

HOTĂRÂRE nr. 26 / 2026

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru
modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „SPAȚIU
COMERCIAL ȘI SERVICII P+1E” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str.
1 Decembrie 1918 FN, Nr. Cad./Nr. CF 88482, suprafață totală imobil 371,00mp**

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

- Referatul de aprobare nr. 20774/16.02.2026;
 - Raportul de specialitate nr. 20780/16.02.2026;
 - Punctul de vedere tehnic al Arhitectului Șef nr. 20366/12.02.2026;
 - Avizul Arhitectului Șef nr. 2/61601/26.01.2026;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 50625/31.10.2025;
 - Prevederile art. 27¹ alin. (1) lit. c), art. 47, art. 56 alin. (4), alin. (6), alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - Avizul Comisiei de urbanism, amenajare a teritoriului și protecția mediului;
- În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. 3 lit. e și ale art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru modificare profil funcțional și stabilire reglementări urbanistice în vederea realizării investiției „SPAȚIU COMERCIAL ȘI SERVICII P+1E” pentru imobilul situat în Județul Argeș, municipiul Curtea de Argeș, str. 1 Decembrie 1918 FN, Nr. Cad./Nr. CF 88482, suprafață totală imobil 371,00mp, conform proiectului prezentat în Anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Președinte de ședință
MOISESCU MARIUS OCTAVIAN



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al municipiului
ISABEL JANINA ZARIOIU

ANEXA

la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent pentru modificare profil functional si stabilire reglementari urbanistice in vederea realizarii investitiei „SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E” pentru imobilul situat in Judetul Arges, municipiul Curtea de Arges, str. 1 Decembrie 1918 FN, Nr. Cad./Nr. CF 88482, suprafata totala imobil 371,00mp

PREZENTA ANEXA CONTINE URMATOARELE DOCUMENTE:

-Regulament Local de Urbanism R.L.U. proiect nr. CDA08/ 2025 cu titlul " SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E"

- Plansa U-01 INCADRARE IN PUG
- Plansa U-02 INCADRARE IN ZONA
- Plansa U-03 SUPTO TOPOGRAFIC
- Plansa U-04 SUPTO TOPOGRAFIC IMAGINE ETERRA
- Plansa U-05 ANALIZA FUNCTIONALA EXISTENT
- Plansa U-06 REGLEMENTARI URBANISTICE
- Plansa U-07 REGIM JURIDIC
- Plansa U-08 REGLEMENTARI RETELE TEHNICO-EDILITARE
- Plansa U-09 PROPUNERE MOBILARE

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

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

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

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

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

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

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

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

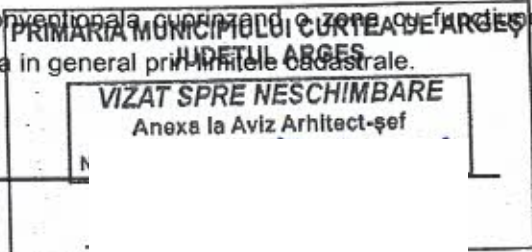
1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

1.3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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



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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

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

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

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

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

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona d 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 alinate in urmatoarele situatii : pe aliniament, retras de la aliniament.

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

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

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

Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prezentului RLU;
Distanțele 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 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-EDILITAR*

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 :
Hmaxim cornisa = 8.00 ml
- **Aspectul exterior al constructiilor**
 - Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu distoneaza cu aspectul general al zonei – vezi art. 32 – R.G.U.
 - Prescriptiile vor urmari armonizarea constructiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.), imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural al cladirilor prin folosirea de materiale traditionale sau noi-moderne de calitate superioara, ridicarea nivelului calitativ al imaginii, corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

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

- **Parcaje**

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

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

Funciunea dominantă a zonei aferente UTR 1 este data de institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial, funciunea propusa pentru parcela reglementata este :

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

3.2. GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Potrivit Plan Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges – aprobat cu HCL nr. 18/ 27.12.2001 si HCL nr. 165/ 26.11.2018, terenul vizat de PUZ in suprafata totala de 371mp se afla in intravilanul orasului - destinatia stabilita prin P.U.G. – U.T.R.:1 – ZONA CENTRALA..

3.3. UTILIZARE FUNCTIONALA

ZONA IS – institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial

- **Utilizari permise :**
 - Interventii de reabilitare, consolidare, conservare, e.t.c. a cladirilor din zona;
 - Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati reprezentative si cu activitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala: comert si alimentare publica, agrement, turism, stationarea si gararea autovehiculelor in constructii si spatii publice special amenajate, retele tehnico-edilitare si constructiile aferente.
 - Plantatii pentru delimitare a parcelei cu respectarea retragerilor de la limita domeniului public pentru asigurarea calilor de acces pietonale obligatorii.
- **Utilizari permise cu conditionari :**
 - Accesul catre limita de Vest va fi permanent nerestricționat, in vederea asigurarii posibilitatii interventiilor la echipamentele si instalatiile amplasate pe domeniul public.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica si apa.
- **Interdictii permanente**

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

 - Nu este permisa realizarea imprejmuirilor, investitia propusa este destinata exclusiv utilizarii pentru functiuni destinate accesului public, imobilul nu permite organizarea folosirii acestuia in considerarea unor materializari ale limitelor de tipul imprejmuirilor.
 - 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**

Constructia va fi amplasata izolat pe teren, conform edificabilului din planul de Reglementari urbanistice – in functie de solutia aleasa la faza DTAC
- **Amplasarea fata de drumurile publice**
 - Accesul auto in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918 in partea de est a amplasamentului.
 - De asemenea in cadrul incintei se vor amenaja locuri de parcare ce vor acoperi necesarul functiunii propuse, conform legislatiilor in vigoare – minim 4 locuri parcare.
- **Amplasarea fata de aliniament**
 - Se retras fata de aliniament Strada 1 Decembrie 1918 , la est la o distanta de minimum 2,00ml;
- **Asezarea cladirilor fata de limitele de proprietate laterale si posterioare ale parcelelor**
 - retras fata de limita laterala nord – minim 2,00ml ;
 - retras fata de limita laterala sud – minim 17,00ml ;
 - retras fata de limita posterioara vest – minim 0,80ml.
- **Amplasarea in interiorul parcelei.**
 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cele mai înalte dar nu cu mai puțin de 3,00ml.
- **Accese carosabile**
 - Accesul in cadrul amplasamentului studiat va fi realizat din Strada 1 Decembrie 1918 in partea de est a amplasamentului.
- **Accese pietonale**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare. Catre strada 1decembrie1918 se va rezerva o suprafata de teren de minim 1m latime, pe toata lungimea terenului propusa pentru cedare catre domeniul public, cu rol de realizare a trotuarului.
- **Rețele tehnico – edilitare existente**

Cladirea nou propusa se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.
- **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor 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 reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar

- **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

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

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Maxim P+1E– cu inaltimea maxima cornisa 8m

- **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.

Constuctiile vor avea aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

- **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 electrica 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 74,20 mp – 20% din suprafata terenului studiat.

- **Imprejmuiri**

Nu este permisa realizarea imprejmuirilor. Investitia propusa este destinata exclusiv utilizarii pentru functiuni destinate accesului public, imobilul nu permite organizarea folosirii acestuia in considerarea unor materializari ale limitelor de tipul imprejmuirilor. Se pot realiza plantatii (de ex. Gard viu) pentru delimitarea parcelei cu respectarea retragerilor de la limita domeniului public pentru asigurarea cailor de acces pietonale obligatorii.

3.5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

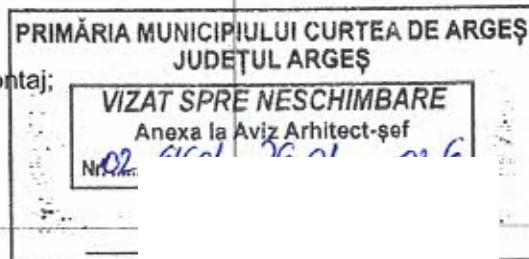
- a. POT – Procent maxim de ocupare a terenului = POT maxim = 40%
- b. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului = CUT maxim = 0,8
- c. Inaltimea maxima a constructiilor de pe parcelele din subzona este de 8 ml



PLAN DE ACTIUNE

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	In sarcina cui cade cheltuiala respectivă
I. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
I.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, - verificări de proiect	BENEFICIAR
I.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică	BENEFICIAR
I.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	BENEFICIAR
I.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	BENEFICIAR
II. Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției		
II.1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului - cheltuieli pentru amenajarea terenului; - cheltuieli pentru protecția mediului	BENEFICIAR
II.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	BENEFICIAR
II.3	Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces Inclusiv rezervarea unei suprafețe de teren, cu o latime de minim 1m, pe toata lungimea către strada, propuse pentru cedarea către domeniul public, cu rol de realizare a trotuarului pietonal.	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.	



Vircea Savu

PLAN URBANISTIC ZONAL
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

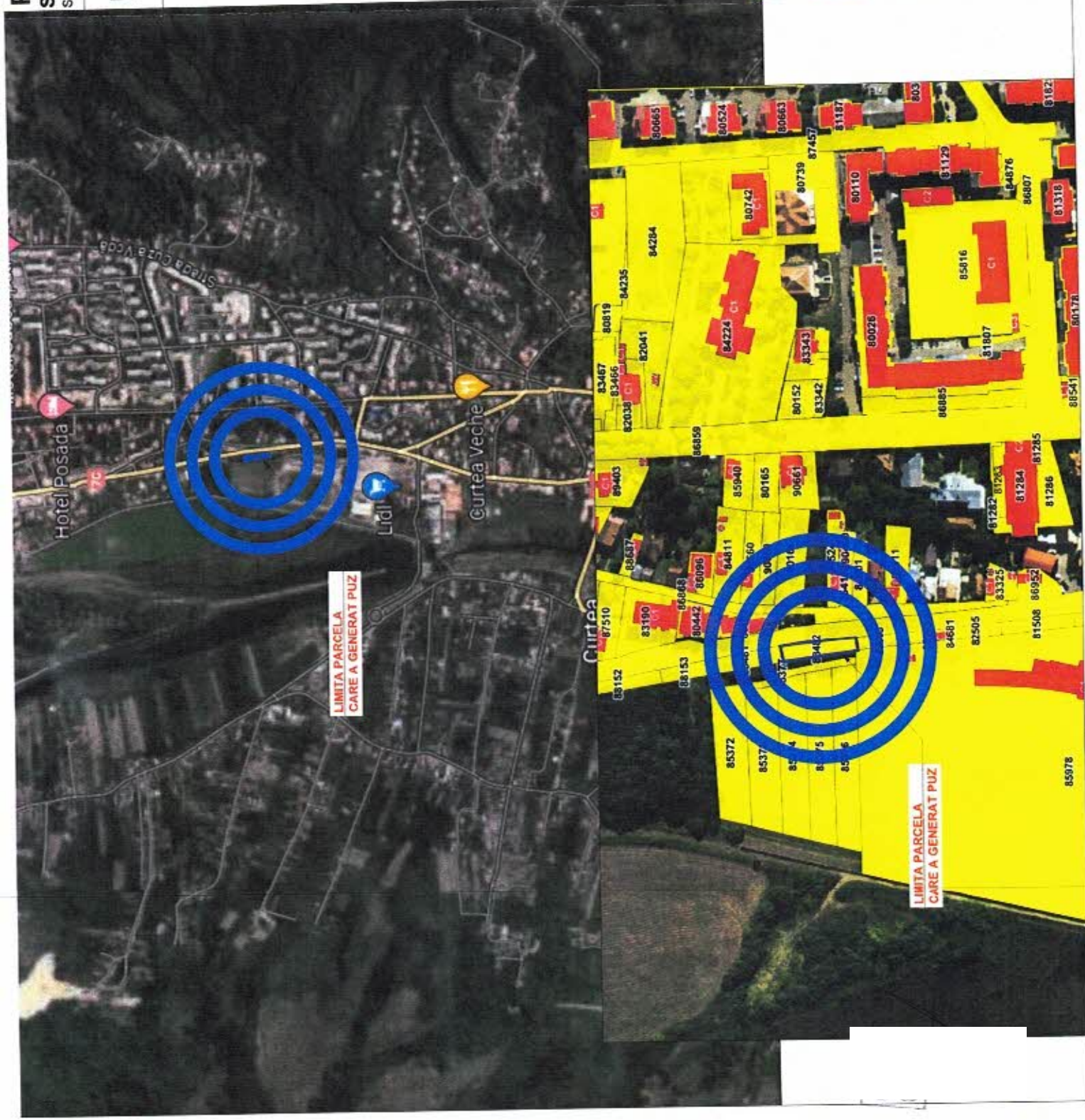


U-01



PLAN URBANISTIC ZONAL
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-02



LIMITA PARCELA
CARE A GENERAT PUZ

LIMITA PARCELA
CARE A GENERAT PUZ

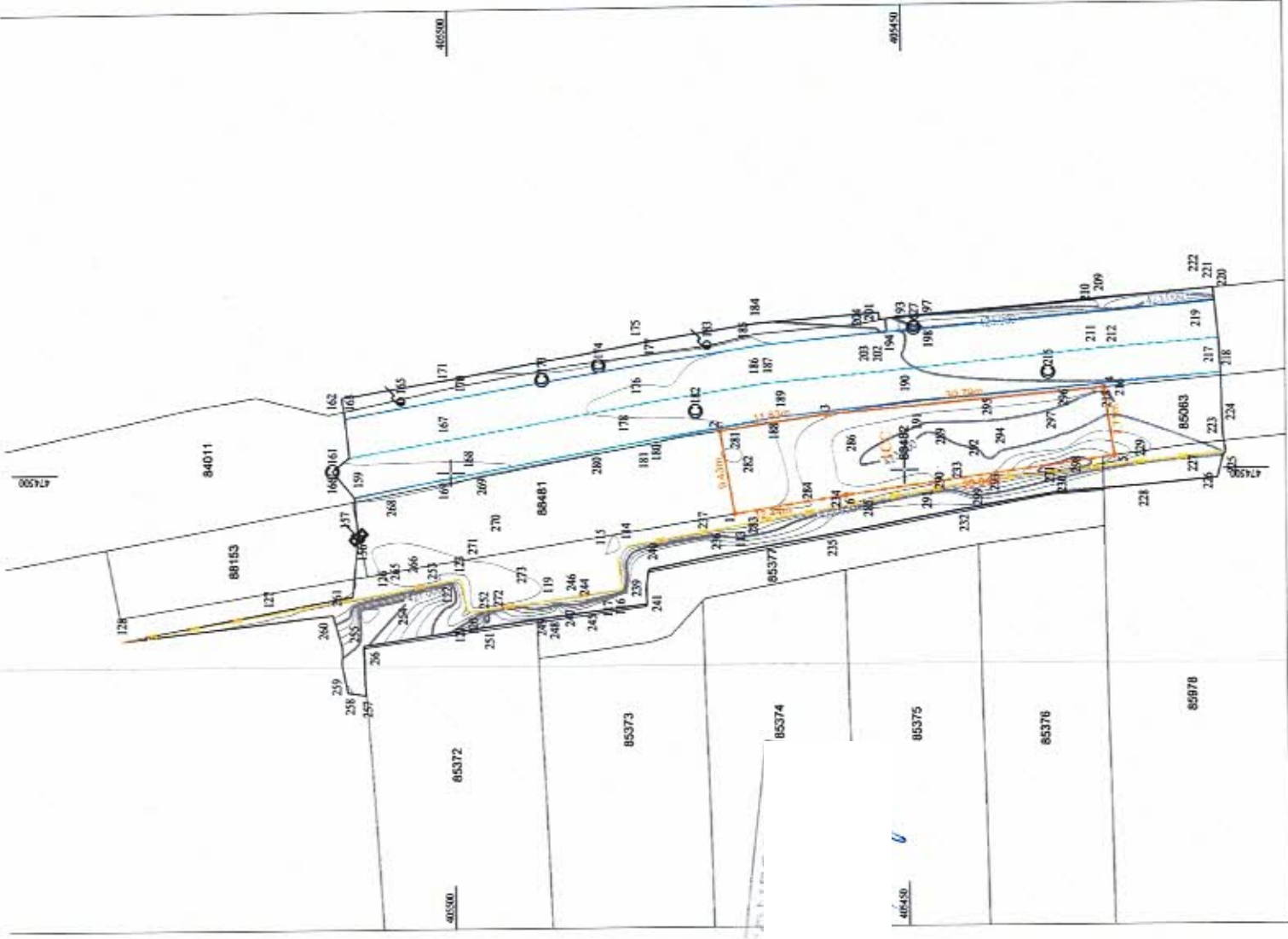


LEGENDA:
LIMITA
LIMITA PARCELA CARE A GENERAT

raum proiect	Desenat:	arh. M. Savu
	Proiectat:	arh. M. Savu
	Sef proiect:	arh. M. Savu
	BIBIRLA DANUT	

Cod:	CDA08/202
Contract:	634 - AA08 /2002
Faza:	P.U.Z.
Data:	06. 2020
Scara:	
Planşa nr.	U-0

Suprafata imobilului - 371 m²
Suprafata studiata - 2428 m²
din care 371 m² cu nr. cadastral 90-306.



Panacea (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,j-1)
	E [m]	N [m]	
1	474495.1600	405468.7490	9.43
2	474504.4640	405470.3100	11.83
3	474506.2300	405468.6140	30.78
4	474509.1180	405427.8550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474487.1670	405456.4710	12.44

S(1)=371.0431m² P=102.15m

LEGENDA

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



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

BOBIRLA DANUT

Cod:	634 - AA08 /2021
Contract:	634 - AA08 /2021
Faza:	P.U.Z.
Proiect:	SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str:	1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges
Scara:	1/500
Planşa nr.:	U-03

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

PLAN URBANISTIC ZONAL
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges



U-04

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi latari D(L+1)
	E (m)	N (m)	
1	474495.1800	405468.7490	9.43
2	474504.4040	405470.3100	11.83
3	474506.2200	405468.6140	30.79
4	474500.1190	405427.9550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474497.1070	405459.4710	12.44

S(1)=371.0431m² P=102.15m

LEGENDA

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



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

BOBIRLA DANUT

Cod: CDA08/2025
Contract: 834 - AA08/2025
Faza: P.U.Z.
Data: 06.2025
Scara: 1/500
Planşa nr. U-04



PLAN URBANISTIC ZONAL
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges



U-05

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(1,2=1)
	E [m]	N [m]	
1	474405.1600	405468.7490	9.43
2	474504.4640	405470.3100	11.03
3	474506.2300	405458.6140	30.79
4	474509.1190	405427.9550	7.71
5	474501.4090	405426.9420	29.94
6	474497.1670	405456.4710	12.44

S(1)=371.0431m² P=102.15m

LEGENDA:

LIMITA

LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.

CIRCULATII SI ACCESE

CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)

CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)

PLANTATI DE ALINAMENT (la nivel de localitate)

ZONIFICARI FUNCTIONALE

ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(p+1)

ZONA Ia - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMERCIAL

ZONA CC 1F - CAI FERATE DEZAFECTATE

ZONA SPATII VERZI - SPORT SI AGREMENT

CONSTRUCTII EXISTENTE



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Verificat:

BOBIRLA DANUT

Contract: 634 - AA08 /2025

P.U.Z.

Faza:

Data: 06.2025

Scara: 1/600

Planşa nr. U-05

Proiect: SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

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

Verificat:

ANALIZA FUNCTIONALA EXISTENT

PLAN URBANISTIC ZONAL
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges

U-06
MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES
JUDETUL ARGES
VIZAT SPRE VESCHIMBARE
Sursa: In Arhiv Arhitectural

Parcela(1)	Nr.	Coordonata	E (m)
Nr.	Poz.		
1	474495.1000	405408.7490	19.43
2	474504.4840	405470.31	
3	474506.2300	405438.61	
4	474509.1190	405427.95	
5	474501.4890	405428.94	
6	474497.1670	405458.47	
S(1)=371.0431m ² P=102.15m			

- LEGENDA:
- LIMITA PARCELA C
 - CIRCULATII SI ACCESE
 - CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
 - CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
 - PLANTATII DE ALINAMENT (la nivel de localitate)
 - ZONIFICARI FUNCTIONALE
 - ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
 - ZONA IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMERCIAL
 - ZONA CC 1F - CAI FERATE DEZAFECTATE
 - ZONA SPATII VERZI - SPORT SI AGREMENT
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - RETEA PUBLICA GAZE NATURALE - CND OL DN=64
 - REGLEMENTARI
 - ALINIERE MINIM IMPUSA
 - RETRAGERE MINIM IMPUSA
 - EDIFICABIL PROPUIS - Zona IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMERCIAL
 - TEREN SITUAT IN ZONA DE PROTECTIE RESEA GAZE 2m
 - RETRAGERI PROPUSE
 - TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO

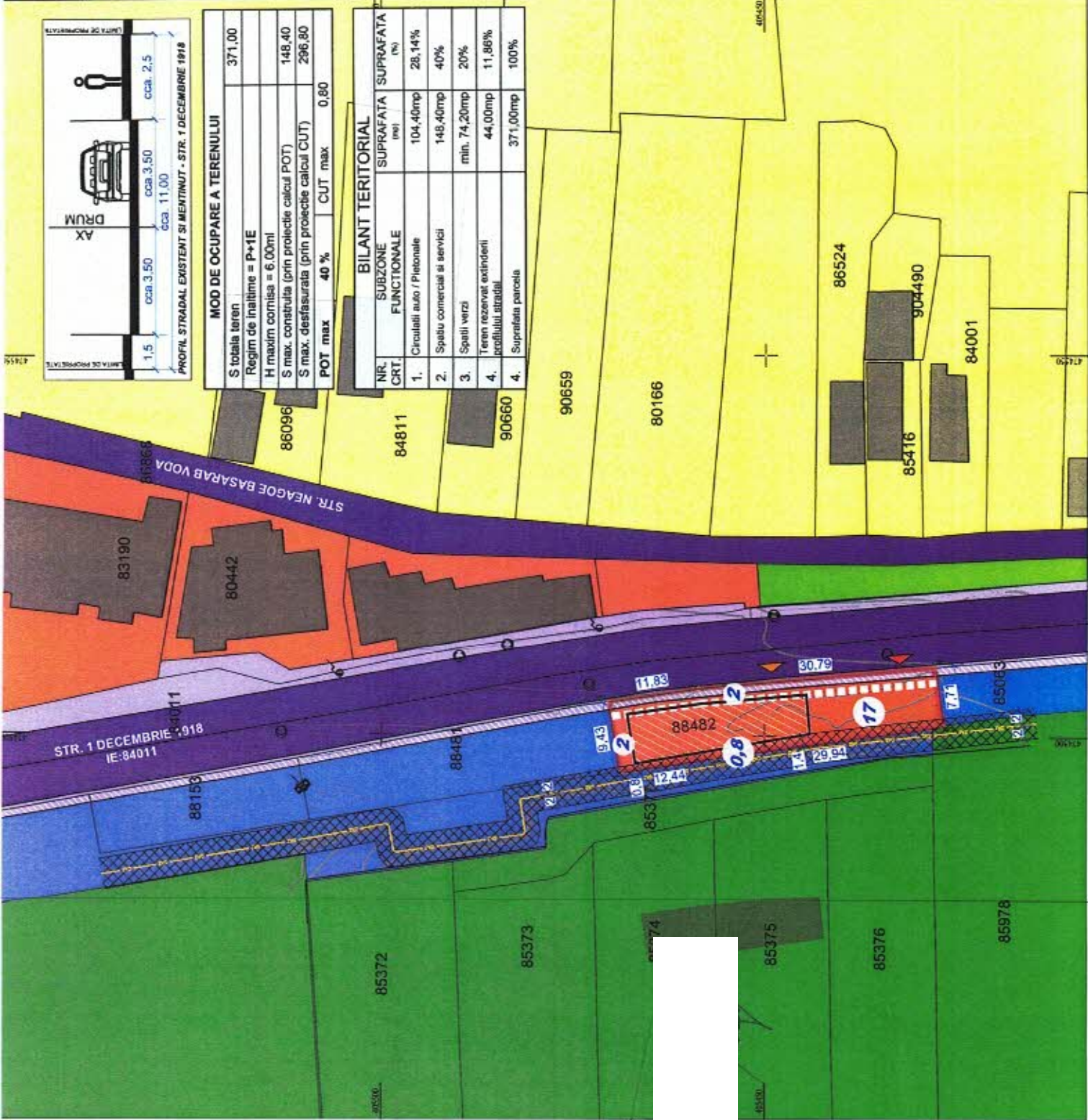
raum project

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

Cod: CDA06/2025
Contract: 634 - AA06 /2025
P.U.Z.
Data: 06.2025
Scara: 1:500
Planşa nr. U-06

BOBILĂ DĂNUȚ

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



PLAN URBANISTIC ZONAL
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges



U-07

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi laturi D(1+1)
	E [m]	N [m]	
1	474465.1800	405468.7490	9.43
2	474504.4840	405470.3100	11.83
3	474506.2300	405458.8140	30.78
4	474500.1180	405427.9550	7.71
5	474501.4890	405426.8420	29.94
6	474487.1670	405456.4710	12.44

S(1)=371.0431m² Pa=102.15m

BILANT TERITORIAL			
Nr. Crt.	TRUBI PROPRIETATI	SUPRAFATA (mp)	SUPRAFATA (%)
1	TEREN PROPRIETATE PRIVATA CU TITLU GRATUIT IN DOMENIU PUBLIC	44 mp	11.86%
2	PROPRIETATE PRIVATA PESEGOARE FIDEI SAU JURIDICE	327 mp	88.14%
3	SUPRAFATA TOTALA	371 mp	100%

LEGENDA:

LIMITA

LIMITA PARCELA STUDIU

REGIM JURIDIC

DOMENIUL PUBLIC AL ADMINISTRATIEI PUBLICE

PROPRIETATE PRIVATA

TEREN IN ZONA DE PROTECTIE RESEA GAZE 2m

TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL

PROPOS PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Verificat: arh. M. Savu

BOBILĂ DĂNUȚ

Cod: CDA08/2025

Contract: 634 - A408 /2025

Faza: P.U.Z.

Data: 06.2025

Scara: 1/500

Planşa nr. U-07



PLAN URBANISTIC ZONAL
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges



U-08

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur			Lungimi laterale D(±11)
	E [m]	N [m]		
1	474405.1600	405468.7480		9.43
2	474504.4640	405470.3100		11.83
3	474508.2300	405458.8140		30.79
4	474509.1190	405427.9550		7.71
5	474501.4890	405426.8420		29.94
6	474487.1670	405456.4710		12.44

S(1)=371.0435m² P=102.15m

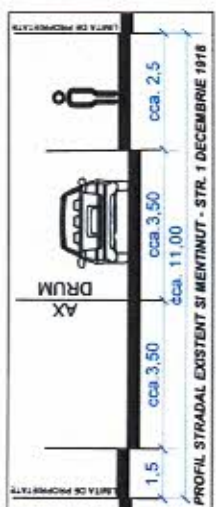
LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE CAROSABLA / PARCALE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
- FOND CONSTRUIT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONTUR CONSTRUCTIE PROPUISA CU FUNCTIUNE SERVICII - SPATIU COMERCIAL
- RETELE TEHNICO - EDILITARE EXISTENTE
- TRASEU ALIMENTARE LEA
- RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA
- RETEA PUBLICA CANALIZARE
- RETEA PUBLICA GAZE NATURALE - CND OL DNI=64
- RETELE TEHNICO - EDILITARE PROPUSE
- BRANSAMENT GAZE NATURALE
- BRANSAMENT ALIMENTARE CU APA
- BRANSAMENT CANALIZARE
- BRANSAM : ELECTRICA - LES



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

Cod:	CDA08/ 2025
Contract:	634 - AA08/2025
Faza:	P.U.Z.
Data:	06. 2025
Scara:	1:500
Planşa nr.	U-08



PLAN URBANISTIC ZONAL
SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E
Str. 1 Decembrie 1918, Nr.cad. 88482, Curtea de Arges, Arges



U-09

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(L+1)
	E [m]	N [m]	
1	474485.1600	405488.7460	9.43
2	474504.4640	405470.3100	11.83
3	474506.2300	405458.6140	30.79
4	474506.1190	405427.9550	7.71
5	474501.1990	405408.8420	29.94
6	474487.1810	405388.8420	29.94

CURTEA DE ARGES
Județul Argeș
S11-371.9431m² P=102.15m

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

LEGENDA:

- LIMIT
- LIMITE CONSTRUCTIVITATE
- CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE (la nivel de localitate)
- CIRCULATIE PIETONALA (la nivel de localitate)
- PLANTATII DE ALINIAMENT (la nivel de localitate)
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA PENTRU LOCUINTE - REGIM MIC - Lm(a+b)
- ZONA IS - INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII CU CARACTER PREDOMINANT ADMINISTRATIV SI COMERCIAL
- ZONA CC 1F - CAI FERATE DEZAFECTATE
- ZONA SPATII VERZI - SPORT SI AGREMENT
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- RETEA PUBLICA GAZE NATURALE - CND OL DN=64
- PROPUNERI URBANISTICE
- CONTUR CONSTRUCTIE PROPUISA CU FUNCTIUNE SERVICII - SPATIU COMERCIAL
- TEREN SITUAT IN ZONA DE PROTECTIE RESEA GAZE 2m
- TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL
- RETRAGERI PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE SI ZONA ARABIL
- CIRCULATIE PIETONALA LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE CAR
- PARCELA
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO

- Desenat: arh. M. Savu
- Proiectat: arh. M. Savu
- Seif proiect: arh. M. Savu



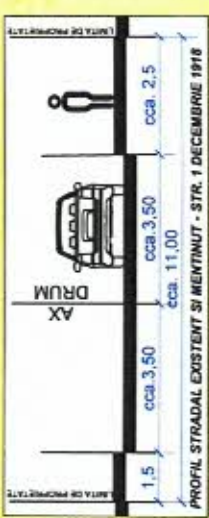
Cod: COA08/ 2025
Contract: 634 - AA08 (2025)
Faza: P.U.Z.
Data: 06. 2025
Scara: 1/500
Planşa nr. U-09

BOBIRLĂ DĂNUT

SPATIU COMERCIAL SI SERVICII P+1E

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

PLAN PROPUNERE MOBILARE



MOD DE OCUPARE A TERENULUI			
S totala teren			371,00
Regim de inaltime = P+1E			
H maxim cornisa = 6,00m			
S max. constituita (prin proiectie calcul POT)			148,40
S max. desfasurata (prin proiectie calcul CUT)			286,80
POT max	40 %	CUT max	0,80

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

