



PRIMARIA MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

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

Nr. 36638/ 03.09.2025

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 10.09.2025, 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.- MODIFICARE PROFIL FUNCTIONAL si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN" (teren amplasat in prezent subzona Lm-locuire individuala de medie inaltime), Elaborator documentatie: S.C. RAUM PROIECT S.R.L., arh. Mircea Savu, Initiatori: S.C. ADECAT DIVERS TRANS S.R.L., Amplasament: str. RM. VILCEA, nr. 84 Curtea de Arges, Judetul Arges, Suprafata totala reglementata 5628 mp, teren intravilan, identificat prin nr. Cad/nr.CF 90388.

**Avand in vedere ca pe ordinea de zi este in scris un singur proiect, fundamentarea Avizului Arhitectului Sef se poate face in baza adresei continand observatii, ori mentiunea privind lipsa acestora, precum si exprimarea neechivoca a votului aferent : favorabil/nefavorabila/favorabil cu completari-cu mentiunea completarii considerate necesare.
Adresele vor fi transmise cel tarziu pana la data 09.09.2025**

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

Documentatia aferenta va fi transmisa prin posta electronica.

PRIMAR,
ING. CONSTANTIN PANTURESCU

Secretariat Comisie,
ARHITECT SEF
ARH. ALEXANDRA LAZARESCU



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. 90388 Curtea de Argeș

Nr. cerere	5117
Ziua	17
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187504677



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Curtea de Argeș, Loc. Curtea de Arges, Str Rm. Vâlcea, Nr. 84

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	90388	5.628	Teren imprejmuit partial;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8611 / 26/04/2024		
Act Notarial nr. 656, din 25/04/2024 emis de Chiran Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 90388 a imobilului cu numarul cadastral 90388 / UAT Curtea de Argeș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 89550 inscris in cartea funciara 89550;	A1
17905 / 19/06/2024		
Act Notarial nr. 974, din 19/06/2024 emis de Chiran Gabriela;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ADECAT DIVERS TRANS SRL, CIF:31723911	A1

C. Partea III. SARCINI .

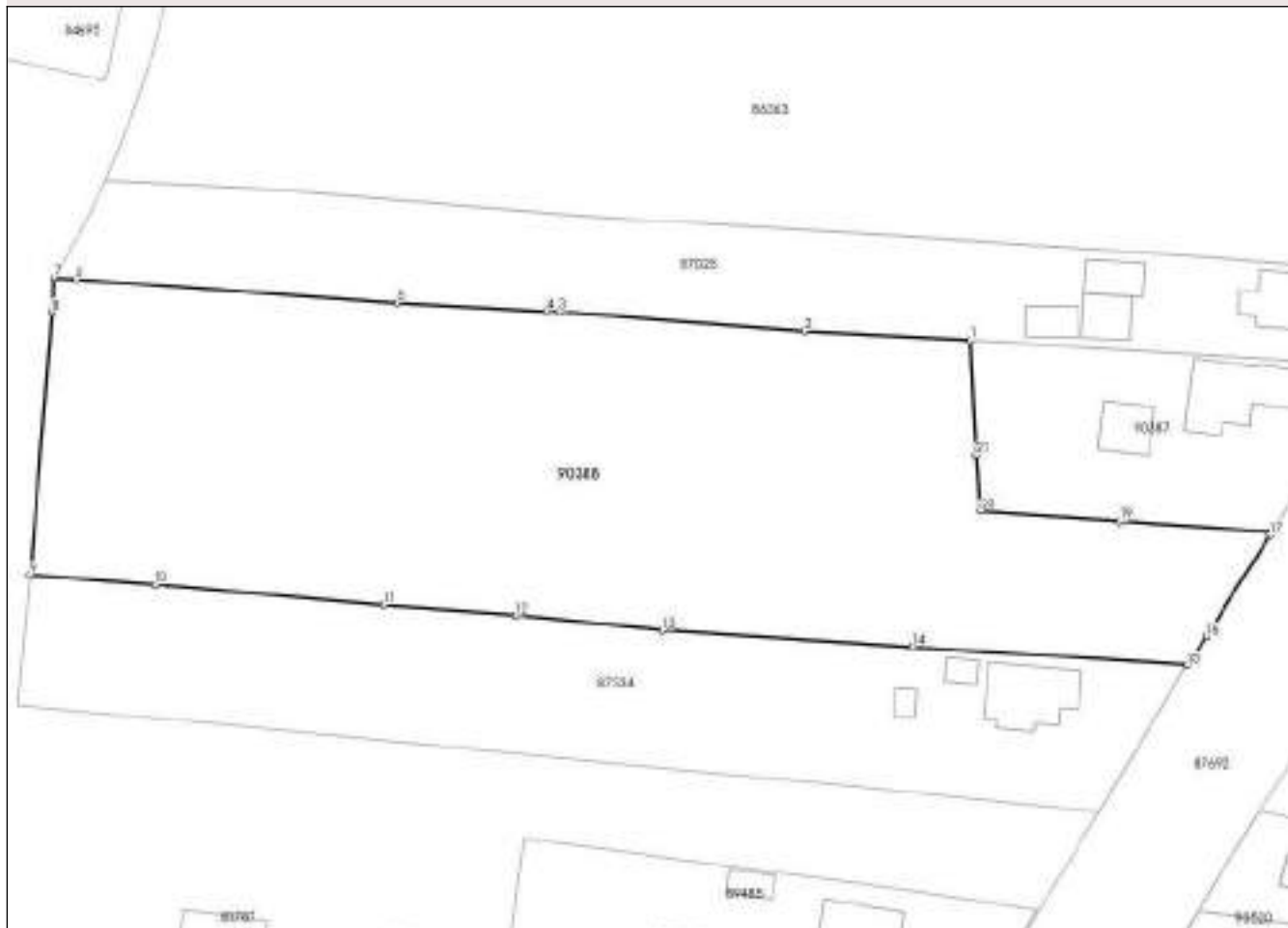
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
90388	5.628	Teren împrejmuit partial;

* 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	5.628	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	21.817
3	4	1.699
5	6	42.794
7	8	4.642
9	10	16.635
11	12	17.47

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	32.866
4	5	19.742
6	7	2.957
8	9	34.843
10	11	30.577
12	13	19.553

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	33.191
15	16	4.637
17	18	0.517
19	20	18.581
21	1	15.244

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	36.503
16	17	15.829
18	19	20.246
20	21	7.46

** 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,

17/03/2025, 18:02

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII / BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. RIMNICU VILCEA , NR. 84, C.F. 90388

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Faza proiectare:

PUZ

Amplasament:

ARGES, CURTEA DE ARGES, STR. RIMNICU VILCEA , NR. 84, C.F. 90388

Beneficiar:

ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.

Proiectant general:

SC RAUM PROIECT SRL

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

arh. Mircea Savu

Data elaborării:

MAI 2025



12. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații se referă la dezvoltarea pentru o perspectivă imediată și medie a unei zone aparținând intravilanului Municipiului Curtea de Argeș cu construirea unui obiectiv având funcțiunea de spațiu comercial, spațiu servicii și birouri, în condițiile unui nou cadru legislativ (modificarea / completarea sau apariția unor acte normative noi). Obiectul lucrării îl constituie elaborarea documentației de urbanism **PUZ- CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN** aferent pentru o suprafață de teren 5628mp, situată în intravilan - arabil pe teren, la momentul actual nu exista constructii. Destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R. 6 ZONA DE LOCUINTE MARINA .

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

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal va deveni principalul instrument de lucru și control al Primăriei Municipiului Curtea de Argeș în demararea și derularea pe parcelă a operațiunilor urbane . Documentatia va servi la stabilirea regulilor de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente pentru suprafata de teren de 5628mp a amplasamentului studiat.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune **CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN** cu dotările și amenajările aferente.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere :

- Terenul are acces din strada Rimnicu Vilcea .
- Realizarea de constructii pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea corectă a zonei studiate.
- Folosința actuală a terenului este de arabil. Conform Certificatului de Urbanism nr.185 din 02.08.2024 destinația actuală a terenului este teren intravilan U.T.R.:6 ZONA DE LOCUINTE MARINA

PREZENTUL MEMORIU ESTE ÎNSOȚIT DE URMĂTOARELE PIESE DESENATE:

U01 – INCADRARE ÎN PUG	SC. 1/10000
U02 –IMAGINE SATELIT SI INCADRARE ÎN ZONA	SC. 1/5000
U03 – SUPOORT TOPOGRAFIC	SC. 1/1000
U04 – SITUAȚIE EXISTENTĂ – ANALIZĂ FUNCȚIONALĂ	SC. 1/1000
U05 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1/1000
U06 – REGIM JURIDIC	SC. 1/1000
U07 – REGLEMENTĂRI REȚELE TEHNICO - EDILITARE	SC. 1/1000
U08 – PLAN PROPUNERE MOBILARE	SC. 1/1000
U09 – DETALIU - PLAN PROPUNERE MOBILARE	SC. 1/500

13. SURSE DOCUMENTARE :

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

- Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Argeș
- Studii de teren executate pe amplasament

1.3.2. Surse de informații utilizate, date statistice

- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informații obținute de proiectant de la Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Argeș;
- Date culese de proiectant în teren.

1.3.3. Baza topografică

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo 70 nivel Marea Neagră și a fost executat – societate autorizată și înaintat spre aprobare către OCPI Argeș.

1.3.4. Metodologia utilizată și cadru legal

Metodologia utilizată este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal" aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16 august 2000.

Proiectul are la bază :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr.50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea fondului funciar (nr.18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr.54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr.33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr.7/1996);
- Legea privind protecția mediului nr.137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea O.G. nr.43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și 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 Hotărârii Guvernului nr.525/1996;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediu de viață al populației;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Codul Civil;

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. INCADRARE ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

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

2.1.1. Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul are acces direct din strada Rimnicu Vilcea.

Suprafata studiata prin PUZ este de 5628 mp.

Terenul studiat este proprietate privata a persoanei juridice ADECAT DIVERS TRANS S.R.L. nu este grevat de sarcini, Imobilul are nr. cadastral 890388, iar drepturile de proprietate asupra lor sunt inscrite in Cartea Funciara.

2.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Argeș se desfășoară în depresiunea intracolinară cu acelaș nume, între dealurile Subcarpaților Argeșului (Muscelele Argeșului) și la contactul cu Piemontul Getic, pe valea raului Argeș. Ea face parte din "Depresiunea celor 7 muscele" alături de depresiunea Tigveni la vest și Depresiunea Mușătești la est. Relieful Depresiunii Curtea de Argeș reprezintă o îmbinare complexă de forme variate ca geneză și vârstă. Interfluviile, includ nivele de eroziune, terase, și lunci, pe care se dezvoltă o gamă largă de procese de modelare. Sectorul subcarpatic cunoscut sub numele de „muscele” corespunde în cea mai mare parte unei structuri atipice, monoclinale, de sedimente paleogene, miocene și pliocene, depuse în marginea nordică a Depresiunii Getice, transgresiv față de cristalinul getic al M.Făgăraș. Stiva de depozite monoclinale este dispusă în benzi paralele, din ce în ce mai noi spre sud și din ce în ce mai puternic redresate spre nord, la contactul cu munții. Caracteristicile structurale și litofaciale atipic subcarpatice se regăsesc și la nivelul resurselor minerale, între care lipsesc petrolul și gazele naturale. În schimb în sedimentele porțiene 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 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 lărgiri 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.

2.1.1. Conditii hidrogeologice

Reteaua hidrografica de pe teritoriul Municipiului Curtea de Argeș apartine sistemului hidrografic Argeș-Vedea prin raul Argeș și este alcătuită din:

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

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.

2.1.2. Condiții geotehnice

Conform studiului geotehnic, pe amplasamentul studiat s-a executat un foraj geotehnic realizat până la 8m 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 zonarea 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 parametri: perioada de colț ; $T_c = 1,60s$ și accelerația terenului pentru proiectare: $A_g = 0,24g$

2.1.3. 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. 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. CIRCULAȚIA

Accesul în cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Rimnicu Vilcea în partea de est a amplasamentului.

2.3. REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G.

Potrivit Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Argeș – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 și HCL nr. 165/ 26.11.2018, terenul vizat de PUZ în suprafața totală de 5628mp se află în intravilanul orașului - destinația stabilită prin P.U.G. – U.T.R.: 6 Zona de locuințe Marina

2.1. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

Există 3 tipuri de riscuri naturale în teritoriu:

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

2.2. ECHIPAREA EDILITARĂ

Clădirile nou propuse se vor racorda la toate utilitățile existente în zonă.

2.2.1. Alimentarea cu apa potabila

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

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

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

2.2.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Instalatia exterioara de canalizare pluviala

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

Instalatia exterioara de canalizare menajera

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

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

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

2.2.3. 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.

2.2.4. Alimentare cu gaze naturale

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

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

2.2.5. Alimentarea cu energie electrica

Rețeaua 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 rețeaua de distributie de medie tensiune.

Amplasamentul se va racorda la rețeaua de distributie distributie a energiei electrice , constructia propusa se va racorda la retea.

2.3. PROBLEME DE MEDIU

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

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți atât în teritoriu administrativ, cât și în cadrul localităților, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.3.1. Calitatea aerului

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

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

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

2.3.2. Calitatea apei

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

2.3.3. Sursele de apă

Conform studiilor hidrotehnice în zonă se găsesc două straturi acvifere :

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

2.3.4. Calitatea solului

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

3.1.1. GENERALITĂȚI amplasamentului

Amplasamentul în suprafață de 5628mp este situat în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș.

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitoarelor imobile – spațiu comercial, spațiu servicii și birouri:

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

3.1.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Destinația terenului stabilită prin P.U.G. – U.T.R.: **6 Zona de locuințe Marina.**

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

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

3.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Rîmnicu Vilcea în partea de est a amplasamentului.

De asemenea în cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare care să deservească construcții propuse. Capacitatea cumulată a parcajului propus va fi de 27 locuri.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului situat în intravilan în suprafața de **5628 mp** cu scopul **schimbare funcțiune din locuire în servicii (comert, birouri, depozitare)** funcțiunea propusă fiind **Is – Institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial.**

Pe teren sunt propuse 6 corpuri de clădire, după cum urmează :

- **C1 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**

S = 435mp Rh = P

- **C2 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**

S = 365mp Rh = P+1E

- **C3 - DEPOZITARE**

S = 270mp Rh = P

- **C4 - DEPOZITARE**

S = 270mp Rh = P

- **C5 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**

S = 270mp Rh = P+1E

- **C6 - CABINA PAZA**

S = 10mp Rh = P

Suprafața terenului – **5628mp** este repartizată în zone funcționale și cea a dotărilor aferente acestora : precum și zone ocupate de circulații, spații verzi amenajate.

Capacitatea maximă / minimă a fiecărei funcțiuni este detaliată în tabelul de mai jos :

SUBZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Construcții cu funcțiune Is	Maxim 1688	30
Circulații auto, pietonale / platforme - terase, parcaje	Maxim 2814	50
Spații verzi amenajate	Minim 1126	20
TOTAL SUPRAFATA PARCELA REGLEMENTATA	5628	100

3.4.1. Pentru zona IS propusa se recomanda :

- Se retras fata de aliniament Str. Rimnicu Vilcea, la nord la o distanta de minimum 4,50ml – pentru Cabina paza si minimum 38,00ml pentru celelalte corpuri de cladire;
 - retras fata de limita laterala nord – minim 3,00ml;
 - retras fata de limita laterala est – minim 7,00ml;
 - retras fata de limita laterala sud – minim 3,00ml;
 - retras fata de limita posterioara vest – minim 5,00ml;
- in fasia rezultata intre edificabil si aliniament se permite amplasarea de garaje, platforme drumuri, parcaje si constructii pentru alimentarea cu utilitati supraterane sau subterane cu caracter tehnic. stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, **se propun 27 locuri de parcare** in cadrul parcelei cu acces din Strada Rimnicu Vilcea.

3.4.2. INDICI URBANISTICI PROPUȘI

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

POTmaxim = 30%

CUT maxim = 0,9

Hmaxim la cornisa = 10 ml

Rh maxim = P+1E

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

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

Necesarul de apa va asigura :

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

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

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

3.5.2. Canalizarea apelor uzate

Terenul studiat, se va racorda la rețeaua de canalizare.

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

3.5.3. Canalizarea apelor pluviale

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

3.5.4. Alimentarea cu energie termica si gaze naturale

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

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

Terenul studiat, se va racorda la rețeaua de electricitate.

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 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.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in :

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

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

In timpul exploatarei, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi reduși trebuie estimati.

3.6.1. Poluarea aerului

3.6.1.a. Faza de constructie a cladirilor

Calitatea aerului va fi foarte puțin 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

Definitiv la impactul asupra solului :

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;

- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării țării și distrugerii solului;

3.6.4.b. Faza de exploatare

- **ape uzate menajere** – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare către microstăția de epurare;
- **acumulări de zapadă** : configurația terenului poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapadă; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta cabinetului medical și locuinței;
- **poluarea chimică** : nu se vehiculează substanțe chimice;
- **poluarea radioactivă** : nu se vehiculează substanțe radioactive;
- **poluarea biologică** : se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

3.6.5. Deseurile

3.6.5.a. Faza de construcție a clădirilor

În timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materiale de construcții rămase. Deseurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin firma specializată de salubritate în baza contractului.

3.6.5.b. Faza de exploatare

În timpul exploatării, vor fi inevitabil întreprinse o serie de activități legate de activități legate de specificul funcțiunii. Deseurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Municipiului Curtea de Argeș în baza unui contract de prestări servicii.

3.6.6. Afecțarea biodiversității

3.6.6.a. Faza de construire a clădirilor

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția magazinului nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrările de realizare a magazinului asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită mișcării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

3.6.6.b. Faza de exploatare

În perioada de exploatare curentă a clădirilor noi concentrațiile de substanțe fitotoxice în atmosferă se vor situa sub limitele de admisibilitate.

3.6.7. Arii protejate

În zona afectată de amplasare a imobilelor nu se găsesc arii naturale protejate.

3.6.8. Impactul economic și social

Nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasării de populație; pierderii unui fond de locuințe sau servicii; perturbării alimentării cu apă din rețeaua locală/urbană sau din sursa individuală; litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

3.6.9. Zone de risc natural – alunecări de teren și inundații

Conform datelor oferite de studiul geotehnic, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundațiilor și alunecărilor de teren :

- terenurile sunt stabile (relief de câmpie, panta mică, nivelul apei freatice mai mare de 10m);
- nu sunt afectate de procese geomorfologice de tipul alunecărilor de teren și eroziunilor;

3.6.10. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune un procent de minim 20% din suprafața parcelei pentru organizarea de spații verzi amenajate. Spațiile verzi vor avea caracter ornamental și se vor planta 1 arbore / 100 mp spațiu verde.

3.7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul se află în proprietate persoanelor juridice private ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Amplasamentul studiat este situat în intravilan, conform legislației în vigoare a fost necesară elaborarea documentației urbanistice de față.

Având în vedere că funcțiunea propusă este altă decât cea reglementată prin PUG, prezenta documentație urmărește **reglementarea** unei suprafețe de 5628mp, această suprafață fiind propusă în Is – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P . U . Z . CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII / BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Arges, Curtea de Arges, Str. Rimnicu Vilcea, nr. 84, C.F. 90388



1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de **5628 mp**.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora pe o suprafata de **5628 mp**, suprafata care a generat PUZ-ul, compusa din teren situat in intravilanul municipiului **CURTEA DE ARGES**.

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

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

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

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejuririle 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 interventilor 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, calori 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.

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

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

2.3. REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII ALE CONSTRUCTIILOR

• Orientarea fata de punctele cardinale

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

• Amplasarea fata de drumuri publice

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

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

• Amplasarea constructiilor fata de aliniament

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

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

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

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

- **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 aceeaasi parcela.**

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prezentului RLU;
Distantele dintre cladirile alaturate, pe aceeaasi 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 ACCESELOR OBLIGATORII

Drumuri si accese

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

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

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

2.5. REGLEMENTARI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

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

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

2.6. REGLEMENTARI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- **Parcelarea**
 - Terenul studiat nu se va parcela.
- **Regimul de inaltime**
 - Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului de inaltime prevazut in documentatiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.
 - In sensul prezentului regulament: Regimul de inaltime maxim propus este de 10.00 ml
- **Aspectul exterior al constructiilor**
 - Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei – vezi art. 32 – R.G.U.

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), îmbunătățirea aspectului compositional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi-moderne de calitate superioară, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

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

• Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

• Spații verzi și plantate

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

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

• Imprejmuiri

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

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. DESTINAȚIA TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

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

Se propune reglementarea destinației terenului - IS – Institutii publice și servicii, cu caracter predominant administrativ și comercial

3.2. GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Potrivit Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Argeş – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 și HCL nr. 165/ 26.11.2018, terenul vizat de PUZ în suprafața totală de 5628mp se află în intravilanul orașului - destinația stabilită prin P.U.G. – U.T.R.:6 Zona de locuințe Marina.

3.3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

• Utilizări permise :

- Servicii / birouri și funcțiuni cu caracter comercial și administrativ;

- Sedii de firme;
- sunt permise functiuni complementare serviciilor si comerului.
- **Utilizari permise cu conditionari :**
 - Nu fac obiectul subzonei in discutie.
- **Interdictii permanente**

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

 - Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
 - Activitati de depozitare en-gros.

3.4. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

- **Orientarea fata de punctele cardinale**

Constructiile vor fi amplasate izolat pe teren, in regim de construire pavilionar, conform edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa.
- **Amplasarea fata de drumurile publice**
 - Accesul auto in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada Rimnicu Vilcea in partea de est a amplasamentului.
 - De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare ce vor acoperi necesarul functiunii propuse – minim 27 locuri parcare.
- **Amplasarea fata de aliniament**
 - retragere fata de aliniament Str. Rimnicu Vilcea minim 38,00ml pentru constructii principale si minim 4,50ml – pentru cabina paza si constructii edilitare;
- **Asezarea cladirilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare ale parcelelor**
 - retras fata de limita laterala nord – minim 3,00ml;
 - retras fata de limita laterala est (limita cu CF 90387) – minim 7,00ml;
 - retras fata de limita laterala sud – minim 3,00ml;
 - retras fata de limita posterioara vest – minim 5,00ml;
- **Amplasarea in interiorul parcelei.**
 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumatate din înălțimea la cornişă a clădirii celei mai înalte dar nu cu mai puțin de 5,00ml.
- **Accese carosabile**

Se pastreaza accesesele carosabile existente.
- **Accese pietonale**

Se vor pastra accesesele pietonale existente.
- **Rețele tehnico – edilitare existente**

Cladirile nou propusa se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.
- **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

• **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

P+1E – cu inaltimea maxima 15m

• **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 sarpana, 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.

• **Conditii de echipare edilitara**

- alimentarea cu apa necesara consumului in zona este si se va asigura din reseaua de distributie a municipiului Curtea de Arges;
- apele uzate menajere sunt si vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua de canalizare a municipiului Curtea de Arges;
- 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**

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii pietonale sau auto, parcaje sau alte platforme functionale vor fi plantate. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism (conf. anexei nr. 6 la RGU) referitoare la procentul minim de ocupare cu spatii verzi, in functie de functiunea investitiei.
- Suprafata plantata propusa este de minim 1126mp – 20% din suprafata terenului studiat.

• **Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi realizate din materiale care sa nu fie distonant, agresiv, prezente. De asemenea culorile folosite vor fi naturale, discrete si specifice zonei existente

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

- a. POT – Procent maxim de ocupare a terenului = POT maxim = 30%
- b. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului = CUT maxim = 0,9
- c. Inaltimea maxima a constructiilor de pe parcelele din subzona este de 15.00 m



**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	ADECAT DIVERS TRANS 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	ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.	ETAPA 2
II.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului și realizării accesului.		
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	ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.	
III. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA ACESELOR ȘI BRANSAMENTELOR LA REȚELE PUBLICE DE UTILITATI			
III.1	- Cheltuieli pentru amenajarea acces la – strada Valea Sasului și de racordare a construcțiilor la rețelele publice de utilitati	ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.	ETAPA 3
III.2	Alte cheltuieli - organizare de șantier ; - comisioane, taxe, cost credit ; cheltuieli diverse și neprevăzute. - lucrări de mentenanță și administrare ulterioare	ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.	



CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Str. Rîmnicu Vilcea (Rîmnicu Vilcea), Nr. 64, CF. 90385 Curtea de Arges, Arges

U-01



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
500	403771.785	473573.268	15.244
501	403756.560	473574.030	7.460
502	403749.120	473574.570	18.581
503	403747.740	473593.100	20.246
504	403746.360	473613.290	0.517
505	403745.921	473613.026	15.829
506	403732.515	473604.610	4.637
507	403728.671	473602.017	36.503
508	403731.233	473565.604	33.191
509	403733.344	473532.480	19.553
510	403735.281	473513.023	17.470
511	403736.697	473495.619	30.577
512	403739.335	473465.147	16.635
513	403740.738	473448.571	34.843
514	403775.460	473451.479	4.642
515	403780.097	473451.680	2.957
516	403779.878	473454.623	42.794
517	403776.713	473497.306	19.742
518	403775.564	473517.014	1.699
519	403775.465	473518.710	32.866
520	403772.998	473551.484	21.817

S(1)=5627.54mp P=397.803m

INCADRARE IN PUG 2018

INCADRARE IN PUG 2001



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

Beneficiar: ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.
Proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN
Str. Rîmnicu Vilcea (Rîmnicu Vilcea), Nr. 64, CF. 90385 Curtea de Arges, Arges
Planşa: INCADRARE IN PUG

Cod: CDA XX / 2025
Contract: 2/2022
Faza: P.U.Z.
Data: 03. 2025
Scara: 1/10000
Planşa nr. U-01

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Str. Rîmnicu Vlcea (Rîmnicu Vlcea), Nr. 84. CF. 90388 Curtea de Argeș, Argeș

U-02



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pol. de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	403771.785	473573.268	15.244
501	403756.560	473574.039	7.460
502	403749.120	473574.579	18.581
503	403747.740	473593.109	20.246
504	403746.360	473613.299	0.517
505	403745.921	473613.026	15.829
506	403732.515	473604.610	4.637
507	403728.671	473602.017	36.503
508	403731.233	473565.604	33.191
509	403733.344	473532.480	19.553
510	403735.281	473513.023	17.470
511	403736.697	473495.610	30.577
512	403739.335	473465.147	16.635
513	403740.738	473448.571	34.843
514	403775.460	473451.470	4.642
515	403780.097	473451.680	2.957
516	403779.878	473454.628	42.794
517	403776.713	473497.306	19.742
518	403775.564	473517.014	1.699
519	403775.465	473518.710	32.866
520	403772.998	473551.484	21.817

S(1)=5627.54mp P=397.803m

Argeș

Colegiul Națio
Vlaicu Voda

LIMITA PARCELA
CE A GENERAT PUZ



raum
project

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

Beneficiar: ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.
Proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU
SERVICII SI BIROURI P+E,
IMPREJMUIRE TEREN

Str. Rîmnicu Vlcea (Rîmnicu Vlcea), Nr. 84. CF. 90388 Curtea de Argeș, Argeș
Planșă: INCADRARE IN ZONA
IMAGINE SATELIT

Cod: CDA XX / 2025
Contract: 2/2022
AA YY/2025
Faza: P.U.Z.
Data: 03. 2025
Scara: 1/5000
Planșă nr. U-02



CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Str. Rimnicu Vitea (Rimnicu Valcea), Nr. 84, CF. 90388 Curtea de Arges, Arges

U-03



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	403771.785	473573.268	15.244
501	403756.500	473574.030	7.460
502	403749.120	473574.570	18.581
503	403747.740	473593.100	20.246
504	403746.360	473613.299	0.517
505	403745.921	473613.026	15.829
506	403732.515	473604.610	4.637
507	403728.671	473602.017	36.503
508	403731.233	473565.604	33.191
509	403733.344	473532.480	19.553
510	403735.281	473513.023	17.470
511	403736.697	473495.610	30.577
512	403739.335	473465.147	16.635
513	403740.738	473448.571	34.843
514	403775.460	473451.479	4.642
515	403780.097	473451.689	2.957
516	403779.878	473454.628	42.794
517	403776.713	473497.306	19.742
518	403775.564	473517.014	1.699
519	403775.465	473518.710	32.866
520	403772.998	473551.484	21.817

S(1)=5627.54mp P=397.803m

LEGENDA - TOPO

- Limita proprietate
- Linie electrice aeriene
- Cota teren
- Stela beton
- Canal
- Contor gaz
- Gez
- Construcție
- Limita cadastru
- Parcele conform PUG 2018



Dr. Gheorghe M. R. Bălan, Sef
Tel: 0744-00845, 0744-021-071148
H. Rep. Curc. 403880208
Cod. Insc. Re: 15127453

Desenat: Ing. G. Ionescu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Execuție: ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.

Proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU

SERVICII SI BIROURI P+E,

IMPREJMUIRE TEREN

Str. Rimnicu Vitea (Rimnicu Valcea), Nr. 84, CF. 90388 Curtea de Arges, Arges

Planșă: SUPORT TOPOGRAFIC



Cod: CDA XX / 2025

Contract: 2/2025

Faza: P.U.Z.

Data: 03. 2025

Scara: 1/1000

Planșă nr. U-03

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Str. Rimnicu Vilcea (Rimnicu Vilcea), Nr. 84, CF. 90388 Curtea de Arges, Arges

U-04



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
500	403771.785	473573.268	15.244
501	403756.560	473574.030	7.460
502	403749.120	473574.570	18.581
503	403747.740	473593.100	20.246
504	403746.360	473613.299	0.517
505	403745.921	473613.026	15.829
506	403752.515	473604.610	4.637
507	403728.671	473602.017	36.503
508	403731.233	473565.604	33.191
509	403733.344	473532.480	19.553
510	403735.281	473513.023	17.470
511	403736.697	473495.610	30.577
512	403739.335	473465.147	16.635
513	403740.738	473448.571	34.843
514	403775.460	473451.470	4.642
515	403780.097	473451.680	2.957
516	403779.878	473454.628	42.794
517	403776.713	473497.306	19.742
518	403775.564	473517.014	1.699
519	403775.465	473518.710	32.866
520	403772.998	473551.484	21.817

S(1)=5627.54mp P=397.803m

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONAL / CAROSABILA
- SPATII VERZI - PLANTATII DE ALINIAMENT
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
- RIGOLA
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA



Str. Vilcea, Nr. 84, Curtea de Arges, Arges
Tel: 0744-10040, Tel/Fax: 0744-071148
Nr. Reg. Com. ARJ0002003
Cod fiscal RO4017663

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

Beneficiar: ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.

Proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Str. Rimnicu Vilcea (Rimnicu Vilcea), Nr. 84, CF. 90388 Curtea de Arges, Arges

Planşa: ANALIZA FUNCTIONALA EXTIZENT

Cod: CDA XX / 2025

Contract: 2/2022 AA YY/2025

Faza: P.U.Z.

Data: 03. 2025

Scara: 1/1000

Planşa nr. U-04



CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Str. Rîmnicu Vlcea (Râmnicu Vlcea), Nr. 84, CF. 90388 Curtea de Arges, Arges

U-05

Parcela (1)			
Nr. Pn.	Coordonate pe de contur	Lungimi laterale (m)	
	X (m)	Y (m)	DI, (m)
500	403771.785	473573.268	15.244
501	403756.560	473574.030	7.460
502	403749.120	473574.570	18.581
503	403747.740	473593.100	20.246
504	403746.360	473613.299	0.517
505	403745.921	473613.026	15.829
506	403732.515	473604.610	4.637
507	403728.671	473602.017	36.503
508	403731.233	473565.694	33.191
509	403733.344	473532.480	19.553
510	403735.281	473513.023	17.470
511	403736.697	473495.610	30.577
512	403739.335	473465.147	16.635
513	403740.738	473448.571	14.843
514	403775.460	473451.470	4.642
515	403780.997	473451.680	2.957
516	403779.179	473451.628	42.794
517	403776.713	473497.306	19.742
518	403775.564	473517.014	1.699
519	403775.465	473518.710	32.866
520	403772.998	473551.484	21.817

S(1)=5627.54mp P=397.803m

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONAL / CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONAL
- SPATII VERZI - PLANTATII DE ALINIAMENT
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
- RIGOLA
- CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA
- REGLEMENTARI
- ZONA SERVICII - Is institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial
- EDIFICABIL MAXIM PROPUIS
- DRUM INCINTA
- PERDELE VERZI DE PROTECTIE
- RETRAGERI MINIME PROPUSE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:

S totala parcelei = 5628 mp (suprafata ce a generat PUZ)

ZONA UTR IS - Is institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

PROPUSE PRIN PUZ:

Rh max = P+1E Hmax = max. 15.00m

POT max = 30% CUT max = 0,9

Numar de parcaje propuse: 27 parcaje

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	EDIFICABIL PROPUIS	max. 1888 mp	30 %
2.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE	max. 2014 mp	50 %
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT	min. 1126 mp	20 %
4.	SUPRAFATA PARCELA	5628 mp	100%

- C1 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**
S = 435mp Rh = P
- C2 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**
S = 365mp Rh = P+1E
- C3 - DEPOZITARE**
S = 270mp Rh = P
- C4 - DEPOZITARE**
S = 270mp Rh = P
- C5 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**
S = 270mp Rh = P+1E
- C6 - CABINA PAZA**
S = 10mp Rh = P



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Executie: ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.

Contract: 2/2022

Faza: P.U.Z.

Data: 03. 2025

Scara: 1/1000

Plansa nr. U-05

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Str. Rîmnicu Vlcea (Râmnicu Valcea), Nr. 84, CF. 90388 Curtea de Argeș, Argeș

U-06

Parcela (1)			
Nr. Pkt.	Coordonate punct de cotar		Lungimi linii D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
500	403771.785	473573.208	15.244
501	403756.560	473574.030	7.460
502	403749.120	473574.570	18.581
503	403747.740	473593.100	20.246
504	403746.360	473513.299	8.517
505	403745.921	473513.026	15.829
506	403732.515	473604.610	4.637
507	403728.671	473602.017	36.503
508	403731.233	473565.604	33.191
509	403733.344	473532.480	19.333
510	403735.281	473513.023	17.470
511	403736.697	473495.610	30.577
512	403739.335	473465.147	16.635
513	403740.738	473448.571	34.843
514	403775.460	473451.470	4.642
515	403780.697	473451.680	2.957
516	403779.878	473454.628	42.794
517	403776.713	473497.306	19.742
518	403775.364	473517.814	1.699
519	403775.465	473518.710	32.866
520	403772.998	473551.484	21.817

S(L)=5627.54mg P=397.803m



LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA PARCELA STUDIATA
- REGIM JURIDIC
- DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE
- PROPRIETATE PRIVATA



Dr. Vișniuc M. M., București, Sector 1
Nr. 2740/13843, Nr. Pkt. 031.0.01148
Nr. Rep. Cert. 485382862
Data încheierii 15.12.2022

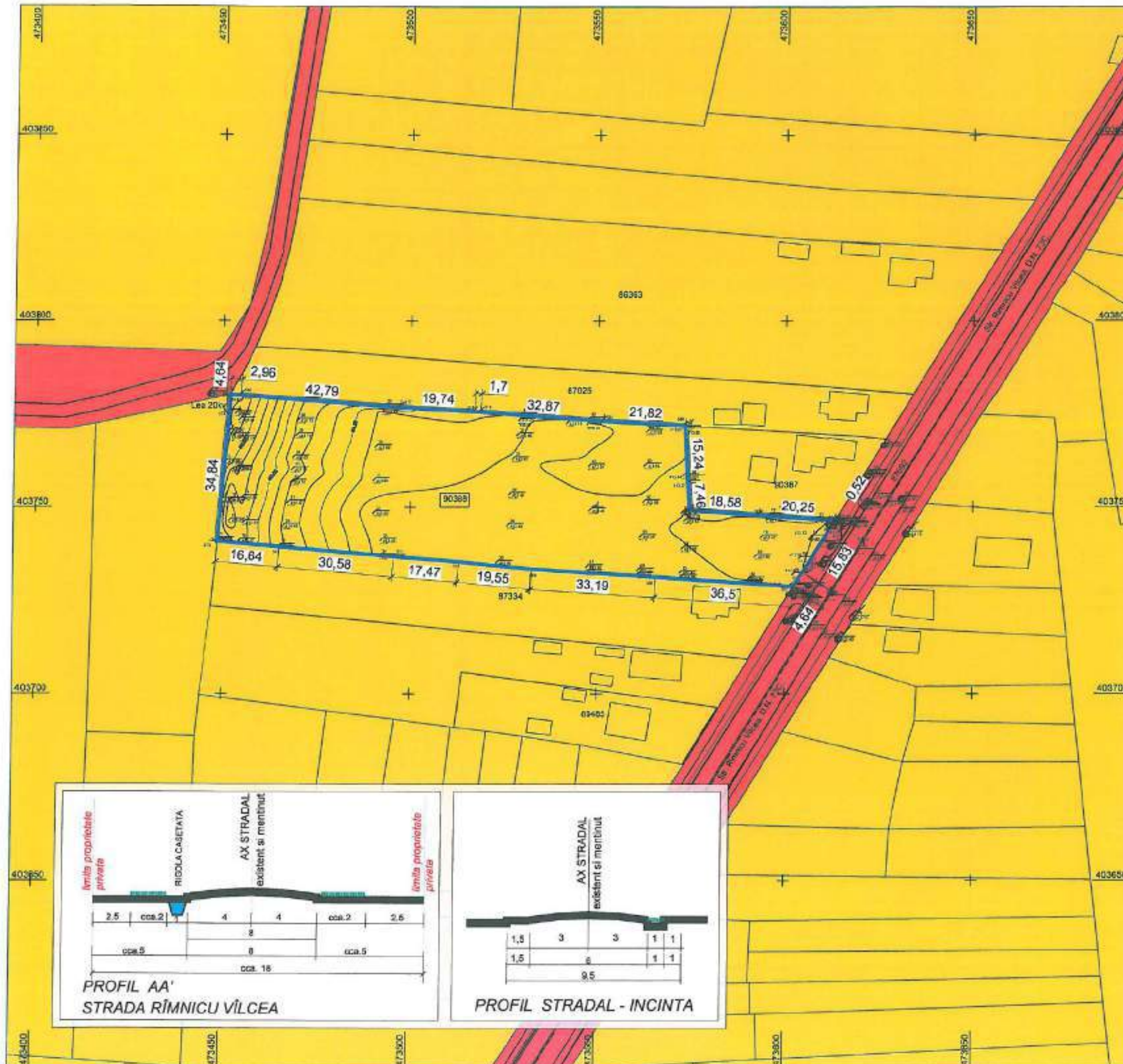


Desenat: arh. M. Savu
Proiectat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.
Proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Cod: COA XX / 2025
Contract: 2/2022
Faza: P.U.Z.
Data: 03. 2025
Scara: 1/1000
Plansa nr. U-06

Dr. Rîmnicu Vlcea (Râmnicu Valcea), Nr. 84, CF. 90388 Curtea de Argeș, Argeș
REGIM JURIDIC



CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Str. Râmnicu Vlcea (Râmnicu Vlcea), Nr. 64, CF. 80385 Cartea de Arges, Arges

U-07

Parcela (1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de curbur	Coordonate pct. de curbur	Longit. latari D(i,j+1)
X [m]	Y [m]		
590	403771.785	473573.268	15.244
591	403755.560	473574.030	7.460
592	403749.120	473574.570	18.581
593	403747.740	473593.100	20.246
594	403746.340	473613.299	0.517
595	403745.921	473613.026	15.829
596	403732.515	473604.610	4.637
597	403728.671	473602.017	36.505
598	403731.233	473565.604	33.191
599	403733.344	473532.480	19.553
600	403735.381	473513.023	17.470
601	403736.697	473495.610	30.577
602	403739.335	473465.147	16.635
603	403740.738	473448.571	34.843
604	403775.460	473451.470	4.642
605	403780.397	473451.680	2.957
606	403779.878	473454.628	42.794
607	403776.713	473497.366	19.742
608	403775.564	473517.014	1.699
609	403775.465	473518.710	32.866
610	403772.998	473551.484	21.817

S(1)=5627.54mp P=397.803m

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA PARCELA STUDIATA
 - CIRCULATII SI ACCESE
 - CIRCULATIE PIETONAL / CAROSABILA
 - CIRCULATIE PIETONAL
 - SPATII VERZI - PLANTATII DE ALINIAMENT
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- RIGOLA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA
 - CONSTRUCTII SERVICII - la institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial
 - PERDELE VERZI DE PROTECTIE
 - CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
 - CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE LA NIVEL DE PARCELA
- RETELE TEHNICO - EDILITARE EXISTENTE**
- TRASEU ALIMENTARE LEA
 - RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
 - RETEA PUBLICA CANALIZARE
 - RETEA PUBLICA GAZE NATURALE - CND OL DN#64
- RETELE TEHNICO - EDILITARE PROPUSE**
- BRANSAMENT GAZE NATURALE
 - BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
 - BRANSAMENT CANALIZARE
 - BRANSAMENT ENERGIE ELECTRICA - LES
 - POST DE TRANSFORMARE AERIAN



raum
proiect

Str. Vlcea, Nr. 64, Biserica, Sector
Tel: 0448 038000, Tel/Fax: 0448 0377148
In. Reg. Com. 4453002/03
Cnd. Stat. Rom 1512/453

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.

Proiect: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Str. Râmnicu Vlcea (Râmnicu Vlcea), Nr. 64, CF. 80385 Cartea de Arges, Arges

Planșă: REGLEMENTARI REțele TEHNICO - EDILITARE

Cod: CDA XX / 2025

Contract: 2/2022 AA YY/2025

Faza: P.U.Z.

Data: 03. 2025

Scara: 1/1000

Planșă nr. U-07

- C1 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**
S = 435mp Rh = P
- C2 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**
S = 365mp Rh = P+1E
- C3 - DEPOZITARE**
S = 270mp Rh = P
- C4 - DEPOZITARE**
S = 270mp Rh = P
- C5 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**
S = 270mp Rh = P+1E
- C6 - CABINA PAZA**
S = 10mp Rh = P

Lin. 20kv



CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P, SPATIU SERVICII SI BIROURI P+E, IMPREJMUIRE TEREN

Str. Rîmnicu Vîlcea (Râmnicu Vâlcea), Nr. 84, CF. 90388 Curtea de Argeș, Argeș

U-08

Parcela (1)			
Nr. Pct.	Coordonate per. de contur		Longimi laterale D(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
500	403771.763	473573.268	15.244
501	403756.560	473574.030	7.460
502	403749.120	473574.570	18.581
503	403747.740	473593.100	20.246
504	403746.360	473613.299	0.517
505	403745.021	473613.026	15.829
506	403732.515	473604.610	4.607
507	403728.671	473602.017	16.503
508	403731.233	473565.604	13.191
509	403733.344	473532.490	19.553
510	403735.281	473513.023	17.470
511	403736.597	473495.610	20.377
512	403739.335	473465.147	16.635
513	403740.738	473448.571	34.843
514	403775.460	473451.470	4.642
515	403780.397	473451.680	2.937
516	403779.378	473454.628	42.794
517	403776.713	473497.306	19.742
518	403775.364	473517.014	1.699
519	403775.465	473518.710	32.866
520	403772.998	473551.484	21.817

S(1)=5627.54mp P=397.803m



- LEGENDA: LIMITE**
- LIMITA PARCELA STUDIATA
 - CIRCULATII SI ACCESE
 - CIRCULATIE PIETONAL / CAROSABILA
 - CIRCULATIE PIETONAL
 - SPATII VERZI - PLANTATII DE ALINIAMENT
 - ZONIFICARI FUNCTIONALE
 - ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC
 - RIGOLA
 - CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE LA NIVEL DE PARCELA**
- RETRAGERE FATA DE ALINIAMENT
 - EDIFICABIL MAXIM PROPUIS
 - CONSTRUCTII SERVICII - IS instituti publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial
 - RETRAGERI MINIM PROFUSE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - PERDELE VERZI DE PROTECTIE
 - CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
 - CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE LA NIVEL DE PARCELA
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO



Str. Vîlcea, Nr. 84, Curtea de Argeș, Argeș
Tel: 0368-05841, Tel/Fax: 0368-0571188
Nr. Reg. Com. AR 20050258
Cod fiscal 581512453

Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: ADECAT DIVERS TRANS S.R.L.

Cod: GDA XX / 2025

Contract: 2022 AA YY/2025

Faza: P.U.Z.

Data: 03. 2025

Scara: 1/1000

Plansa nr. U-08

RAUM PROIECT S.R.L.

Mircea Radu N. SAVU

arhitect-urbanist

DD, D, E

- C1 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**
S = 435mp Rh = P
- C2 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**
S = 365mp Rh = P+1E
- C3 - DEPOZITARE**
S = 270mp Rh = P
- C4 - DEPOZITARE**
S = 270mp Rh = P
- C5 - SPATIU COMERCIAL SI BIROURI**
S = 270mp Rh = P+1E
- C6 - CABINA PAZA**
S = 10mp Rh = P

INDICATORI URBANISTICI PROPUIS :

S totala parcele = 5628 mp (suprafata ce a generat PUZ)

ZONA UTR IS - IS instituti publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

PROPUIS PRIN PUZ :

Rh max= P+1E Hmax. = max. 15.00ml

POT max.= 30% CUT max. = 0,9

Numar de parcaje propuse: 27 parcaje

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	EDIFICABIL PROPUIS	max. 1688 mp	30 %
2.	CIRCULATII AUTO / PIETONALE Infrastructura: circulatie auto, platforme, parcaje	max. 2814 mp	50 %
3.	SPATIU VERDE AMENAJAT spatii verzi amenajati si zone liberabile	min. 1126 mp	20 %
4.	SUPRAFATA PARCELA	5628 mp	100%



Str. Rimnicu Vilcea (Ramnicu Valcea), Nr. 84, CF. 90388 Curtea de Arges, Arges



Parcela (1)							
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,j+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
500	403771.785	473573.268	15.244	511	403736.697	473498.610	30.577
501	403756.560	473574.030	7.460	512	403739.335	473465.147	16.635
502	403749.120	473574.570	18.581	513	403740.738	473448.571	34.843
503	403747.740	473593.100	20.246	514	403775.460	473451.470	4.542
504	403746.360	473613.299	0.517	515	403780.097	473451.680	2.957
505	403745.921	473613.026	15.829	516	403779.878	473454.628	42.794
506	403732.515	473604.610	4.637	517	403776.713	473497.306	19.742
507	403728.671	473602.017	36.503	518	403775.564	473517.014	1.699
508	403731.233	473565.604	33.191	519	403775.465	473518.710	32.866
509	403733.344	473532.480	19.553	520	403772.998	473551.484	21.817
510	403735.281	473513.023	17.470	S(1)=5627.54mp P=397.803m			