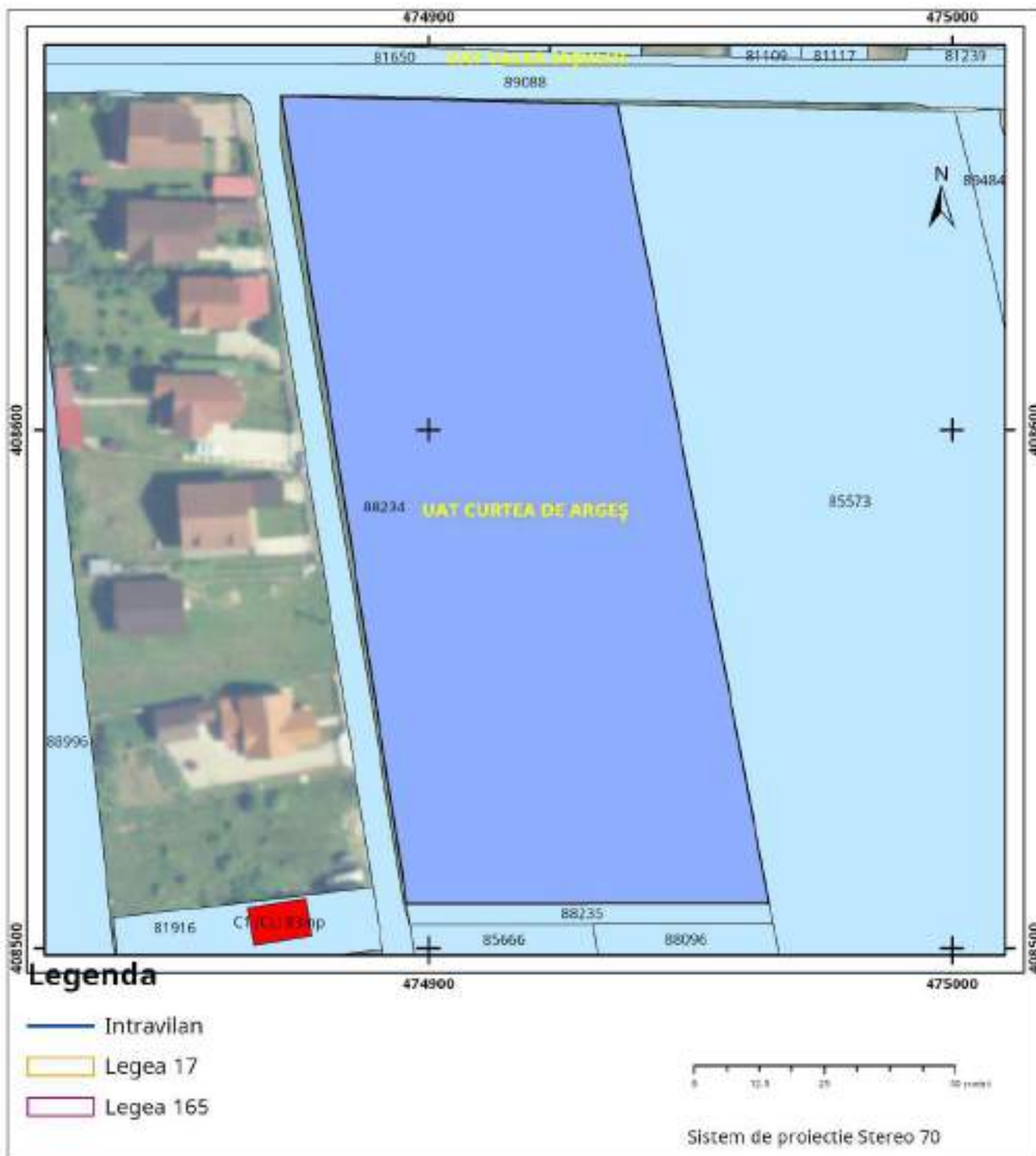
Nr.cerere	17734
Ziua	17
Luna	06
Anul	2024

Teren: 10.315 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 10315mp

Plan detaliu



Semnata electronic

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare>

MEMORIU JUSTIFICATIV

Reglementare teren in vederea construirii (ID – industrie si depozitare)

Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1 – CF 88234 si 85573

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII (ID – INDUSTRIE SI DEPOZITARE)

Faza proiectare:

PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament:

Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1, Curtea de Arges, Jud. Arges
CF 88234 si 85573

Beneficiar:

CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL
Str. Viisoarei, nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

Şef proiect:

arh. Mircea Savu

Editare piese desenate şi tehnoedactare:

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

NOIEMBRIE 2024

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Arges cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de industrie, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi) și a unui Plan Urbanistic General aprobat. Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **PUZ - REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII (ID – INDUSTRIE SI DEPOZITARE)** aferent unei suprafețe de teren **21959 mp**, care, conform PUG al Municipiului Curtea de Arges, aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001, este **situata în subzona ID (a+b)– subzone de industrie si depozite**.

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

Pe zona care face obiectul studiului, se propune : **reglementare teren in vederea construirii unei constructii cu functiune de productie si depozitare** cu dotarile si amenajarile aferente acestora.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere :

- Terenul este amplasat in zona industriala de nord a orasului cu acces din Strada Nordului la nord si Strada Nordului la vestul parcelei, cu acces facil si din Strada Valea Iasului (DN73C).
- Folosinta actuala a terenului este de arabil pe o suprafata totala de 21959 mp. Conform **Certificatului de Urbanism 151 din 01.07.2024** destinatia actuala a terenului este teren **situat în subzona ID (a+b) – subzone de industrie si depozite**

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1/25000
U02 – INCADRARE IN PUG – SCHEMA UTR-URI	SC. 1/25000
U03 – INCADRARE IN PUG	SC. 1/5000
U04 – SITUATIE EXISTENTA - IMAGINE SATELIT	SC. 1/2000
U05 – SUPORT TOPOGRAFIC	SC. 1/1000
U06 – SITUATIE EXISTENTA - ANALIZA FUNCTIONALA	SC. 1/1000
U07 – REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1/1000
U08 – REGIM JURIDIC	SC. 1/1000
U09 – REGLEMENTARI RETELE TEHNICO - EDILITARE	SC. 1/1000
U9' – REGLEMENTARI RETELE TEHNICO – EDILITARE APA/CANAL	SC. 1/1000

1.3. SURSE DOCUMENTARE :

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

- PUG al Municipiului Curtea de Arges, aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001
- Studii de teren executate pe amplasament

1.3.2. Surse de informatii utilizate, date statistice

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

1.3.3. Baza topografica

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

1.3.4. Metodologia utilizata si cadrul legal

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

Proiectul are la baza :

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

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

Municipiul Curtea de Argeş este situat în partea de nord a judeţului Argeş, la o distanţă de 38 km de municipiul reşedinţă de judeţ Piteşti, la 36 km de municipiul Râmnicu Vâlcea, reşedinţa judeţului Vâlcea şi la 45 km de municipiul Câmpulung. Curtea de Arges – este un toponim topografic compus pe baza apelativului curte (cu sens de „resedinta domneasca”) si a determinativului Arges (la origine, hidronim). Cu o suprafata de 6.952 ha, Curtea de Argeş este al treilea oras ca marime al judetului Arges dupa Pitesti si Campulung.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Arges se desfasoara in depresiunea intracolinară cu acelaş nume, între dealurile Subcarpaţilor Argeşului (Muscelele Argesului) si la contactul cu Piemontul Getic, pe valea raului Argeş. Ea face parte din “Depresiunea celor 7 muscele” alături de depresiunea Tigveni la vest şi Depresiunea Muşăteşti la est. Relieful Depresiunii Curtea de Argeş reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză şi vârstă. Interfluviile, includ nivele de eroziune, terase, şi lunci, pe care se dezvoltă o gamă largă de procese de modelare. Sectorul subcarpatic cunoscut sub numele de „muscele” corespunde în cea mai

mare parte unei structuri atipice, monoclinale, de sedimente paleogene, miocene și pliocene, depuse în marginea nordică a Depresiunii Getice, transgresiv față de cristalinul getic al M.Făgăraș. Stiva de depozite monoclinale este dispusă în benzi paralele, din ce în ce mai noi spre sud și din ce în ce mai puternic redresate spre nord, la contactul cu munții. Caracteristicile structurale și litofaciale atipic subcarpatice se regăsesc și la nivelul resurselor minerale, între care lipsesc petrolul și gazele naturale. În schimb în sedimentele pontiene și daciene din molasa recentă există acumulări de cărbune inferior dar în strate subțiri și frecvent foarte umede. Depresiunea are o motivație genetică dublă, structurală (subsecventă) și litologică (selectivă): afluenții (subsecvenți) ai rețelei principale de râuri (consecventă) au sculptat în sedimente mai slabe, marno-argiloase, greso-nisipoase etc. sectoare de vale mai largi (de regulă la confluențe) și asimetrice, cu versanții sudici scurți și puternic înclinați (cuestiformi) iar cei nordici prelungi și mai domoli. În depresiune interfluviile și înșeuările sunt mai înalte, ele fiind numai niște lărgiri ale văilor principale în sedimentarul pliocen friabil. Modelarea fluvială, stimulată atât de nivelul de bază mai coborât, pe care îl reprezintă Argesul, cât și de subsidențele locale, combinată cu procesele de pe versanții despăduriți a generat un relief extrem de complex, fragmentat „în culise”, cu acumulări bogate, forme de eroziune selectivă.

2.2.1. Conditii hidrogeologice

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

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

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

2.2.2. Conditii geotehnice

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

Stratificarea rezultata este prezentata in detaliu in studiul geotehnic.

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

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

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

2.2.3. Conditii climatice

Caracteristicile elementelor climatice sunt determinate de catre un complex de factori, intre care se distinge pozitia Municipiului Curtea de Arges in cadrul regiunii. Astfel, la atributele specifice climei tarii noastre,

continental - moderata de tranzitie, se adauga cele de depresiune si de culoar, din care deriva o serie de consecinte.

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

2.2.4. Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul se afla situat pe Strada Nordului – cu posibilitate de acces din Str. Nordului la nord si la vest, conform plansei de incadrare in localitate.

Suprafata reglementata prin PUZ este de 21959 mp.

Terenul studiat este proprietate privata si apartine **CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L., fiind format din 2 parcele**, avand numerele cadastrale **88234 (10315mp)** si **85573 (11655mp)**, iar drepturile de proprietate asupra lor sunt inscrise in Cartea Funciara.

2.3. CIRCULATIA

Amplasamentul viitoarei halei este delimitat de Str. Nordului la nord si vest artera de legatura cu Strada Albesti (DN7C) si Strada Valea Iasului (DN73C).

2.4. INTRAVILAN EXISTENT. BILANT TERITORIAL EXISTENT

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges - aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin Hotararea Consiliului Local nr. 18/ 27.12.2001, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 21959mp se afla în subzona ID (a+b) – subzone de industrie si depozite. Zona se caracterizeaza ca fiind o zona preponderent industrială. **Se propune construirea unei hale cu functiune de productie si depozitare.**

2.5. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Exista 3 tipuri de riscuri naturale in teritoriu: riscul seismic risc de inundabilitate risc de instabilitate. Nu exista in zona amplasamentului nici unul dintre aceste riscuri.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa potabila

In zona studiata, in imediata vecinatate a amplasamentului exista instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila pentru uz gospodaresc. Constructia propusa se va racorda la retelele publice de apa existente in zona.

2.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

In zona exista capacitati publice de evacuare a apelor uzate menajere. Constructia propusa se va racorda la retelele publice existente in zona.

2.6.3. Alimentare cu energie termica

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

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale

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

Amplasamentul are acces la reseaua de distributie aflata in functiune. Constructia propusa se va racorda la reseaua de distributie gaze naturale

2.6.5. Alimentarea cu energie electrica

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

In zona amplasamentului studiat exista retea de distributie a energiei electrice , constructia propusa se va racorda la retea.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al Municipiului Curtea de Arges este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriu administrativ, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

2.7.1. Calitatea aerului

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

La poluarea atmosferei participa si sursele imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport si unitatile cu profil agro-zoo.

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct de la sursa.

2.7.2. Calitatea apei

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate. Pentru a nu afecta calitatea apelor in zona studiata se vor prevedea masuri de epurare a apelor uzate evacuate din zona amplasamentului.

2.7.3. Sursele de apa

Conform studiilor hidrotehnice in zona se gasesc doua straturi acvifere :

- unul de mica adancime cu apa nepotabila si slab agresiva fata de mediu (8-10m);
- unul de adancime medie interceptat in foraje la adancimea de 35-100m, cantonat in orizontul de nisip cu pietris, a carui apa se incadreaza in limitele de potabilitate, fiind slab agresiva fata de metale.

2.7.4. Calitatea solului

In cazul analizat, extinderea unui cadru construit cu functionalitatea de industrie, nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atat timp cat nu se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si nu vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. GENERALITATI amplasamentului

Amplasamentul in suprafata de 21959mp este situat in intravilanul Municipiului Curtea de Arges si este format din 2 terenuri apartinand aceleiasi proprietar privat- persoana juridica.

Criterii avute in vedere pentru - **REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII (ID – INDUSTRIE SI DEPOZITARE)**:

- amplasamentul este situat in intravilan, tesut urban preexistent in care se pastreaza tendinta de dezvoltare ca zona industriala / depozitare;
- in prezent constructiile invecinate sunt bransate la retelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apa si canalizare si de telecomunicatii;

3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General al Localitatii Arges – aprobat de catre Consiliul Local Curtea de Arges prin hotararea nr. 165/26.11.2018 reglementeaza suprafata de teren studiată **în subzona ID (a+b) – subzone de industrie**.

Propunerea de construire hala, va determina schimbarea reglementarilor PUG-ului, la nivelul acestei zone functionale, propunand schimbarea procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) pentru amplasamentul studiat, cu suprafata totala de 21959 mp.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

Cu toate ca terenul este conventional plan, sunt necesare lucrari de sistematizare verticala pentru realizarea retelei de colectare a apelor meteorice de pe drumul propus (rigole) si de pe proprietati.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul in cadrul amplasamentului studiat este realizat din strada Nordului in partea de nord a amplasamentului si se propune un acces secundar din Strada Nordului, in partea de vest, acces ocazional pentru masini de interventie.

De asemenea in cadrul incintei sunt si se vor amenaja locuri de parcare care sa deserveasca constructiei propuse, capacitatea cumulata a parcajului propus va respecta normele in vigoare.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA. BILANT TERITORIAL PROPUIS

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat in intravilan in suprafata de **21959 mp** cu scopul schimbarii indicilor urbanistici.

Intreaga suprafata este destinata Industriei si depozitarii si este repartizata in zone functionale si cea a dotarilor aferente acestora : precum si zone ocupate de circulatii, spatii verzi amenajate, potrivit tabelului urmator :

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
EDIFICABIL PROPUȘ	10980	50
SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE/ PARCAJE / PLATFORME AUTO	6587	30
SUBZONA SPATII PLANTATE AMENAJATE	minim 4392	20
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	21959	100

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

In cadrul functiunii propuse pentru amplasamentul studiat se identifica o singura unitate teritoriala de referinta : **ID – SUBZONE DE INDUSTRIE SI DEPOZITE**

Suprafata totala reglementata **21959 mp.**

In cadrul incintei se detaliaza urmatoarele subzone: zona constructie hala, circulatii pietonale/ carosabile, parcaje, platforme auto, spatii verzi.

3.5.1. Pentru zona ID se recomanda :

- **retrase fata de aliniament Strada Nordului – la nord** la o distanta de **minimum 36,00m.**
- **retrase fata de aliniament Strada Nordului – la vest** la o distanta de **minimum 18,00m.**
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterrane sau subterane cu caracter tehnic precum si constructii anexa de mici dimensiuni (ex. constructii control ACCES).
- edificabilul propus se va **retrage fata de limita laterala si posterioara** parcelei dupa cum urmeaza :
 - **minim 11,00m** in partea de est fata de nr. Cadastral 89484 ;
 - **minim 16,00m** in partea de sud - fata de nr.cad 88235 ;
 - **minim 38,00m** in partea de sud - fata de parcela in proprietatea S.C. Agrotin S.A. ;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, se propune un loc de parcare la 150 mp/SD;

3.5.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Zona ID – subzone de industrie si depozite

POT maxim = 50%

CUT maxim = 0,9

Rh = P+1E

H maxim Vest = 10,00 ml

H maxim Est = 15,00 ml

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

Pentru a asigura sursa de apa necesara se va reface caminul de vane identificat pe strada Nordului in zona Ereea (cu coordonatele N=408655,775, E=474401,30 si cota capacului de vizitare H=450,817m, Stereo 70) de a realiza bransamentul necesar, pentru o retea noua PEHD PN 16 cu DN 250mm, din care sa fie alimentati si utilizatorii existenti.

Bransarea traseului propus se va face cu vana de sectorizare, din conducta magistrala cu DN 1000mm din PREMO unde exista tronson de metal.

Reteaua propusa va continua pana la un nou camin de vane propus se realiza pe domeniul public, in vecinatatea amplasamentului studiat, (cu coordonatele propuse ca fiind N=408668,720, E=474869,788 si cota actuala a asfaltului cu H=452,972m, Stereo 70) din care se va apometrizati reseaua interioara a amplasamentului in discutie, din PEHD 110mm.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere si industriale / apelor pluviale

Pentru posibilitatea de realizare a racordului la canalizarea menajera a noului amplasament, astfel incat intreaga retea de canalizare sa fie functionala, este necesar ca traseul de canalizare sa fie refacut cu unul de PVC cu DN 500mm, cu descarcare in colectorul principal existent in strada Albesti, (cu coordonatele N=408648,824, E=474152,338 si cota capacului de vizitare al caminului are H=450,479m, Stereo 70).

Caminul de racord se va realiza pe domeniul public din Str. Nordului, la limita drumului de pamant spre terenul ce face obiectul PUZ (cu coordonatele propuse N=408670,411, E=474870,126 si cota de asfalt cu H=452,999m, Stereo 70), de unde sa porneasca traseul de canalizare din PVC DN 500mm.

3.6.3. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

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

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

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

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in : Impact ce are loc in timpul constructiei imobilelor propuse; Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia. Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare. In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

3.7.1. Poluarea aerului

3.7.1.a. Faza de constructie a cladirilor

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

3.7.1.b. Faza de exploatare

Efectul este redus.

3.7.2. Poluarea sonora

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

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

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

3.7.4. Poluarea solului

3.7.4.a. Faza de construire a cladirii

Definitor la impactul asupra solului :

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

3.7.4.b. Faza de exploatare

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

3.7.5. Deseurile

3.7.5.a. Faza de construire a cladirii

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

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

3.7.5.b. Faza de exploatare

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

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

3.7.6. Afectarea biodiversitatii

3.7.6.a. Faza de construire a cladirii

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

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

3.7.6.b. Faza de exploatare

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

3.7.7. Aarii protejate

In zona afectata de extinderea si recompartimentarea halei nu se gasesc aarii naturale protejate.

3.7.8. Impactul economic si social

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

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

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

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

3.7.10. Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

3.8. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se afla in proprietatea CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Avand in vedere functiunea propusa, prezenta documentatie urmareste stabilirea reglementarilor terenurilor , iar conform legislatiei in vigoare, a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de fata.

Intocmit:

arh. Mircea Savu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P . U . Z . REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII (ID – INDUSTRIE SI DEPOZITARE)

TARLA 2, PARCELA 13/1, RESPECTIV TARLA 2, PARCELA 13/1, LOT 1 – CF 88234 SI 85573

DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **21959mp**.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **21959mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in intravilanul municipiului **CURTEA DE ARGES**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ. Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII (ID – INDUSTRIE SI DEPOZITARE)** de pe teritoriul municipiului Curtea de Arges , judetul Arges.

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

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

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. REGLEMENTARI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

• **Orientarea fata de punctele cardinale**

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

• **Amplasarea fata de drumuri publice**

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

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

• **Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

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

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

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

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

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

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

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

Distante minime obligatorii

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

2.4. REGLEMENTARI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Drumuri si accese

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

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

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

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

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

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

• **Parcelarea**

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

- Front la strada : minim 12.00m (constructii izolate);
- Suprafata minima a parcelei : 150mp (constructii izolate);
- Adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

• **Regimul de inaltime**

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

• **Aspectul exterior al constructiilor**

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

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

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

- **Parcaje**

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

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

- **Spatii verzi si plantate**

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

Se recomanda ca suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure plantarea cel putin al unui arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 20% din suprafata studiata.

- **Imprejmuiri**

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

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. DESTINATIA TERENURILOR SI CONSTRUCTIILOR

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

Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 26.11.2018 reglementeaza suprafata de teren studiata ca fiind **situata** din punct de vedere functional, în **subzona ID (a+b)– subzone de industrie si depozitare**.

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizeaza ca fiind o zona industriala, existand in prezent hale de productie, in vecinatatea imediata a amplasamentului. Practic amplasamentul studiat face parte din zona industriala nord a orasului.

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

ZONA ID – SUBZONA DE INDUSTRIE SI DEPOZITE

- **Utilizari admise :**

Sunt permise unitati industriale si depozite cu functiunile complementare ale acestora.

- **Utilizari admise cu conditionari :**

S-au stabilit pentru subzonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri, in conditiile specificate de legislatia in vigoare, aviz administrator LEA de medie si inalta tensiune pentru constructiile propuse in zona de protectie a retelelor, aviz administrator drumuri pentru constructiile propuse in zona de protectie pentru subzona de locuinte, institutii si servicii. Se impune

atat pentru unitatile industriale cat si pentru locuintele noi care nu respecta zonificarea functionala sa aibă la baza un PUZ aprobat.

- **Interdictii temporare**

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva, sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica si sunt prevazute strazi noi sau supralargiri ale celor existente. De asemenea, daca unitatile industriale propuse intra in incidenta intersectiilor ce trebuie modernizate se instituie interdictie de constructie, pana la aprobarea "Studiului de specialitate pentru rezolvarea intersectiilor respective (se va consulta planșa PUG – 3/2 C "Cai de comunicatii si transport").

- **Utilizari interzise**

Unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele incintei.

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

Pentru impiedicarea transmiterii directe a noxelor prin intermediul vantului dominant inspre zonele protejate (locuinte, dotari) pe latura de sud a incintelor industriale se vor planta pe cheltuiala unitatii economice perdele plantate de protectie.

- **Amplasarea fata de drumurile publice**

Pentru a nu incomoda circulatia curenta pe drumurile publice este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor folosinte precum si a constructiilor care deriva din acestea: parcaje pentru orice tip de autovehicule a carui stationare este determinata de folosinta industriale; amenajari necesare accesului in incintele industriale a autovehiculelor speciale; amenajari necesare accesului in incintele industriale a pietonilor; retele de utilitati tehnologice care apartin societatilor industriale.

- **Amplasarea fata de aliniament**

In principiu retragerea fata de aliniament va trebui sa respecte coerenta si caracterul fronturilor stradale. In orice situatie, autorizatia de constructie se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Se recomanda ca la fiecare situatie in parte, sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Constructia propusa se va retrace fata de aliniament dupa cum urmeaza :

- **retrase fata de aliniament Strada Nordului – la nord** la o distanta de **minim 36,00m**.
- **retrase fata de aliniament Strada Nordului – la vest** la o distanta de **minim 18,00m**.
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de platforme drumuri, parcaje, si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic precum si constructii anexa de mici dimensiuni (ex. constructii pentru control acces).

- **Amplasarea in interiorul parcelei.**

Edificabilul propus se va **retrage fata de limita laterala si posterioara** parcelei dupa cum urmeaza :

- **minim 11,00m** in partea de vest fata de nr. Cadastral 89484 ;
- **minim 16,00m** in partea de sud - fata de nr.cad 88235 ;
- **minim 38,00m** in partea de sud - fata de parcela in proprietatea S.C. Agrotin S.A.

- **Accese carosabile**

Accesul in cadrul amplasamentului studiat este realizat din strada Nordului in partea de nord a amplasamentului . Accesul se va face in coltul de nord vest al parcelei cu o iesire in coltul de nord est al acesteia. Se propune de asemenea, un acces secundar din Strada Nordului, in partea de vest, acces ocazional pentru masini de interventie. Accesul si iesirea, se vor amplasa astfel incat sa se asigure razele de giratie pentru mijloace de transport de tip tir.

- **Accese pietonale**

Accesul pietonal se va asigura din strada Nordului in partea de nord a amplasamentului.

- **Rețele tehnico – edilitare existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețeaua de energie electrica. In zonele fara rețea publica de alimentare cu apa si rețea publica de canalizare menajera se pot realiza sisteme de echipare individuala care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizata publica atunci cand aceasta se va realiza.

Procese tehnologice specifice unitatilor economice impun o preepurare a apelor reziduale pana la racordarea la rețeaua de canalizare a municipiului.

- **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar

- **Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**

Rețelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.

- **Înălțimea maxima admisibila a cladirilor**

Hala productie si depozitare – maxim P+1E

Înălțimea maxima **H maxim Vest = 10,00 ml** **H maxim Est = 15,00 ml**

- **Aspectul exterior al cladirilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se interzic: pantele asimetrice la sarpanta, ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

Constructiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

- **Conditii de echipare edilitara**

- **Alimentarea cu apa potabila**

Pentru a asigura sursa de apa necesara se va reface caminul de vane identificat pe strada Nordului in zona Ereea (cu coordonatele N=408655,775, E=474401,30 si cota capacului de vizitare H=450,817m, Stereo 70) de a realiza bransamentul necesar, pentru o rețea noua PEHD PN 16 cu DN 250mm, din care sa fie alimentati si utilizatorii existenti.

Bransarea traseului propus se va face cu vana de sectorizare, din conducta magistrala cu DN 1000mm din PREMO unde exista tronson de metal.

Reteaua propusa va continua pana la un nou camin de vane propus se realiza pe domeniul public, in vecinatatea amplasamentului studiat, (cu coordonatele propuse ca fiind N=408668,720, E=474869,788 si cota actuala a asfaltului cu H=452,972m, Stereo 70) din care se va apometrizza reseaua interioara a amplasamentului in discutie, din PEHD 110mm.

- **Canalizarea apelor uzate menajere si industriale / apelor pluviale**

Pentru posibilitatea de realizare a racordului la canalizarea menajera a noului amplasament, astfel incat intreaga retea de canalizare sa fie functionala, este necesar ca traseul de canalizare sa fie refacut cu unul de PVC cu DN 500mm, cu descarcare in colectorul principal existent in strada Albesti, (cu coordonatele N=408648,824, E=474152,338 si cota capacului de vizitare al caminului sa aiba H=450,479m, Stereo 70).

Caminul de racord se va realiza pe domeniul public din Str. Nordului, la limita drumului de pamant spre terenul ce face obiectul PUZ (cu coordonatele propuse N=408670,411, E=474870,126 si cota de asfalt cu H=452,999m, Stereo 70), de unde sa porneasca traseul de canalizare din PVC DN 500mm.

- apele de ploaie sunt si vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole;

- **alimentarea cu energie electrica** a constructiei se face din reseaua de medie tensiune ce alimenteaza municipiul Curtea de Arges;

- **alimentarea cu gaze naturale** a zonei studiate se face prin extinderea uneia din retelele de distributie de gaze naturale existente in municipiul Curtea de Arges.

• **Spatii libere si spatii plantate**

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie minim 10% din suprafata totala a terenului. 20 %, din suprafata aferenta unitatilor economice si constructiilor culturale va fi rezervata pentru zone verzi. In interiorul unitatilor economice spre zona de locuit se vor prezerva fasii late de minim 7 m pentru perdele plantate de protectie. Aceste fasii se considera neconstruibile si – vor intra la calculul indicilor de 20 % de zone verzi din interiorul unitatilor economice.

• **Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice . Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi si opace. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai pentru organizari de santier.

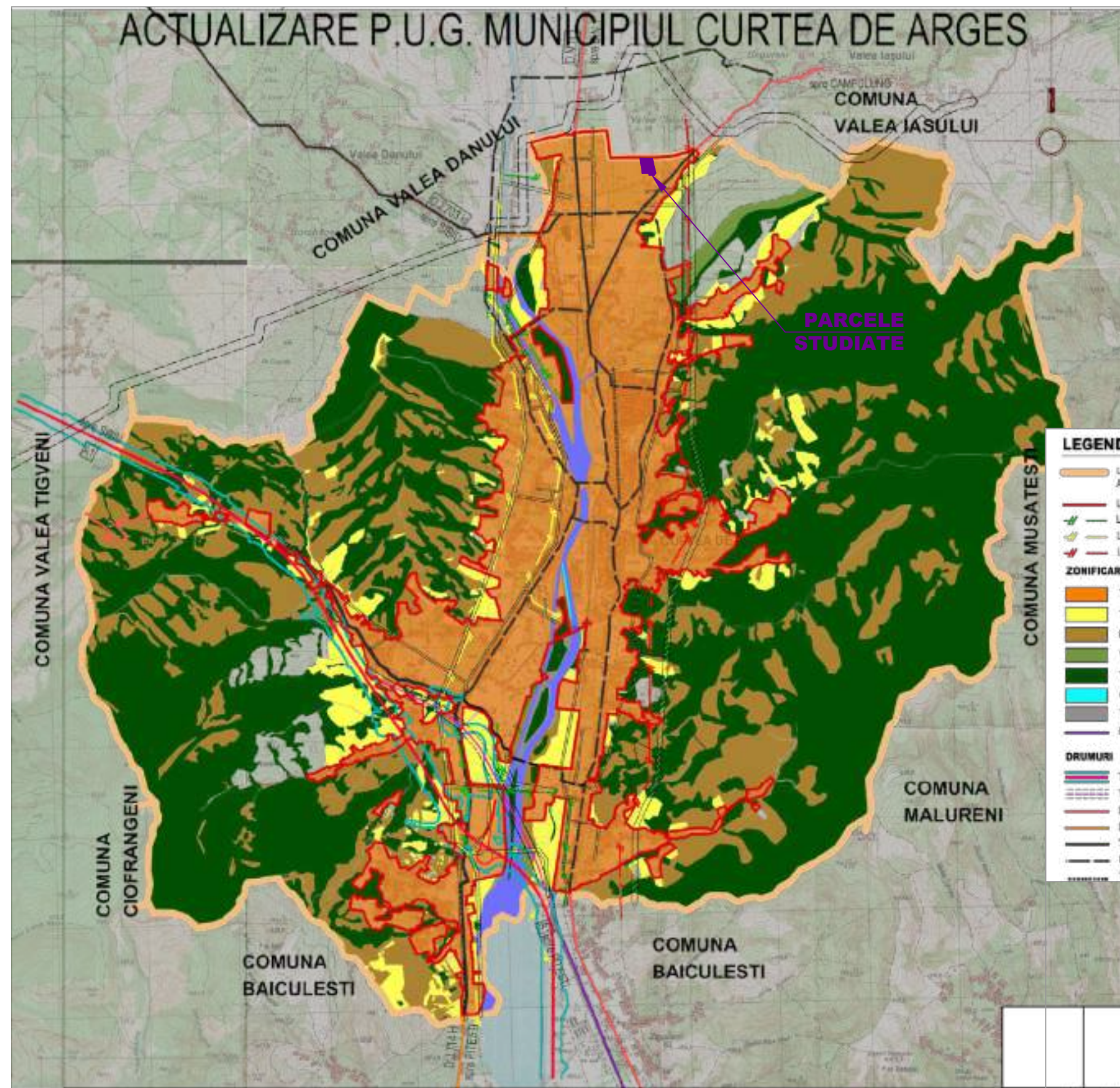
3.5. POSIBILITATI MINIME / MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- a. **POT – Procent maxim de ocupare a terenului** = **POT maxim = 50%**
- b. **CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului** = **CUT maxim = 0,9**
- c. **Inaltimea maxima a constructiilor de pe parcelele din subzona este de maxim 10,00ml in zona de vest si de maxim 15,00ml in zona de est.**

**CATEGORIILE DE COSTURI ce vor fi suportate de INVESTITORII PRIVAȚI ȘI
 CATEGORIILE DE COSTURI ce vor cădea în sarcina AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

Nr. crt.	TIPURI DE LUCRARI / CATEGORII DE COSTURI	ACTOR ÎN SARCINA CĂRUIA CADE CHELTUIALA RESPECTIVĂ	ETAPA
I. CHELTUIELI PENTRU ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR TEHNICO ECONOMICE			
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de fezabilitate, de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, - verificări de proiect	CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	ETAPA 1
I.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică		
I.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor		
I.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări .		
II. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI			
II.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecția mediului	CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	ETAPA 2
II.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare functionarii obiectivului si deviere retele pe latura sudica		
II.3	Cheltuieli pentru investiția de bază - Construcții și instalații; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj; - Utilaje fără montaj și echipamente de transport; - Dotări; - Active necorporale	CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	
III. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA ACESELOR SI BRANSAMENTELOR LA RETELE PUBLICE DE UTILITATI			
III.1	- Cheltuieli pentru amenajarea acces la – strada Valea Sasului si de racoradre a constructiilor la retelele publice de utilitati	CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	ETAPA 3
III.2	Alte cheltuieli - organizare de șantier ; - comisioane, taxe, cost credit ; cheltuieli diverse și neprevăzute. - lucrari de mentenanta si si administrare ulterioare	CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.	

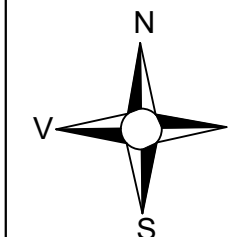
arh. Mircea Savu



PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)

Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1,
Curtea de Arges, Jud. Arges

U-01



LEGENDA:

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV-COMUNA
- LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ
- LINE ELECTRICA AERIANA -20KV
- LINE ELECTRICA AERIANA -110KV
- LINE ELECTRICA AERIANA -220KV

ZONIFICARE

- TEREN PENTRU CONSTRUCȚII
- TEREN ARABIL
- PASUNI, FANETE
- VII, LIVEZI
- TERENURI FORESTIERE
- APE
- TERENURI NEPRODUCȚIVE
- CAI FEROVIARE

DRUMURI

- TRASEU AUTOSTRADA A1 APROBAT
- TRASEU AUTOSTRADA A1 PROPUȘ INȚIAL
- DRUMURI NAȚIONALE
- DRUMURI JUDEȚENE
- TRASEE DRUMURI CLASIFICATE IN INTRAVILAN
- DRUMURI PROPUȘ A FI MODERNIZATE
- TRASEU REGIONAL PROPUȘ

LIMITA PUZ

LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m



str. Visoarei, nr. 6A, București, sector 1
tel. 0723-653.900, tel/fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
cod fiscal R15127453

Desenat: urb. I. Ochiana
Proiectat: urb. I. Ochiana
Controlat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

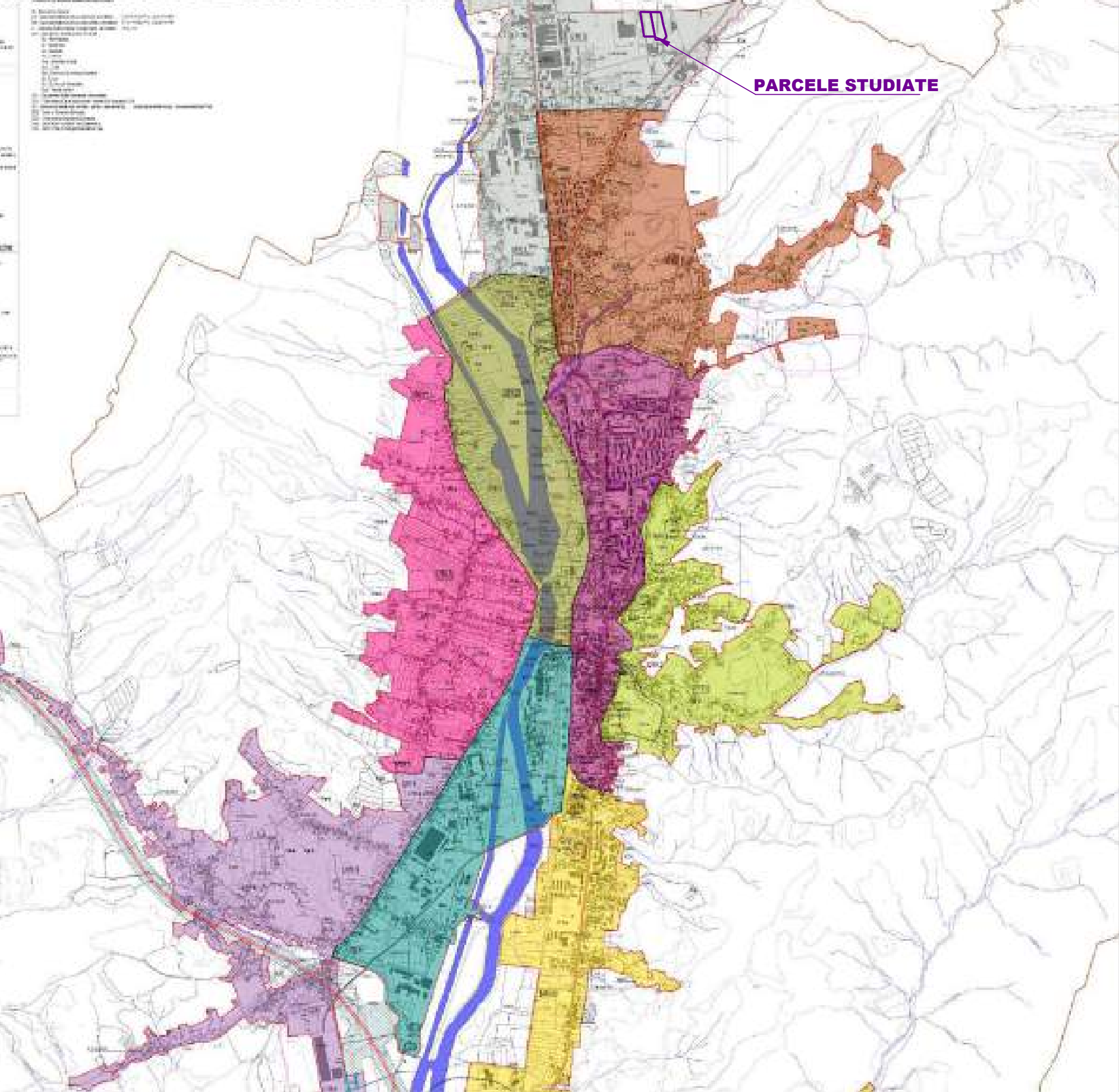
CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

Proiect: **REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA**
CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)
Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1, Curtea de Arges, Jud. Arges

INCADRARE IN TERITORIUL

Cod: U356 / 2024
Contract: 637/2024
Faza: P.U.Z.
Data: 11 . 2024
Scara: 1 : 25000
Plansa nr. U-01

MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES

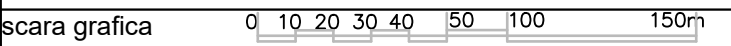


PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)

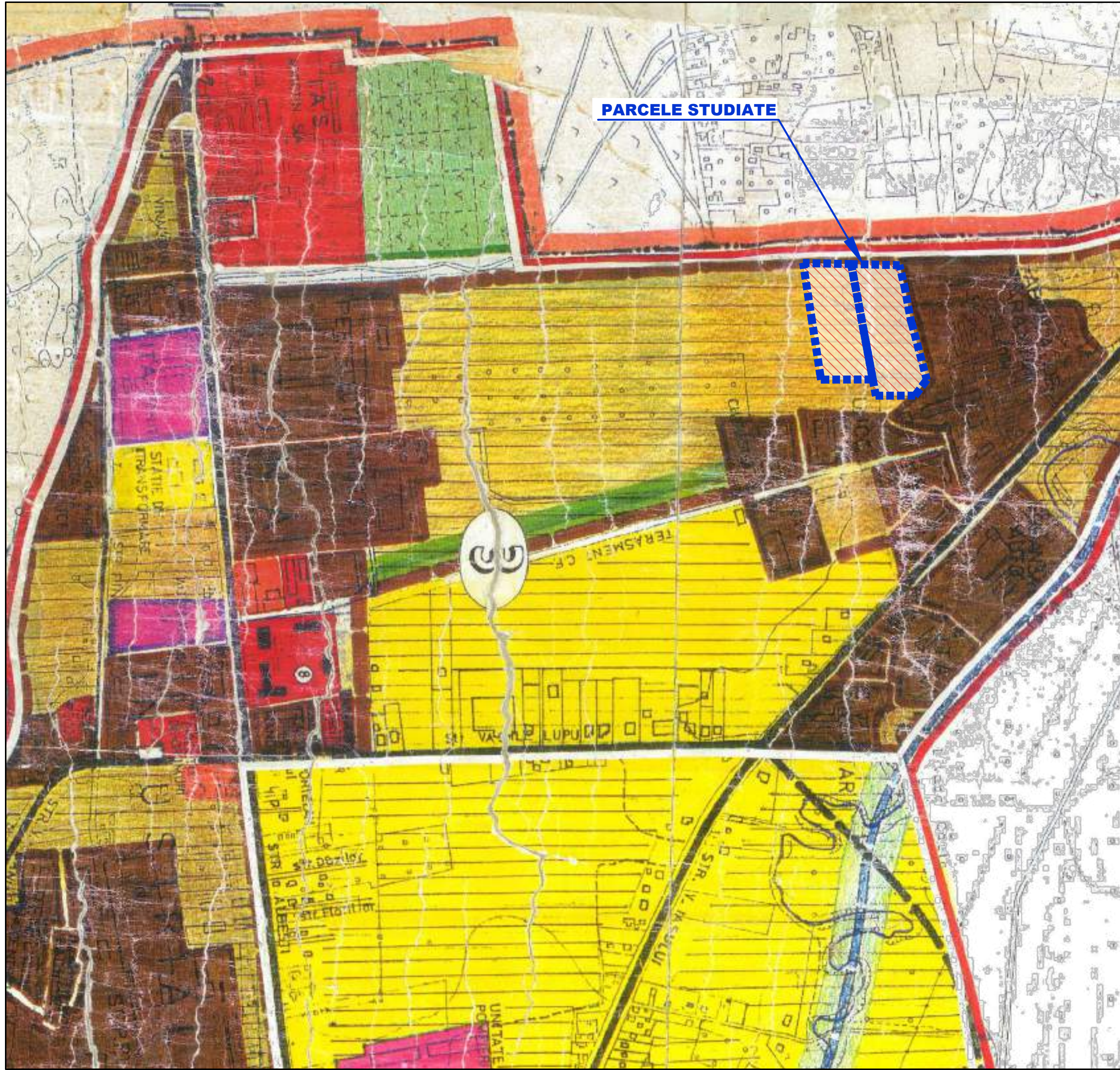
Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1,
Curtea de Arges, Jud. Arges

U-02

LIMITA PUZ
LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ



 str. Visoarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1 tel. 0723-653.900, tel.fax 021-3171148 Nr. Reg. Com. J40/338/2003 cod fiscal R15127453		Cod: U356 / 2024 Contract: 637/2024 Faza: P.U.Z. Data: 11 . 2024 Scara: 1 : 25000 Plansa nr. U-02
Desenat:	urb. I. Ochiana	
Proiectat:	urb. I. Ochiana	
Controlat:	arh. M. Savu	
Sef proiect:	arh. M. Savu	
Beneficiar:		
CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.		
Proiect: REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)		
Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1, Curtea de Arges, Jud. Arges		
Plansa: INCADRARE IN PUG - SCHEMA UTR-URI		



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA

CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)

Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1,
Curtea de Arges, Jud. Arges

U-03

LIMITA PUZ

LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

scara grafica

str. Visoarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0723-653.900, tel/fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/338/2003
cod fiscal R15127453

Desenat: urb. I. Ochiana

Proiectat: urb. I. Ochiana

Controlat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:

CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

Proiect:

REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA

CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)

Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1, Curtea de Arges, Jud. Arges

Plansa:

INCADRARE IN PUG 2001

Cod: U356 / 2024

Contract: 637 / 2024

Faza: P.U.Z.

Data: 11 . 2024

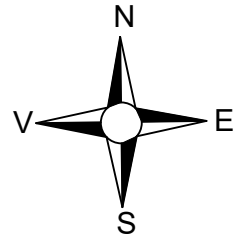
Scara: 1 : 5000

Plansa nr. U-03

PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)

Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1,
Curtea de Arges, Jud. Arges

U-05



St=10315mp

Inventar de coordonate:

Pct.	Y(m)	X(m)
12	474871.890	408664.332
13	474936.103	408662.882
5	474952.345	408576.341
18	474965.017	408508.824
19	474895.808	408508.655
3	474894.602	408516.496
4	474883.501	408588.714
ST=10315mp		

St=11644mp

Inventar de coordonate:

Pct.	Y(m)	X(m)
13	474936.103	408662.882
11	475000.612	408661.425
10	475007.793	408630.886
9	475016.033	408586.415
8	475017.396	408582.536
5	475037.056	408508.398
4	475021.322	408487.247
14	474969.094	408487.103
ST=11644mp		

LEGENDA:

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA PARCELE STUDIATE (PROPUSE PENTRU COMASARE)
- ST.ELECTRIC
- L.E.A
- ST.ILUMINAT STRADAL
- GAS
- GAZE
- TRANSFORMATOR
- CANAL
- RACORD GAZE

- RETEA PUBLICA PROPUSE - ALIMENTARE CU APA - PEHD 110mm
- refacuta conform adresa AQUATERM AG'98 SA - 2160/2025
- RETEA PUBLICA PROPUSE CANALIZARE - DN 500mm
- refacuta conform adresa AQUATERM AG'98 SA - 2160/2025

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

Desenat: ing. O. Naftica
Proiectat: ing. O. Naftica
Controlat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

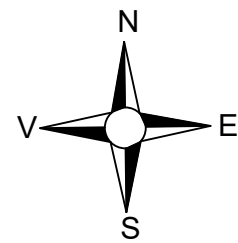
CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

Cod: U356 / 2024
Contract: 637/2024
Faza: P.U.Z.
Data: 11. 2024
Scara: 1 : 1000
Plansa nr. U-05

PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)

Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1,
Curtea de Arges, Jud. Arges

U-06



St=10315mp

Inventar de coordonate:

Pct.	Y(m)	X(m)
12	474871.890	408664.332
13	474936.103	408662.882
5	474952.345	408576.341
18	474965.017	408508.824
19	474895.808	408508.655
3	474894.602	408516.496
4	474883.501	408588.714
ST=10315mp		

St=11644mp

Inventar de coordonate:

Pct.	Y(m)	X(m)
13	474936.103	408662.882
11	475000.612	408661.425
10	475007.793	408630.886
9	475016.033	408586.415
8	475017.396	408582.536
5	475037.056	408508.398
4	475021.322	408487.247
14	474969.094	408487.103
ST=11644mp		

LEGENDA:

- LIMITA
- LIMITA PARCELE STUDIATE (PROPUSE PENTRU COMASARE)
- LIMITA INTRAVILAN
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONAL / CAROSABILA
- CIRCULATIE AUTO - DRUM INCINTA
- SPATII VERZI - PLANTATII DE ALINIAMENT
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
- TEREN ARABIL
- RIGOLA
- ZONA AFERENTA LUCRARILOR EDILITARE
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

raum project		Nr. Reg. Com. 460330003 Cod. Fiscal 45127453	
Desenat:	urb. I. Ochiana	Cod:	U356 / 2024
Proiectat:	urb. I. Ochiana	Contract:	637/2024
Controlat:	arh. M. Savu	Faza:	P.U.Z.
Sef proiect:	arh. M. Savu	Data:	11. 2024
CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.		Scara:	1 : 1000
REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)		Plansa nr.	U-06
ANALIZA FUNCTIONALA EXISTENT			

**Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1,
Curtea de Arges, Jud. Arges**

St=10315mp			St=11644mp		
Inventar de coordonate:			Inventar de coordonate:		
Pet.	Y(m)	X(m)	Pet.	Y(m)	X(m)
12.	474871.890	408664.332	13	474936.103	408662.882
13.	474936.103	408662.882	11	475000.612	408661.425
5	474952.345	408576.341	10	475007.793	408630.886
14	474965.017	408508.824	9	475016.033	408586.415
19	474895.808	408508.655	8	475017.396	408582.536
3	474894.602	408516.496	5	475037.056	408508.398
4	474883.501	408588.714	4	475021.322	408487.247
ST=10315mp			14	474969.094	408487.103
			ST=11644mp		

LEGENDA:

 LIMITA PARCELE STUDIATE (PROPUSE PENTRU COMASARE)

 LIMITA INTRAVILAN

CIRCULATII SI ACCESE

 CIRCULATIE CAROSABILA

 CIRCULATIE PIETONAL

 SPATII VERZI - PLANTATII DE ALINIAMENT

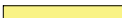
 CIRCULATIE AUTO - DRUM INCINTA

 CIRCULATIE CAROSABILA la nivel de parcele studiate

 CIRCULATIE PIETONAL la nivel de parcele studiate

ZONIFICARI FUNCTIONALE

 ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE

 ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC

 TEREN ARABIL

 RIGOLA

 ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR EDILITARE

 CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA

REGLEMENTARI URBANISTICE

 CONSTRUCTIE PROPUISA

 TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL

 EDIFICABIL PROPUIS ***

 RETRAGERI MINIME

 PERDEA VERDE DE PROTECTIE

 IMPREJUMUIRE DIN PANOURI FONOABSORBANTE

 SPATIU VERDE AMENAJAT

 ZONA DE PROTECTIE (4,00m) FATA DE CLADIRI FARA SUBSOL - RETEA PUBLICA GAZE NATURALE - CND OL DN=64

 ACCES PIETONAL

 ACCES AUTO

 ACCES AUTO OCAZIONAL STRICT PENTRU MASINI INTERVENTIE

*** **IN FASIA REZULTATA INTRE EDIFICABIL SI ALINIAMENT SE PERMITE AMPLASAREA DE PLATFORME DRUMURI, PARCAJE, SI CONSTRUCTII PENTRU PAZA, ALIMENTAREA CU UTILITATI SUPRATERESTRIE SAU SUBTERESTRI CU CARACTER TEHNIC**

 raum project	str. Văcărescilor nr. 6A, București, sector 1 tel. 0722-852.800, tel. fax 021-3171-148 Nr. Reg. Com. 64/338200/03 cod fiscal 9131274921		00
	Proiectant: urb. I. Ochiana		
	Proiectat: urb. I. Ochiana		
	Controlat: arh. M. Savu		
	Sef proiect: arh. M. Savu		
CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.			Cod: U356 / 2024
Proiect: REGLEMENTARE TEREN IN VEDEDERA CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE Taria 2, Parcela 131, respectu Taria 2, Parcela 131, Lot 1, Curtea de Argeș, Jud. Argeș)			Contract: 637/2024
REGLEMENTARI URBANISTICE			Faza: P.U.Z.
Plansa nr. U-7			Data: 11. 2024
Plansa nr. U-7			Scara: 1 : 1000

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI :

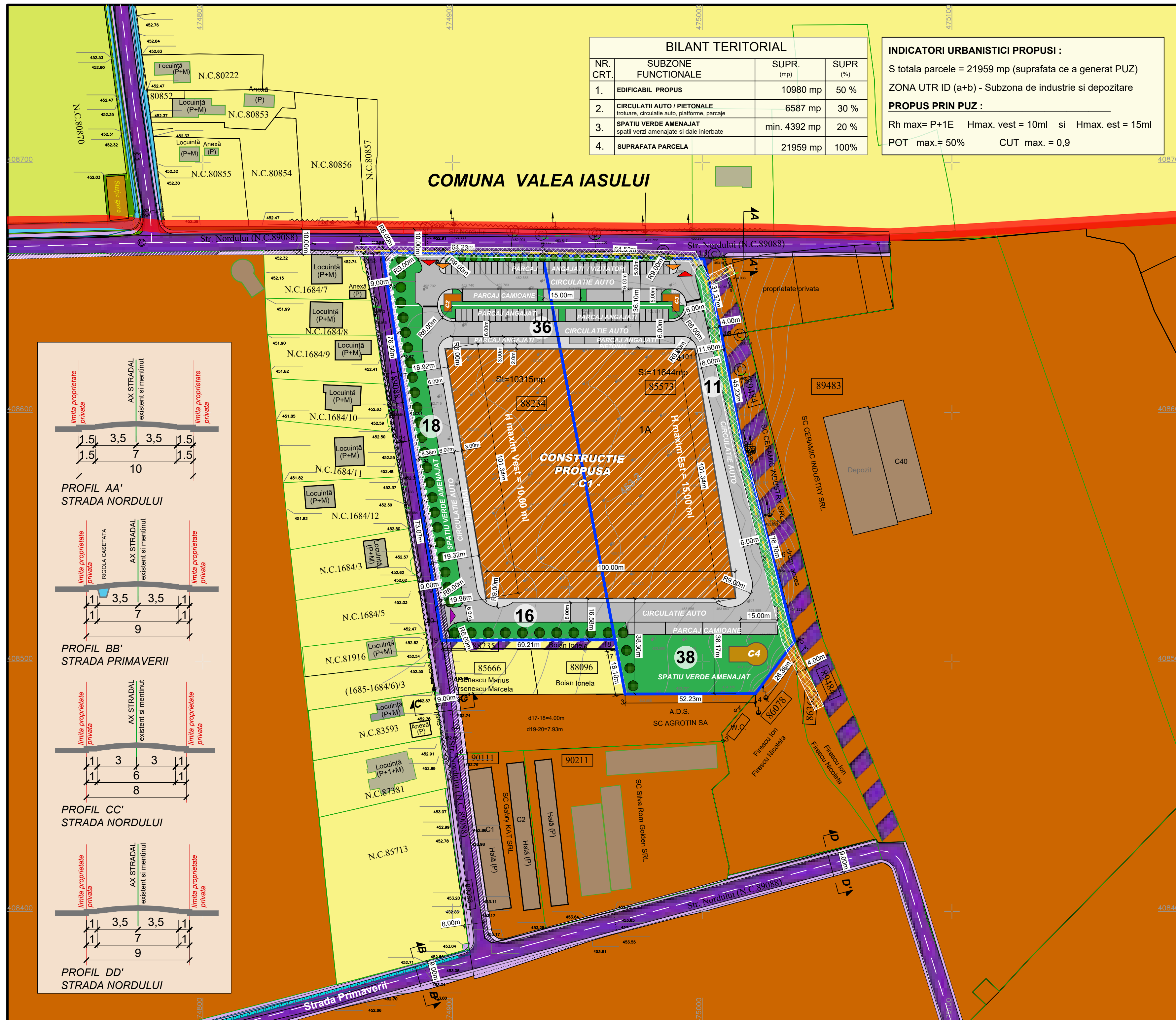
S totala parcele = 21959 mp (suprafata ce a generat PUZ)

ZONA UTR ID (a+b) - Subzona de industrie si depozitare

PROPUȘ PRIN PUZ :

Rh max= P+1E Hmax. vest = 10ml si Hmax. est = 15ml

POT max.= 50% CUT max. = 0,9



PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)

Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1,
Curtea de Arges, Jud. Arges

U-08

St=10315mp				St=11644mp			
Inventar de coordonate:				Inventar de coordonate:			
Pct.	Y(m)	X(m)		Pct.	Y(m)	X(m)	
12	474871.890	408664.332		13	474936.103	408662.882	
13	474936.103	408662.882		11	475000.612	408661.425	
5	474952.345	408576.341		10	475007.793	408630.886	
18	474965.017	408508.824		9	475016.033	408586.415	
19	474895.808	408508.655		8	475017.396	408582.536	
3	474894.602	408516.496		5	475037.056	408508.398	
4	474883.501	408588.714		4	475021.322	408487.247	
ST=10315mp				ST=11644mp			

CONSTRUCTII PROPUSE:

CORP C1 - CONSTRUCTIE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
CORP C2 SI C3 - COSTRUCTII ANEXE - PAZA SI G.S.
CORP C3 - CONSTRUCTIE PROPUSA BAZIN DE APA

LEGENDA:

LIMITE

LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ

LIMITA INTRAVILAN

REGIM JURIDIC

DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE

TEREN PROPU SA TREACA IN DOMENIUL PUBLIC

PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR

*** IN FASIA REZULTATA INTRE EDIFICABIL SI ALINIAMENT SE PERMITE AMPLASAREA DE
PLATFORME DRUMURI, PARCAJE, SI CONSTRUCTII PENTRU PAZA, ALIMENTAREA CU
UTILITATI SUPRATERANE SAU SUBTERANE CU CARACTER TEHNIC

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

Desenat: urb. I. Ochiana
Proiectat: urb. I. Ochiana
Controlat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

Cod: U356 / 2024
Contract: 637/2024
Faza: P.U.Z.
Data: 11 . 2024
Scara: 1 : 1000
Plansa nr. U-08

CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)
Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1, Curtea de Arges, Jud. Arges

REGIM JURIDIC

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	EDIFICABIL PROPU	10980 mp	50 %
2.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE trotoare, circulatie auto, platforme, parcaje	6587 mp	30 %
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT spatii verzi amenajate si dale inerbate	min. 4392 mp	20 %
4.	SUPRAFATA PARCELA	21959 mp	100%

INDICATORI URBANISTICI PROPU SI :

S totala parcele = 21959 mp (suprafata ce a generat PUZ)

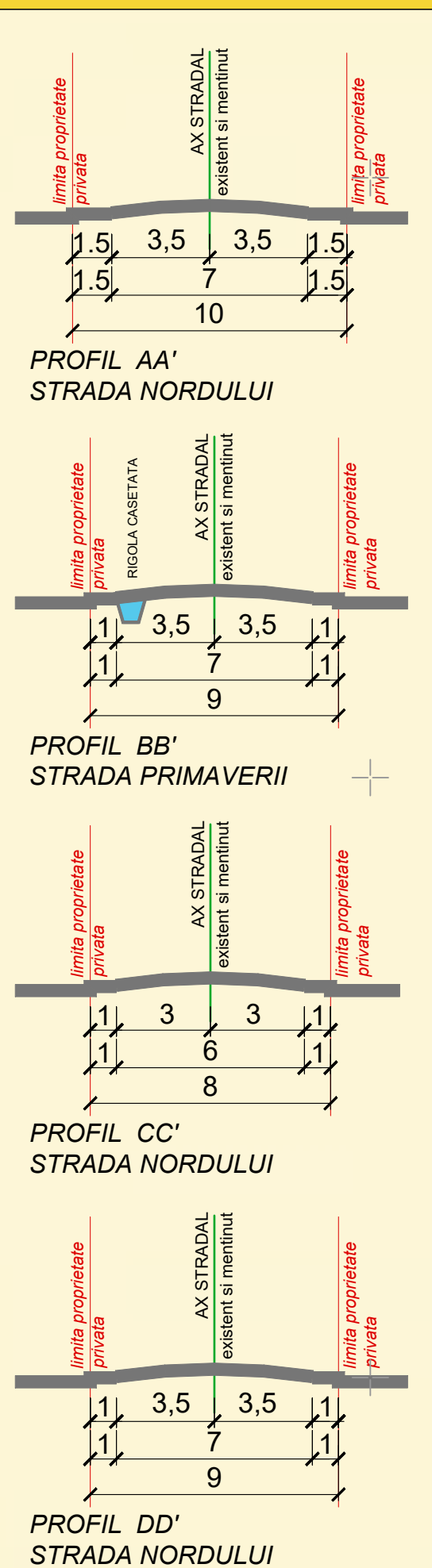
ZONA UTR ID (a+b) - Subzona de industrie si depozitare

PROPU PRIN PUZ :

Rh max= P+1E Hmax. vest = 10ml si Hmax. est = 15ml

POT max.= 50% CUT max. = 0,9

COMUNA VALEA IASULUI



PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)

Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1,
Curtea de Arges, Jud. Arges

U-09

St=10315mp				St=11644mp			
Inventar de coordonate:				Inventar de coordonate:			
Pct.	X(m)	Y(m)	X(m)	Pct.	X(m)	Y(m)	X(m)
12	474871.890	408664.332	408662.882	13	474936.103	408662.882	408661.425
13	474936.103	408662.882	408662.882	11	475000.612	408661.425	408661.425
5	474952.345	408576.341	408576.341	10	475007.793	408630.886	408630.886
18	474965.017	408508.824	408508.824	9	475016.033	408586.415	408586.415
19	474895.808	408508.655	408508.655	8	475017.396	408582.536	408582.536
3	474894.602	408516.496	408516.496	5	475037.056	408508.398	408508.398
4	474883.501	408588.714	408588.714	4	475021.322	408487.247	408487.247
ST=10315mp				ST=11644mp			

CONSTRUCTII PROPUSE:

CORP C1 - CONSTRUCTIE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
CORP C2 SI C3 - COSTRUCTII ANEXE - PAZA SI G.S.
CORP C4 - CONSTRUCTIE PROPUSA BAZIN DE APA

LEGENDA:

- LIMITA
- LIMITA PARCELE STUDIAE (PROPUSE PENTRU COMASARE)
 - LIMITA INTRAVILAN
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE CAROSABILA
 - CIRCULATIE PIETONAL
 - SPATII VERZI - PLANTATII DE ALINIAMENT
 - CIRCULATIE CAROSABILA la nivel de parcele studiate
 - CIRCULATIE PIETONAL la nivel de parcele studiate
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- RIGOLA
 - ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR EDILITARE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA
- REGLEMENTARI URBANISTICE
- CONSTRUCTIE PROPUSA
 - TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL
 - EDIFICABIL PROPUIS ***
 - RETRAGERI MINIME
 - IMPREJMUIRE DIN PANOURI FONOABSORBANTE
 - ACCES PIETONAL PROPUIS
 - ACCES AUTO PROPUIS
 - ACCES AUTO OCAZIONAL STRICT PENTRU MASINI INTERVENTIE

RETELE EDILITARE EXISTENTE / PROPUSE

- TRASEU ALIMENTARE LEA
- RETEA PUBLICA PROPUSA - ALIMENTARE CU APA - PEHD 110mm
- refacuta conform adresa AQUATERM AG'98 SA - 2160/2025
- RETEA PUBLICA PROPUSA CANALIZARE - DN 500mm
- refacuta conform adresa AQUATERM AG'98 SA - 2160/2025
- RETEA PUBLICA GAZE NATURALE - CND OL DN=64
- ZONA DE PROTECTIE (4.00m) FATA DE CLADIRI FARA SUBSOL
- retea publica gaze naturale - CND OL DN=64

BRANSAMENTE / LUCRARI EDILITARE PROPUSE

- BRANSAMENT GAZE NATURALE
- TRASEU GAZE PROPUS PENTRU SCHIMBARE IN SUBTERAN
- BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
- BRANSAMENT CANALIZARE
- BRANSAMENT ENERGIE ELECTRICA - LES
- POST DE TRANSFORMARE AERIAN

*** IN FASIA REZULTATA INTRE EDIFICABIL SI ALINIAMENT SE PERMITE AMPLASAREA DE
PLATFORME DRUMURI, PARCAJE, CONSTRUCTII PENTRU PAZA, ALIMENTAREA CU UTILITATI
SUPRATERANE SAU SUBTERANE, ALTE LUCRARI CU CARACTER TEHNIC

scara grafica 0 10 20 30 40 50 100 150m

Desenat: urb. I. Ochiana
Proiectat: urb. I. Ochiana
Controlat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

Cod: U356 / 2024
Contract: 637/2024
Faza: P.U.Z.
Data: 11. 2024
Scara: 1 : 1000
Plansa nr. U-09

CER CLEANING EQUIPMENT S.R.L.

REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA
CONSTRUIRII (ID-INDUSTRIE SI DEPOZITARE)
Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1, Curtea de Arges, Jud. Arges
REGLEMENTARI RETELE
TEHNICO - EDILITARE

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	EDIFICABIL PROPUIS	10980 mp	50 %
2.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE trotoare, circulatie auto, platforme, parcaje	6587 mp	30 %
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT spatii verzi amenajate si dale inierbate	min. 4392 mp	20 %
4.	SUPRAFATA PARCELA	21959 mp	100%

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE :

S totala parcele = 21959 mp (suprafata ce a generat PUZ)

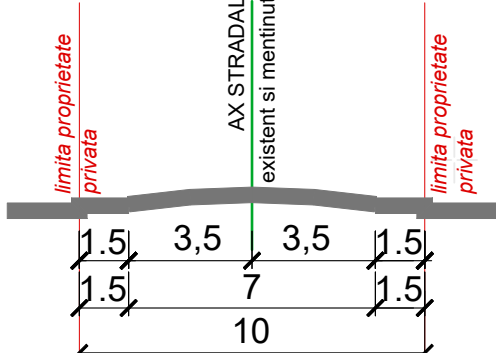
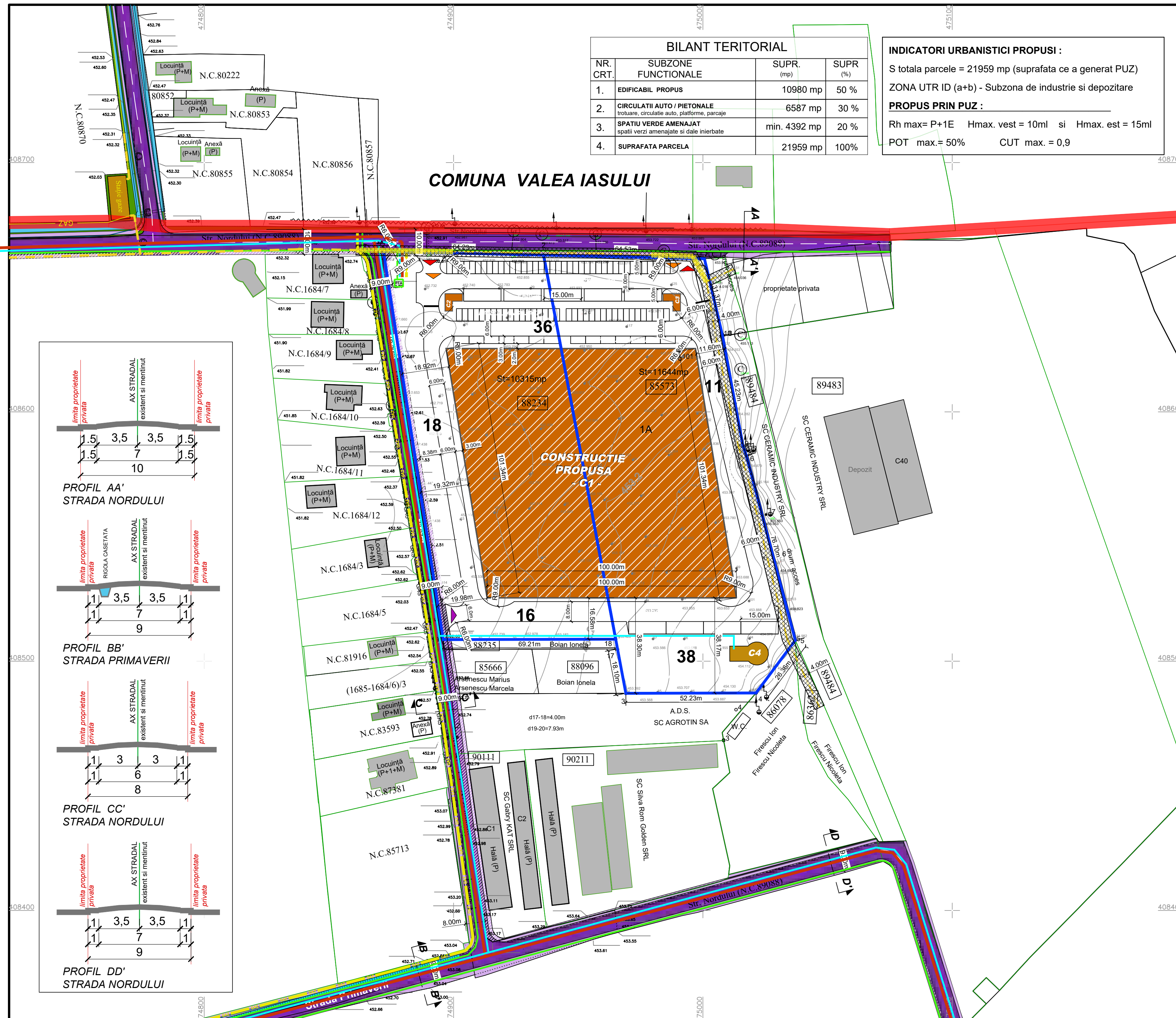
ZONA UTR ID (a+b) - Subzona de industrie si depozitare

PROPUIS PRIN PUZ :

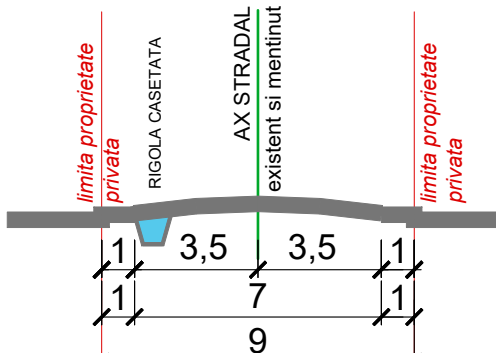
Rh max= P+1E Hmax. vest = 10ml si Hmax. est = 15ml

POT max.= 50% CUT max. = 0,9

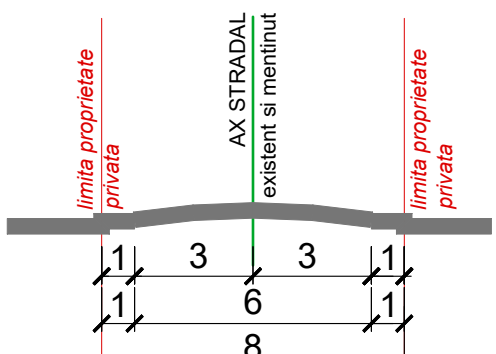
COMUNA VALEA IASULUI



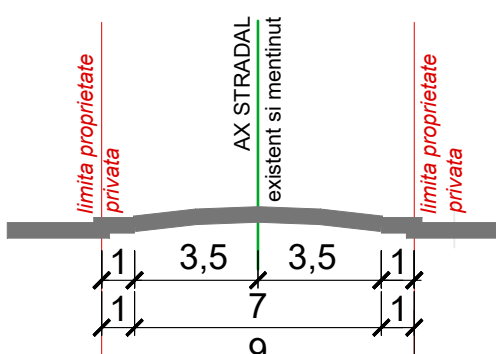
PROFIL AA'
STRADA NORDULUI



PROFIL BB'
STRADA PRIMAVERII



PROFIL CC'
STRADA NORDULUI



PROFIL DD'
STRADA NORDULUI

**Tarla 2, Parcela 13/1, respectiv Tarla 2, Parcela 13/1, Lot 1
Curtea de Arges, Jud. Arges**

--	--

APA / CAN

APA / CANAL	Planisa III.	U-9
-------------	--------------	-----