



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI
TOPOLOVENI



HOTĂRÂRE

Nr.29 din 28 aprilie 2023

pentru aprobarea documentației de urbanism -PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U) – „Introducere teren in intravilan pentru Construire service auto, birouri si împrejmuire teren”, pe terenul în suprafață de 4253 mp, identificat cu nr. cadastral 83101, situat în Orașul Topoloveni, str. Depozitelor, FN, județul Argeș, având ca beneficiar Tudosoiu Andreea Georgiana

Consiliul Local al orașului Topoloveni, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară publică la data de 28 aprilie 2023;

Luând act de :

- Referatul de aprobare (expunere de motive) al Primarului orașului Topoloveni pentru inițierea și motivarea Proiectului de Hotărâre referitor la aprobarea documentației de urbanism -PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U) – „Introducere teren in intravilan pentru Construire service auto, birouri si împrejmuire teren”, pe terenul în suprafață de 4253 mp, identificat cu nr. cadastral 83101, situat în Orașul Topoloveni, str. Depozitelor, FN, județul Argeș, având ca beneficiar TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA;

Referatul de specialitate nr.3969 din 04.04.2023 întocmit de Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului, Cadastru, Fond Funciar, Mediu din cadrul aparatului de specialitate al primarului pentru Proiectul de Hotărâre, anterior menționat;

- Înscrierile care stau la baza proiectului de hotărâre, respectiv:

(1) Documentație PUZ și RLU referitoare la *Introducere teren in intravilan pentru Construire service auto, birouri si imprejmuire teren*”, pe terenul în suprafață de 4253 mp, identificat cu nr. cadastral 83101, situat în Orașul Topoloveni, str. Depozitelor, FN, județul Argeș, având ca beneficiar TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA;

(2) Planșe desenate cuprinzând amplasamentul terenului (situație actuală și situație cu propunere de mobilare urbanistică); plan de încadrare in teritoriu și localitate; încadrare în PUG; limita amplasament terenul în suprafață de 4253 mp;

(3) Certificat de urbanism nr.5F din 24.02.2022 emis de Primarul orașului Topoloveni;

(4) Aviz de oportunitate nr.1 din 30.03.2022 emis de UAT Oraș Topoloveni;

- (5) Raportul informării și consultării publicului nr.5313 din 10.05.2022 emis de Primarul orașului Topoloveni;
- (6) Aviz SRI – UM 0362 București nr.106.157 din 27.04.2022;
- (7) Aviz OUI Topoloveni nr.13 din 06.05.2022;
- (8) Aviz MAN – UM 02515”D” București nr.DT.5185 din 25.05.2022;
- (9) Aviz ISU ”Cpt. Puică Nicolae” Argeș nr.223234 din 10.05.2022;
- (10) Aviz ANIF nr.1629 din 23.05.2022;
- (11) Aviz ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA nr. VL/AG/359 din 22.08.2022;
- (12) Aviz OMV Petrom nr.4972 din 30.06.2022;
- (13) Aviz MAI nr.574527 din 31.05.2022;
- (14) Aviz MADR nr.440 din 05.08.2022;
- (15) Aviz DSP Argeș nr.30165 din 09.05.2022;
- (15) Aviz nr.07 din 23.03.2023 emis de Consiliul Județean Argeș;
- Avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local;

Văzând prevederile actualizate ale actelor normative incidente:

- Art. 25 alin (1) ; art. 45 lit. b); art.47 alin.(1), alin.(2) lit. c) și alin.(3) lit. h); art.47¹ ; art.50 alin.(2) ; art.54 alin.(2) și art.56 alin.(1) raportat la prev.pct.6 din Anexa nr.1 din Legea nr.350/2001, respectiv art.56 alin.(4) din Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.18 din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism , cu modificările și completările ulterioare;
- Cap. III, Secțiunea a 3-a din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice 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;
- Art.2 alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.129 alin.(4) lit. d) din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul disp.art.139 alin.(3) lit. e) coroborat cu art.140 alin.(1) din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. (1) Se aprobă documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U) având ca obiect

„Introducere teren in intravilan pentru Construire service auto, birouri si împrejmuire teren”, pe terenul în suprafață de 4253 mp, identificat cu nr. cadastral 83101, situat în Orașul Topoloveni, str. Depozitelor, FN, județul Argeș, având ca beneficiar TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA - prevăzută atașat și care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prevederile documentației de urbanism menționată la alineat (1) sunt următoarele:

-IS – zona pentru instituții si servicii

-Regim de înălțime: DISCONTINUU

-Funcțiuni predominante : SERVICE AUTO SI SERVICII ;

-H max. – P+1E- max. 6,50 m la cornișa ;

-P.O.T max. = 30%;

-CUT max. = 0,6

- Retragerea minima fata de aliniament = minim 7,00 m fata de limita de proprietate nord-est (str. Depozitelor), respectiv min. 5,00 m fata de limita de proprietate nord-est (drum de exploatare);

- Retrageri minime fata de limita sud-est: minim 3,00 m;

- Retrageri minime fata de limita sud-vest: minim 3,00 m

- Circulații si accesuri:

Accesul carosabil si pietonal se realizează din drumul local str. Depozitelor.

Circulațiile auto si pietonale vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri.

Parcajele se vor realiza in incinta, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare conform funcțiuni propuse; se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;

- Echipare tehnico-edilitara:

În zonă nu există rețele edilitare de apa.

Alimentarea cu apa se va realiza din sursa proprie.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face către un bazin vidanjabil etanș.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransarea la rețeaua existenta in zona.

Art.2. Perioada de valabilitate a documentației menționată la art.1 este de 5 ani.

Art.3. După aprobare, se transmite prezenta hotărâre însoțită de documentația de aprobare a PUZ și RLU către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș – BCPI Topoloveni, în vederea actualizării din oficiu a modului de utilizare a terenului înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Art.4. Pe data adoptării prezentei hotărâri se abrogă orice alte prevederi contrare.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Orașului Topoloveni, prin Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, Cadastru, Fond Funciar, Mediu.

Art.6. (1) Prezenta hotărâre se comunică:

- (i) Instituției Prefectului-Județul Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate;
- (ii) Consiliului Județean Argeș, spre știință;
- (iii) Primarului și viceprimarului orașului Topoloveni pentru știință și monitorizare;
- (iv) Doamnei TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA, spre știință;
- (v) Compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, pentru punere în aplicare; precum și oricăror persoane interesate.

(2) Compartimentul "Relații Publice" din cadrul aparatului de specialitate al primarului va aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre prin afișare pe site-ul localității precum și în Monitorul Oficial Local al Orașului Topoloveni - Subeticheta "HOTĂRĂRILE AUTORITĂȚII DELIBERATIVE" - care poate fi accesat de la următoarea adresă: www.cjarges.ro/en/web/topoloveni/monitorul-oficial-local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Țîrțau Eugenia

Contrasemnează
Secretar General al UAT Oraș Topoloveni
Maria-Doina Ungureanu



Proceduri obligatorii ulterioare adoptării HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL TOPOLOVENI Nr.29 din 28 aprilie 2023 <i>(conform anexa nr.9 la Regulamentul aprobat prin Ordin MDLPA nr.25/2021 – M.O. Partea I nr.76 din 25.01.2021)</i>			
Nr. Crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1.	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate simplă; absolută; calificată; unanimitate	28.04.2023	
2.	Comunicarea către primar	28.04.2023	
3.	Comunicarea către prefectul județului	02.05.2023	
4.	Aducerea la cunoștința publică	-	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	02.05.2023	
6.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	02.05.2023	



PROIECTANT : S.C. CITYMAP S.R.L. – TARGOVISTE
Mob: +40(0)734722655
Email: citymap@gmail.com

PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, NC 83101, județ Argeș

**Beneficiar: TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA – Mun. Pitești, str. Dacia, nr.
4A, Bl. F1, Sc. A, Ap. 3**

FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIRE
PROIECT :** **PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
SERVICE AUTO, BIROURI ȘI
ÎMPREJMUIRE TEREN**

NR. PROIECT: **Z473/2022**

AMPLASAMENT: **ORAȘ TOPOLOVENI, Str.
Depozitelor, NC 83101**

BENEFICIAR: **TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA**
Adresa: Mun. Pitești, str. Dacia, nr. 4A, bl. F1,
Sc. A, Ap. 3

PROIECTANT: **S.C. CITYMAP S.R.L.**
Adresa: Str. Revoluției, Nr. 6, Bl. C14, Ap. 2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymapsrl@gmail.com

**FAZA
PROIECTARE:** **P.U.Z.**

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.4 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 2.000
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1000
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 – PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 500
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 500
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P6. – PROFILE TRANSVERSALE	Scara 1: 100

CUPRINS

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulația
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă
- 2.5. Echiparea edilitară
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă
- 3.2. Prevederi ale PUG și RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural și construit
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

- **DISPOZIȚII GENERALE**
- **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect : **PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
2. Adresa : Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, NC 93101, jud. Argeș
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA – Mun. Pitești,**
str. Dacia, nr. 4A, Bl. F1, Sc. A, Ap. 3
5. Data / cod proiect : Martie 2022; Z473
6. Faza: **PUZ**



1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de stabilire a condițiilor de construire pentru un " *service auto, birouri și împrejmuire teren*" pe o suprafață de teren de **4253 mp**, proprietate privată a beneficiarului, **TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA**, conform actelor de proprietate.

Parcela care face obiectul studiului este situată în extravilanul orașului Topoloveni, strada Depozitelor, NC 83101. Suprafața de teren care face obiectul certificatului de urbanism este de **4253 mp** și se dorește introducerea în intravilan și determinarea condițiilor de amplasare și conformare a unor clădiri cu destinația " *service auto, birouri* " pe un teren proprietate privată a beneficiarului, persoană fizică **TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA**, situat pe strada Depozitelor , oraș Topoloveni, județul Argeș.

În Certificatul de Urbanism nr. 5F/24.02.2022 eliberat de Primaria Orașului Topoloveni s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicată, art. 65, alin(1), coroborat cu art.47, alin (3), lit.b este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil.

Prin documentația PUZ, în conformitate cu Legea 350/2001, republicată, se stabilesc reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

1.3 Surse documentare

- PUG ORAȘUL TOPOLOVENI și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- Contract de vânzare- cumpărare nr. 1966/15.12.2021 ;
- Studiu geotehnic Af; Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia ;
- În formații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Orașul Topoloveni este situat în partea central-sudică a României, în nord-vestul Munteniei, la 20 de km sud-est de orașul Pitești și la 95 km de municipiul București.

Localitatea Topoloveni s-a format și s-a dezvoltat într-o regiune naturală complexă, cu factori oropedoclimatici favorabili vieții și activității umane, la întretăierea unor vechi drumuri comerciale și căi de comunicație care asigurau multiple și permanente legături între câmpie, deal și munte, între Țara Românească și Transilvania, prin culoarul Rucăr - Bran și defileul Oltului.

Vatra orașului s-a conturat iar apoi s-a extins acolo unde pâraul Cârčinov iese în lunca Argeșului, sub poala dealurilor încărcate cu mireasma pomilor fructiferi și viței-de-vie. Amplasarea localității la contactul dintre deal și câmpie conferă Topolovenilor o notă specifică, o anumită personalitate și un pitoresc deosebit. Limitele orașului se extind până la următoarele localități: Călinești (V), Priboieni (N, N - V), Bogați (E), Leordeni (E, S - E), Căteasca (S), toate din județul Argeș.

Teritoriul administrativ al orașului Topoloveni include în prezent pe lângă orașul Topoloveni și satele Țigănești, Boțârcani, Gorănești, Crintești, Dealul cu vii, situație realizată în cadrul Reformei administrative din anul 1968.

2.2. Încadrarea în teritoriu

În planșa nr. 0.1 " Încadrarea în teritoriu și localitate ", scara 1 : 25.000 se poate observa relația parcelei cu trama majoră a orașului Topoloveni și amplasarea acesteia în zona sudică a teritoriului administrativ al orașului Topoloveni.

Trama majoră a orașului Topoloveni este reprezentată de : DN 7, DJ 702, iar rețeaua hidrografică este reprezentată de raul Argeș.

În planșa nr. 0.2 " Încadrarea în PUG", scara 1 : 5000, este prezentată încadrarea parcelei în extravilanul orașului Topoloveni, relația parcelei cu trama din vecinătate – strada Depozitelor și funcțiunile din vecinătatea apropiată.

Proprietatea beneficiarului, **TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA, NC 83101**, teren extravilan conform dovezii actului de proprietate are o suprafață de **4253 mp** și categoria de folosință "arabil extravilan".

În planșa nr. 0.3 " Încadrare în zonă ", scara 1 :2000 prezintă la o scară mai detaliată vecinătățile parcelei.

Beneficiarul, **TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA** , dorește dezvoltarea etapizată a investiției ce va avea ca prioritate: amenajarea unor alei de acces carosabile și pietonabile, construirea service-ului propus, asigurarea cu utilități și împrejmuirea terenului.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Orașul Topoloveni este așezat în partea de sud-est a județului Argeș, la confluența dintre dealuri și lunca Argeșului. Această confluență este marcată de vechiul drum național care leagă municipiul Pitești de capitala țării.

Din punct de vedere morfostructural, zona se încadrează în două subunități. Piemontul Getic, subunitate colinară și Câmpia Română, subunitate de platformă. Piemontului Getic îi aparțin dealurile din partea de nord, nord-est, iar Luncii Argeșului, subunitate a Câmpiei Române, terenurile din sudul localității. Limita dintre cele două unități este bine conturată pe versantul sudic al dealurilor, aproximativ pe traseul drumului național Pitești-București.

Teritoriul orașului face parte din bazinul hidrografic al râului Argeș, râu care curge la limita sudică, pe direcția NV-SE, iar pâraul Cârčinov străbate localitatea de la nord la sud.

Temperatura medie anuală variază între 9U și 10CC, media lunii ianuarie fiind de - 2,4CC, iar cea a lunii iulie de • 20,8°C. Precipitațiile atmosferice depășesc media pe țară, oscilând între 680 și 700 mm anual.

Adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 0,80-0,90 m.

Valoarea caracteristică a încărcării date de zăpadă pc sol (interval mediu de referință IMR = 50 de ani) este de 2,0 kN/m².

Presiunea de referință a vântului (kPa) mediată pe 10 minute la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență (2 % probabilitate anuală de depășire) este de 0,5 kPa.

Durata medie anuală de strălucire a soarelui este de 2.100-2.200 ore.

Din formațiunile de cuvertură se cunosc cele aparținând ciclurilor de sedimentare permian- triasic, jurasic mediu-barremian, albian-senonian și tortonian-cuatcrnar. Dintre acestea, ultimul ciclu de sedimentare cuprinde, în partea sa superioară, formațiunile care ne interesează.

Suprafața terenului din zona cercetată este orizontală, plată, uniformă, are echilibrul asigurat și nu prezintă probleme de stabilitate.

Stabilitatea amplasamentului este bună și corespunde din punct de vedere geotehnic pentru obiectivul amintit mai sus, cu respectarea următoarelor recomandări:

-adâncimea minimă de fundare să fie sub limita de îngheț; se recomandă o adâncime minimă de fundare de 1,00 m, față de cotele terenului și ca sistem de fundare: fundație continuă (talpă continuă armată) sau fundații izolate legate prin grinzi de legătură;

-în situația în care săpăturile vor intercepta eventuale lucrări subterane ascunse, acestea se vor dezafecta și excava integral și până la cota de fundare golurile rezultate se vor umple cu beton de marcă inferioară;

-săpăturile la taluz vertical nesprijinite sunt permise numai până la adâncimea de 1,50 m de la nivelul terenului; sub această adâncime, săpăturile la taluz vertical se vor realiza numai cu sprijiniri corespunzătoare (sprijiniri prin filate, dulapi și sprățuri - până la adâncimea de 3,00 m și sprijiniri speciale în conformitate cu Normativ NP 120-2014 - la adâncimi mai mari di 3,00 m); -lucrările de fundare se vor executa în perioada uscată a anului cu maximă operativitate; -rețelele de apă-canal se vor executa cu maximă etanșeitate, pentru a se evita pierderile de orice fel;

-se recomandă consolidarea fundației cu armături metalice și izolarea acesteia împotriva apelor de infiltrație;

-se recomandă construirea unor trotuare etanșe în jurul clădirii cu o lățime de 1,0-1,5 m, atașate pe un strat de pământ stabilizator (grosime 20 cm) și cu o înclinație spre exterior de 3-5 %;

-în vederea evacuării rapide a apelor de șiroire, în jurul construcției se vor prevedea rigole de scurgere și burlane la streășină, pentru preluarea apelor și îndepărtarea lor de lângă construcție;

-se vor respecta normativele de construcții pentru zonele cu intensitate macroseismică de gradul VII; zona seismică este „D” (grad 7,5);

-conform Codului de proiectare seismică - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100-1/2013, accelerația terenului pentru cutremure este ag - 0,30g, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns este Tc = 1,0s.

Conform normativului NP 074/2014, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2 cu un risc geotehnic moderat:

Factori	Specificație	Punctaj
Condiții de teren	Teren bun	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Seismicitate	a _a = 0,30g	3
Riscul geotehnic	Moderat	10

2.4 Circulația

Amplasamentul beneficiază de acces direct din drumurile publice strada Depozitelor și DE .

Zona de studiu este delimitată de drumurile publice.

Strada Depozitelor este asfaltată și se află în stare tehnică bună. Se circulă în dublu sens (o bandă/sens), lățimea drumului fiind de 19,00m. Partea carosabilă are o lățime de cca. 7,00m.

Drumul de exploatare nu este asfaltat și se află în stare tehnică proastă. Se circulă în dublu sens (o bandă/sens), având o lățimea drumului între 3,90 m – 7,40m.

2.5 Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa 1. "Situația existentă" sc 1:1000 este prezentată limita parcelei care face obiectul PUZ, limita intravilanului aprobat al orașului Topoloveni, categoriile de folosință ale terenurilor, clădiri existente și posibilitatea de acces la circulația publică a orașului Topoloveni, respectiv strada Depozitelor.

Suprafață totală a proprietății beneficiarului, **TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA** conform extrasului de carte funciară este de **4253 mp**, teren extravilan conform PUG aprobat, categoria de folosință " arabil extravilan" **NC 83101**, cu următorii vecini :

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| ▪ Nord : DE | - pe distanța de 30,73 m; |
| ▪ Sud : NC 83102 | - pe distanța de 28,71 m; |
| ▪ Est : NC 83103 | - pe distanța de 152,45 m ; |
| ▪ Vest - Strada Depozitelor | - pe distanța de 145,72 m; |

Forma terenului este regulată, cvasidreptunghiulară ;

Terenurile învecinate au categoria de folosință " arabil".

Parcela care face obiectul PUZ nu este expusă riscurilor antropice și/sau naturale.

În zonă există utilități publice privind : energia electrică;

Disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ:

- drum de exploatare subdimensionat .
- terenul se afla în zona de protecție LEA 20kv.
- terenul este situat în zona amenajată cu lucrări în complex de îmbunătățiri funciare, respectiv, "Amenajarea de desecare Ștefănești - Leordeni" , aflată în administrarea ANIF Filiala Teritorială de îmbunătățiri Funciare Argeș și "Amenajarea de irigații Ștefănești - Leordeni", cod am.31, plot SPP3 care se află în administrarea OUA Topoloveni;

2.6 Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată – strada Depozitelor există rețea electrică publică din care se poate asigura racord aerian/subteran la clădirea propusă prin PUZ.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată – strada Depozitelor nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu apă

În zona studiată – strada Depozitelor nu există conductă de alimentare cu apă .

Rețele de canalizare

În zona studiată - strada Depozitelor nu există rețea de canalizare.

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt :

- Precolectarea deșeurilor se va face în containere speciale, iar beneficiarul va încheia contract de prestari servicii cu o firmă specializată în ridicarea și transportul deșeurilor la rampa de gunoi ecologică.
- Se vor amenaja spații verzi cu rol ambiental în suprafață de minim 20% din suprafața totală a parcelei studiate conform cerințelor certificatului de urbanism eliberat de primăria orașului Topoloveni.
- În zona studiată și în apropierea acesteia nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază că oportună valorificarea terenurilor proprietate privată cu respectarea legislației în vigoare.

Amplasamentul este favorabil pentru dezvoltarea investițiilor cu destinația " servicii" datorita pretabilității zonei, accesului carosabil facil și existenței utilităților edilitare.

Populația orașului Topoloveni nu și-a manifestat punctul de vedere negativ cu privire la realizarea investiției, lucru concretizat prin lipsa observațiilor și comentariilor din partea acestora în urma desfășurării Procedurii de Informare și Consultare a Publicului conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă

Suprafața de teren care face obiectul certificatului de urbanism este de 4253,00 mp, NC 83101, categoria de folosință "arabil extravilan' .

Obiectul activității : o clădire compactă cu funcțiunea dominantă: prestari servicii – service auto.

Activitățile principale :

- S-a convenit cu beneficiarul asupra soluției de organizare urbanistică a parcelei, astfel încât să poata fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților din vecinătate;

- Se propune introducerea parcelei studiate, în suprafață de 4253 mp, în intravilan;

- Noile construcții vor avea regimul de înălțime maxim P+1;

- Amplasarea construcției pe parcelă se va organiza astfel încât racordul și branșamentele la utilități să fie cat mai convenabile.

- Definirea edificabilului se va face astfel încât rețelele publice existente din zonă să nu fie afectate.

- Se vor organiza locuri de parcare pe proprietatea beneficiarului pentru desfășurarea în condiții optime a activităților propuse, iar alea carosabila din incinta va deservi întreaga activitate desfasurată pe parcelă.

- Se vor prevedea spații verzi cu rol ambiental și de protecție.

Forța de muncă estimată : cca 3 salariați ;

În urma concluziilor din studiul geotehnic și analiza fondului construit rezultă că parcela este construibilă cu condiția elaborării în prealabil a unei documentații de urbanism PUZ.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat, zona studiată este cuprinsă în extravilanul orașului Topoloveni, iar administrația publică locală a condiționat autorizarea construirii de elaborarea și aprobarea unui PUZ cu regulament local de urbanism aferent, pe baza căruia să se studieze modul de realizare a investiției propuse și amenajările aferente.

3.3 Valorificarea sitului natural și construit

Amplasamentul este atractiv datorită accesului carosabil la trama majoră a orașului Topoloveni prin strada Depozitelor.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii comerciale susțin și justifică demersul beneficiarului. Îmbunătățirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este încă un motiv pentru realizarea investiției propuse prin PUZ .

3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 2.2. - " Propunere de mobilare urbanistică " este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

- **Accesul carosabil și pietonal pe parcelă** se asigură din spațiul public al strazii Depozitelor prin intermediul aleii carosabile private.

- **Parcaje** : este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 " Parcaje ", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

- Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității astfel :

• Conform prevederilor Anexei nr. 1, service-ul auto se încadrează la pct. 1.3.7. – servicii. Conform prevederilor RGU, pct. 5.3., pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează :

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

- Lățimea aleii carosabile private, din incintă are dimensiunea de minim 6,00 m și facilitează accesul mașinilor la zona de parcare (26 locuri).

Capacități de transport maxime admise :

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 " Mase și dimensiuni maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului public (strada Depozitelor) : 19,0 metri;

- gabaritul drumului public (DE) : 7,0 metri;

- gabaritul drumului (alee carosabila incintă) : 6,0 metri;

- greutate maximă admisă: 10 tone;

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/stationarea autovehiculelor în asteptare pe spațiul public al strazii Depozitelor.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Suprafața totală a proprietății beneficiarului **TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA** conform extrasului de carte funciară este de **4253 mp** și se dorește introducerea terenului în intravilan și construirea unui spațiu cu destinația de " service auto, birouri și împrejmuire teren" și se structurează conform planșei nr. 2.1. - « **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE** », astfel :

- Se propune introducerea suprafeței de 4253 mp în intravilan;
- Se definește **edificabilul maxim al clădirii propuse cu destinația propusă servicii** ; construcțiile vor fi în totalitate noi, cu regim de înălțime P+1 ;
- Se stabilește pentru clădirile propuse : Hmax.coamă = 6,50 m.

Retrageri edificabil propus:

- la minim 7,00 m față de strada Depozitelor conform planșei " Reglementări urbanistice – Zonificare ";
- la minim 5,00 m fata de DE;
- față de limita laterală sud-vestică, zona edificabilă se va retrage cu minim 3,00 m;
- față de limita de proprietate sud-estică, zona edificabilă se va retrage cu minim 3,00 m ;

- Cladirea propusă va avea o fațadă tratată ca principală, spre latura vestică a proprietății – fațada percepută din spațiul public principal.

- **Se stabilește accesul pietonal și carosabil principal pe parcelă din strada Depozitelor.**

- Circulația carosabilă și zonele de parcare/ staționare sunt organizate, astfel încât fluxul auto să se desfășoare în condiții de maximă siguranță privind traficul rutier.

- S-au propus realizarea de locuri de parcare supraterane: 26 locuri de parcare conform prevederilor RGU, Anexa 5 – Parcaje.

- Toata incinta, cu excepția spațiilor verzi amenajate se betonează.

- **Se amenajează o platformă pentru pre colectarea deșeurilor în edificabilul propus ;**

BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI – PARCELA REGLEMENTATĂ

ZONE FUNCTIONALE	STUATIA EXISTENTA						SITUATIA PROPU SA					
	INTRAVILAN		EXTRAVILAN		TOTAL		INTRAVILAN		EXTRAVILAN		TOTAL	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
- Terenuri agricole in extravilan - "TA"	0	0%	23255	80%	23255	80%	0	0.0%	19002	76%	19002	65.2%
- Zonă pentru instituții și servicii - "IS"	0	0%	0	0%	0	0%	4233	99.5%	0	0%	4233	14.5%
- Zonă pentru căi de comunicație - "C"	0	0%	5907	20%	5907	20%	20	0.5%	5907	24%	5927	20.3%
TOTAL STUDIAT	0	0%	29162	100%	29162	100%	4253	100.0%	24909	100%	29162	100.00%
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT max. = 30%, CUT max. = 0.6; Hmax. = 6.50 m Rh max. = P+1, sv = 20%												

În planșa nr. 2.1. " Reglementări urbanistice – Zonificare " și planșa nr. 2.2 – "Propunere de mobilare urbanistică" sunt prezentate reglementările stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea construcției și amenajărilor pe parcelă și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele din vecinătate indiferent de tipul de proprietate.

Se bordează perimetral cu spații verzi întreaga incintă și se recomandă plantarea de arbori cu rol de protecție și ambiental în partea posterioară a parcelei, în procent de cca 20%.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare (planșa nr. 3)

În planșa nr. 3 - "Reglementări - echipare edilitară", scara 1:500 este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea investiției propuse cu utilități.

Rețele tehnico – edilitare – se vor realiza în sistem public/privat prin extinderea bransamentelor de utilități existente în zonă, prin efortul privat al beneficiarului.

Alimentarea cu apă

Se asigură în sistem privat. Se propune un puț de apă cu hidrofor.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este necesar.

Alimentarea cu energie electrică

Se asigura prin extinderea rețelei de energie electrică existentă, conform avizului obținut de la gestionarul de rețea.

Se va respecta distanța minimă pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20kV și orice parte a construcției/clădirii de 5m. Proprietarul se obligă ca pe un culoar de 6 m de o parte și de alta a axului liniei, să nu amplaseze garduri metalice, spaliere, conducte, anexe gospodărești, alte construcții, locuri de joacă pentru copii, să nu planteze pomi, să nu desfășoare activități permanente, să nu manipuleze obiecte lungi, să nu utilizeze utilaje cu braț metalic. Totodată, proprietarul se obligă să permită accesul echipelor de intervenție ale SC DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA la instalația electrică de 20 kV în caz de avarie. Dacă vor fi afectate instalațiile electrice ce aparțin DEO, cheltuielile privind remedierea sau devierea acestora vor fi suportate de către beneficiar. În cazul în care nu vor fi respectate distanțele minime față de instalațiile electrice, respectiv condițiile impuse prin prezentul aviz, beneficiarul devine direct răspunzător de consecințele ce pot apărea ca urmare a nerespectării acestora.

Canalizarea

Pentru colectarea apelor uzate din întreaga incintă se prevede un bazin etans vidanjabil din beton armat.

Bazinul va fi vidanjat periodic cu ajutorul unei firme specializate în acest tip de serviciu.

Sistematizarea verticală va fi realizată astfel încât, scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizează spre separatorul de hidrocarburi de pe parcelă.

Gospodăria comună

Precolectarea deșeurilor se va realiza prin grija proprietarului. Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe parcela proprie. Proprietarul va încheia un contract cu furnizorul de servicii de salubritate al orașului care va asigura evacuarea deșeurilor ritmic, la deponia de deșuri controlată de administrația publică locală.

3.7 Protecția mediului

- Se vor amenaja spații verzi propuse pe parcelă de cca 20% din suprafața acesteia cu specii rezistente la clima zonei.
- Se vor planta arbori cu rol de protecție și ambiental perimetral pentru protecția împotriva zgomotului și prafului și cu rol ambiental ;

- Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri necontrolate de administrația publică locală ;
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere și /sau industriale la teren ;
- Se interzice depozitarea/împrăștierea deșeurilor în spațiul public al strazii Depozitelor și/sau pe domeniul public.

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de 20,0 mp din domeniul privat al beneficiarului în domeniul public de interes local pentru modernizare DE. Amplasamentul care face obiectul PUZ în vederea realizării unui "service auto, birouri și împrejmuire teren" este proprietate privată, persoană fizică conform dovezii contractului de vânzare- cumpărare anexat.

Servituți : prin structurarea terenului studiat și amplasarea edificabilului propus, a funcțiunilor complementare și a amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor. Linia electrică de medie tensiune 20kV generează o zonă de protecție implică constrângeri de natură urbanistică.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

Funcțiunea propusă prin PUZ (zonă pentru instituții și servicii) se integrează în dezvoltarea zonei (pe acest drum public există mai multe unitati industriale și servicii).

- Investiția propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape :
- **Etapa I** : obținere avize/autorizații necesare, lucrări de sistematizare a terenului, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, împrejmuirea terenului – timp scurt.
- **Etapa II** : realizarea investiției propuse – service auto, birouri, amenajarea spațiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .
- **Categoriile de investiții suportate de către investitorul privat** : toată investiția propusă va cădea în **investitorul privat TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA**.
- Obligația beneficiarilor privește atât realizarea utilităților cât și realizarea racordului la strada Depozitelor și realizarea spațiilor verzi perimetrare.

Categoriile de investiții suportate de către autoritatea publică locală a orașului Topoloveni : nu este cazul. Realizarea investiției private nu presupune implicarea administrației publice locale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Pentru realizarea investiției propuse, în vederea introducerii în intravilan și construirii unui spațiu cu destinația " service auto, birouri și împrejmuire teren", regim de înălțime P+1, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 5F / 24.02.2022 de către Primaria orașului Topoloveni.

- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă cu numărul cadastral **83101**, categoria de folosință "arabil extravilan".

- Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 4253 mp.

- Beneficiarul va executa sistematizarea verticală a terenului cu panta generală orientată către zona drumului public strada Depozitelor pentru a nu afecta proprietățile învecinate; va executa racordurile la utilități în funcție de condițiile impuse de către gestionării acestora prin avizele respective.

- Proiectantul apreciază ca oportună investiția propusă, fiind vorba de un spațiu destinat serviciilor, iar funcțiunea alocată parcelei este compatibilă cu activitățile existente în zonă.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ : POT = 30 % ; CUT = 0 .6 ;**
- Se amenajează **20 locuri de parcare** supraterane pe parcela proprietarului.
- Parcela se agrementează cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție în procent de 20%.
- Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se amenajează din spatiul public al străzii Depozitelor.

Întocmit,
urb. Miruna CHIRIȚESCU



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN "

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ " INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN "** situat pe strada Depozitelor, NC 83101 Oraș Topoloveni, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLOT(Consiliul Local al Orașului Topoloveni).

1.4. **Nu se vor face intervenții cu caracter modificador pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu :
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnică (indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
 - **Legea 453 - privind modificarea și completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;**
 - **Legea 10/1996 republicată ;**
 - **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;**
 - **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 289 /2006;**
 - **Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată ;**
 - Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;
 - **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru Orașul Topoloveni, JUDEȚUL ARGEȘ aprobat de CLOT;**



3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Parcela cu suprafața de **4253 mp**, proprietate a beneficiarului, persoană fizică, **TUDOSOIU ANDREEA GEORGIANA**, pentru care s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1966/15.12.2021.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este « arabil » și este situată în extravilanul orașului Topoloveni, strada Depozitelor, **număr cadastral 83101.**

3.2. Funcțiunea dominantă propusă pentru parcela care a generat PUZ este **IS " înstituții și servicii"(prestari servicii, comert) .**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune art. 3 din RGU, precum și a altor prevederi legale, specifice ce vor apărea pe parcursul valabilității documentației.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din RGU și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localitatilor, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor în vigoare și Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă este IS - zonă pentru instituții și servicii

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE (planșa nr. 2.1.)

IS - Service auto, birouri – unitate funcțională de bază

5. ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS)

CAP.1 GENERALITATI

5.1. Zona funcțională pe terenul care face obiectul PUZ :

IS – zona pentru instituții și servicii;

5.2. Funcțiuni complementare: depozitare

5.3. Funcțiuni interzise : locuire.

CAP.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

5.4. UTILIZĂRI ADMISE :

- constructii legate de activitati din domeniul auto: service, ITP, dezmembran, spalatorie, parcare, etc.
- comert nealimentar.
- spatii de depozitare.
- echipamente tehnico-edilitare.
- spatii verzi.
- circualtie rutiera, pietonala si parcari.

5.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Toate constructiile de mai sus cu conditia respectarii ordinului 119 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viata al populatiei (cu modificarile și completările ulterioare).

-Se admit mai multe constructii pe parcela cu condita sa se respecta H/2 intre acestea.



- Se va respecta distanța minimă pe orizontală între conductorul extrem al LEA 20kV și orice parte a construcției/clădirii de 5m.

5.6. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor

-Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

-Locuințe.

-Pe un culoar de 6 m de o parte și de alta a axului liniei electrice de medie tensiune, nu se vor amplasa garduri metalice, spaliere, conducte, anexe gospodărești, alte construcții, locuri de joacă pentru copii, nu se vor planta pomi, nu se admit activități permanente, nu se admite manipularea obiectelor lungi, nu se admite utilizarea utilajelor cu braț metallic.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFAȚĂ, FORMĂ, DIMENSIUNI)

5.7.1. Se admite dezmembrarea zonei propuse pentru trecerea în domeniul public

5.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la minim 7,00 m față de strada Depozitelor conform planșei "Reglementări urbanistice – Zonificare";

- la minim 5,00 m fata de DE;

5.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.9.1. Edificabilul propus se amplasează conform prevederilor din planșa "Reglementări urbanistice – Zonificare" astfel :

- față de limita laterală sud-vestică, zona edificabilă se va retrage cu minim 3,00 m;

- față de limita de proprietate sud-estică, zona edificabilă se va retrage cu minim 3,00 m ;

5.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

5.10.1. Accesul carosabil și pietonal principal pe parcelă se asigură din strada Depozitelor și nu va afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumul public. Accesul și ieșirea de pe parcela privată se va asigura prin intermediul unei bretele private realizate pe cheltuiala beneficiarului conform prevederi planșa "Reglementări urbanistice – zonificare";

5.10.2. Accesul pietonal pe parcela beneficiarului se va asigura din trotuarele propuse ale strazii Depozitelor.

5.10.3. Spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. Se propune că toată incinta să fie betonată cu excepția spațiilor verzi pentru asigurarea fluxurilor de circulației corecte.

5.10.4. Proprietarul se obliga sa permită accesul echipelor de intervenție ale SC DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA la instalația electrică de 20 kV în caz de avarie

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

5.11.1. Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării investiției se va face în afara spațiului public (zona strazii Depozitelor), obiectivul propus având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare, descărcare, întoarcere și parcare/staționare.

5.11.2. Pe proprietatea beneficiarului au fost prevăzute locuri de parcare necesare desfășurării activității conform Anexei nr. 5 din HG 525/1996 actualizat:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

– un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

5.12.1. Se stabilește H maxim astfel: $H_{\text{maxim}} = 6,50 \text{ m}$;

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

5.13.1. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

5.14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

5.14.1. Clădirile propuse (service auto, birouri) vor fi racordate în sistem public/privat la utilități, conform avizelor obținute .

5.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

5.15.1. Terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie;

5.15.2. Au fost propuse spații verzi în proporție de minim 20% din suprafață totală a parcelei.

5.16. ÎMPREJMUIRI

5.16.1. Împrejmuirea pe limitele laterale și posterioara va avea înălțimea maximă de 2,0 m și poate să fie opacă.

5.16.2. Împrejmuirea spre spațiul public va fi transparentă cu înălțimea maximă de 2,0 m dar se acceptă un soclu opac.

5.16.3. Împrejmuirea spre spațiul public se va realiza numai după obținerea avizului DEO S.A.

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform planșei nr. 2.1 "Reglementări Urbanistice-Zonificare", rezultă următorii indicatori urbanistici :

POT (maxim) = 30 % ; CUT (maxim) = 0.6;

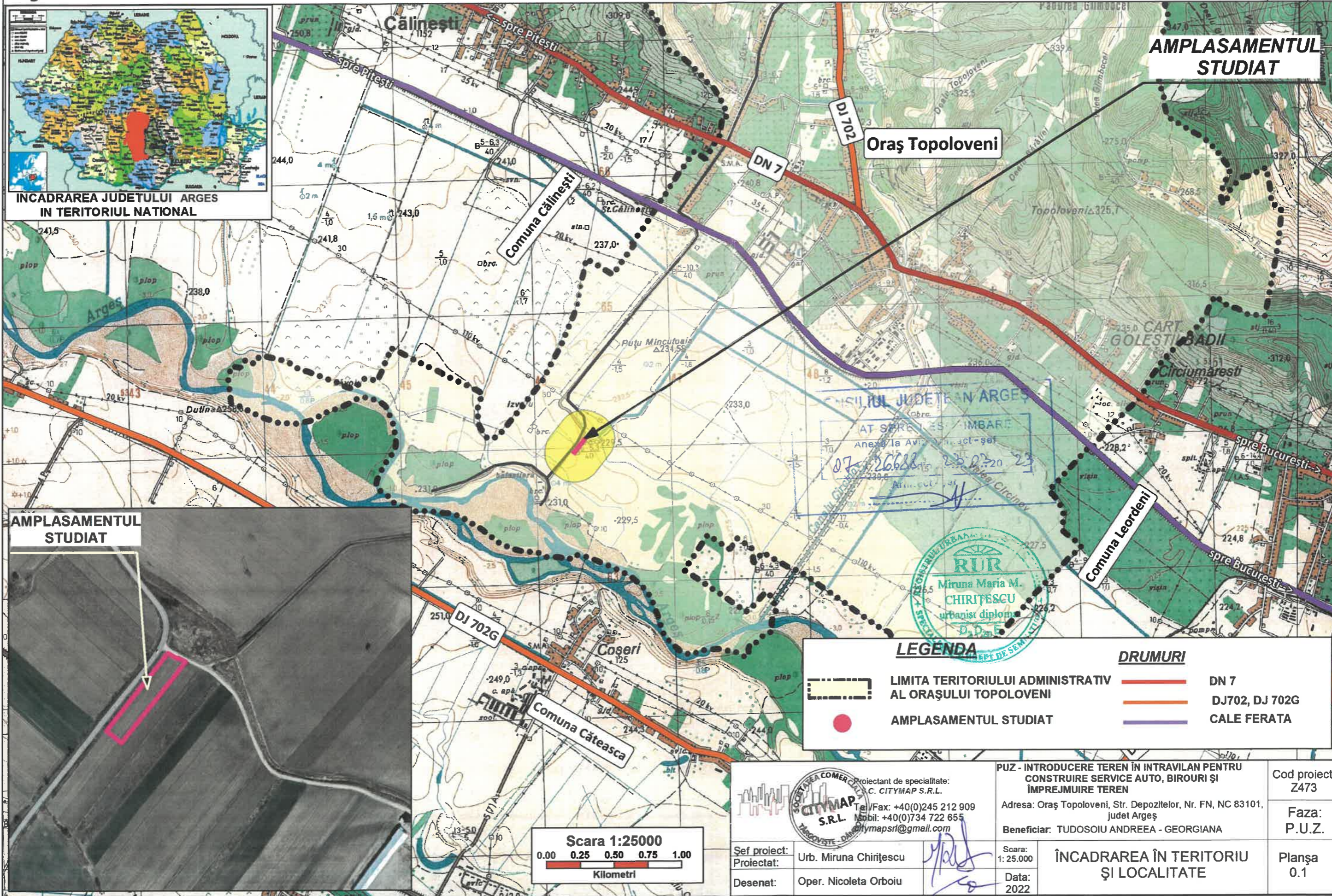


Întocmit,
urb. Miruna Chiriteșcu



0.1 ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
 Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101



INCADRAREA JUDEȚULUI ARGES IN TERITORIUL NATIONAL

AMPLASAMENTUL STUDIAT

AMPLASAMENTUL STUDIAT

LEGENDA		DRUMURI	
	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL ORAȘULUI TOPOLOVENI		DN 7
	AMPLASAMENTUL STUDIAT		DJ702, DJ 702G
			CALE FERATA



Proiectant de specialitate:
 S.C. CITYMAP S.R.L.
 Tel: +40(0)245 212 909
 Fax: +40(0)734 722 655
 Mobil: +40(0)734 722 655
 Email: citymapsrl@gmail.com

Sef proiect: Urb. Miruna Chirișescu
 Proiectat: Oper. Nicoleta Orboiu
 Desenat: Oper. Nicoleta Orboiu

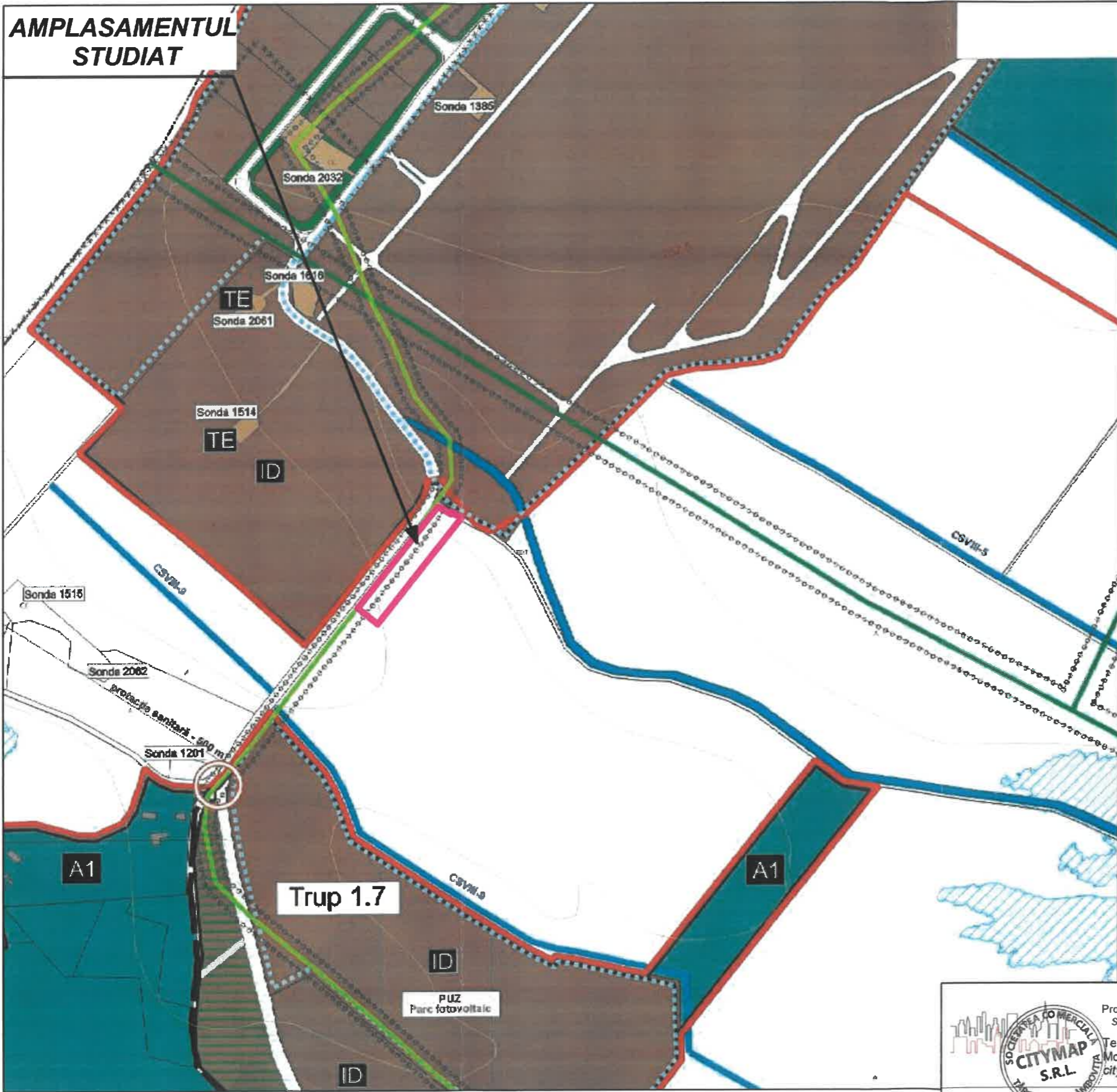
PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
 Adresa: Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101, judet Argeș
 Beneficiar: TUDOSOIU ANDREEA - GEORGIANA

Scara: 1: 25.000
 Data: 2022
 ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

Cod proiect: Z473
 Faza: P.U.Z.
 Planșa 0.1

0.2 ÎNCADRAREA ÎN PUG

PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
 Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101



- LEGENDĂ:**
- LIMITE:
 - LIMITĂ TERITORIU ADMINISTRATIV
 - LIMITĂ TEREN INTRAVILAN PROPUȘ
 - LIMITĂ TEREN INTRAVILAN EXISTENT (CONFORM PUG APROBAT)
 - LIMITA ARIEI NATURALE PROTEJATE NATURA 2000 ARIE DE PROTECȚIE SPECIALĂ AVIFAUNISTICĂ (SPA)
 - ZONĂ REZERVATĂ PENTRU AMENAJARE AERODROM

- REGLEMENTĂRI:**
- LIMITĂ ZONĂ / SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ
 - LIMITĂ PUZ / PUD APROBAT
 - xxxx ZONĂ PROTEJATĂ PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSE DE APĂ, STAȚII DE EPURARE, CIMITIRE, ETC)
 - o-o-o-o ZONE DE SIGURANȚĂ/PROTECȚIE REȚELE EDILITARE MAJORE
 - Zone afectate în cazul scenariului cu probabilitate medie (inundații care se pot produce o dată la 100 de ani)
 - Terenuri încadrate ca pajiști permanente (conform aviz M.A.D.R.)

- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- ETICHETĂ ZONĂ / SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ
 - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE
 - A1 - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
 - ID - ZONĂ ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE
 - GC - ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ
 - CURSURI DE APĂ / ALBIE MAJORĂ

- CĂI DE COMUNICAȚIE:**
- STRĂZI / DRUMURI
 - STRADĂ PROPUȘĂ PE TRASEU EXISTENT
 - DRUM PROPUȘ PE TRASEU EXISTENT
 - INTERSECȚII EXISTENTE PROPUSE PENTRU REAMENAJARE ȘI ECHIPARE CORESPUNZĂTOARE

- REȚELE EDILITARE MAJORE:**
- TRASEU LEA 400KV
 - TRASEU LEA 110KV
 - TRASEU LEA 20KV

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
 VIZAT DE ÎNȘIȘORIRE
 Anexă la Aviz Arhitect-șef
 Nr. 07.26688 din 23.03.2022
 Arhitect-șef

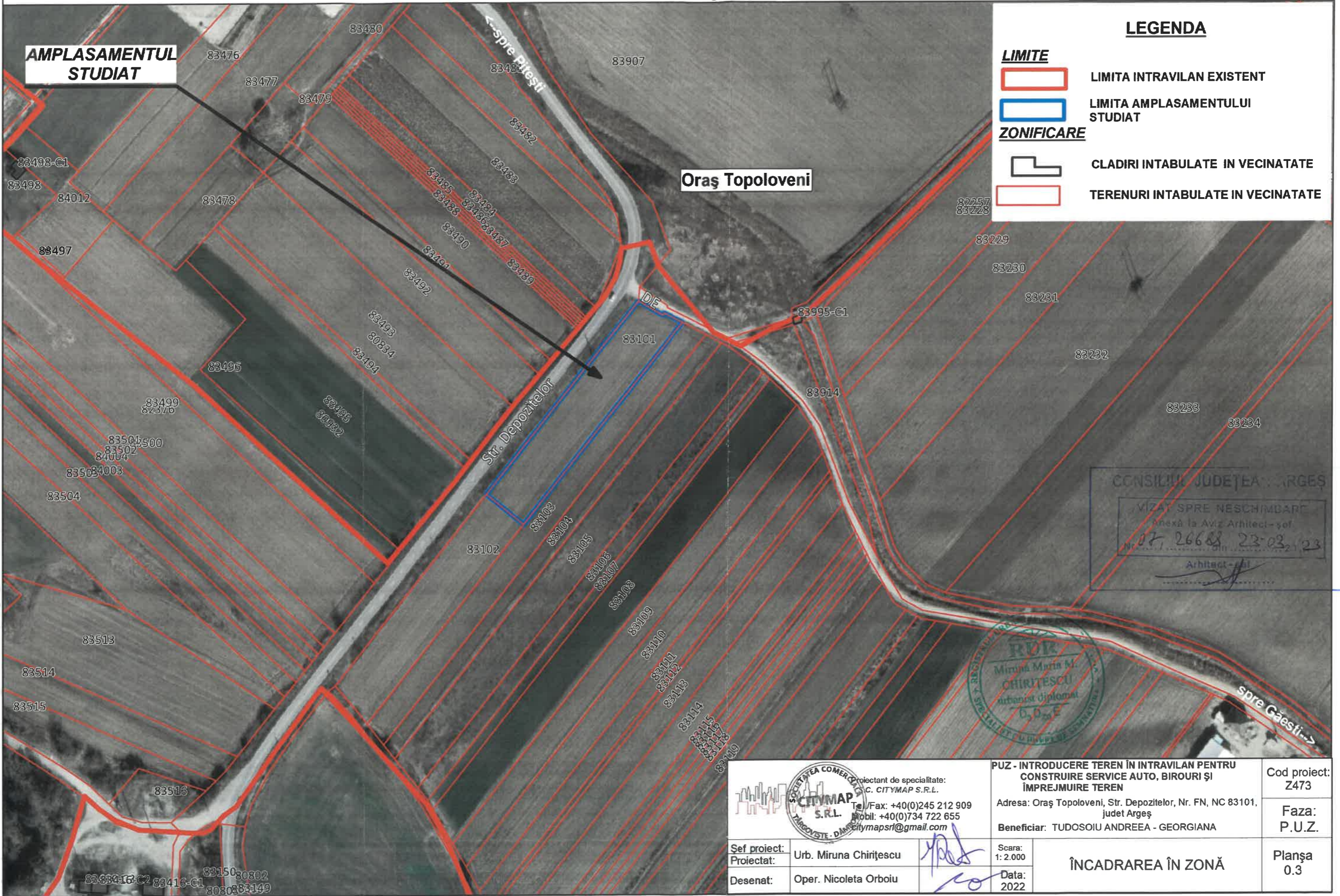
RUR
 Miruna Maria M. CHIRIȚESCU
 urbanist diplomat

AMPLASAMENTUL STUDIAT

Proiectant de specialitate: S.C. CITYMAP S.R.L. Tel./Fax: +40(0)245 212 909 Mobil: +40(0)734 722 655 citymapsrl@gmail.com	PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN		Cod proiect: Z473
	Adresa: Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101, județ Argeș Beneficiar: TUDOSOIU ANDREEA - GEORGIANA		Faza: P.U.Z.
Șef proiect: Proiectat:	ORB Miruna Chirițescu	Scara: 1: 5.000	ÎNCADRAREA ÎN PUG Planșa 0.2
Desenat:	Oper. Nicoleta Orboiu	Data: 2022	

0.3 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
 SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
 Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- ZONIFICARE**
- CLADIRI INTABULATE IN VECINATATE
 - TERENURI INTABULATE IN VECINATATE

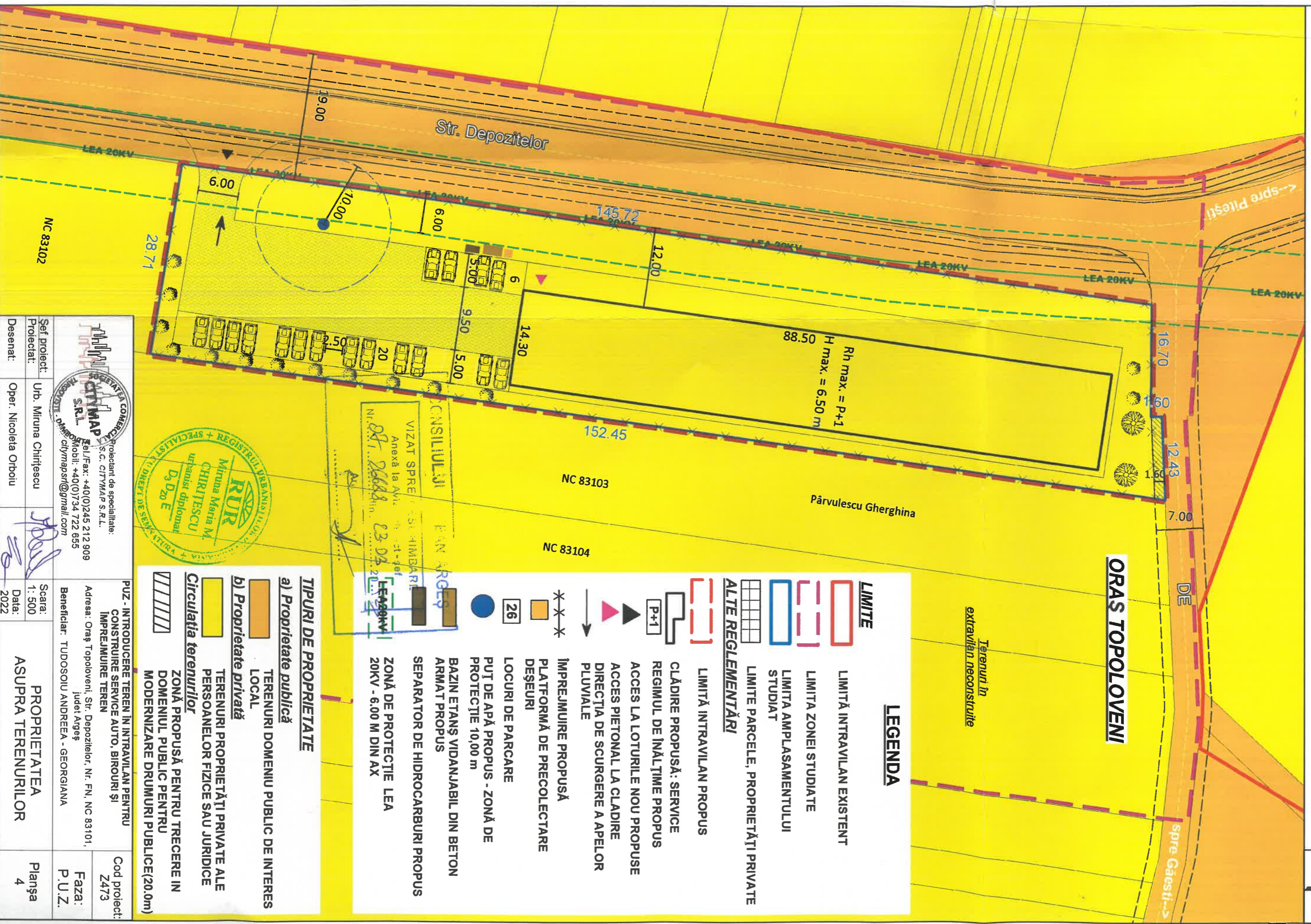
CONSILIUL JUDEȚEA ARGHEȘ
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la Aviz Arhitectural
 Nr. 07, 26688, 23-03-23
 Arhitect: [Signature]

ROR
 Miruna Maria M.
CHIRIȚESCU
 urbanist diplomată
 0505E

 proiectant de specialitate: S.C. CITYMAP S.R.L. Tel./Fax: +40(0)245 212 909 Mobil: +40(0)734 722 655 citymapsrl@gmail.com	PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN	Cod proiect: 2473
	Adresa: Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101, județ Argeș Beneficiar: TUDOSOIU ANDREEA - GEORGIANA	Faza: P.U.Z.
Șef proiect: Proiectat: Urb. Miruna Chirițescu	Scara: 1: 2.000	ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ Planșa 0.3
Desenat: Oper. Nicoleta Orboiu	Data: 2022	

4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101



ORAS TOPOLOVENI

LEGENDA

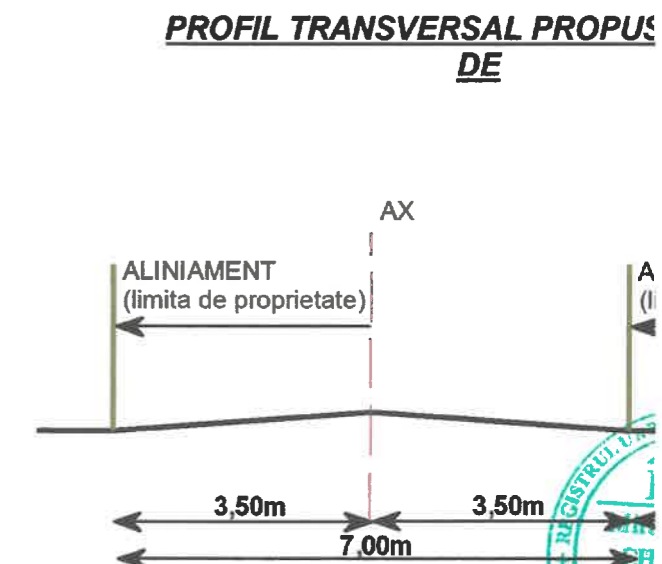
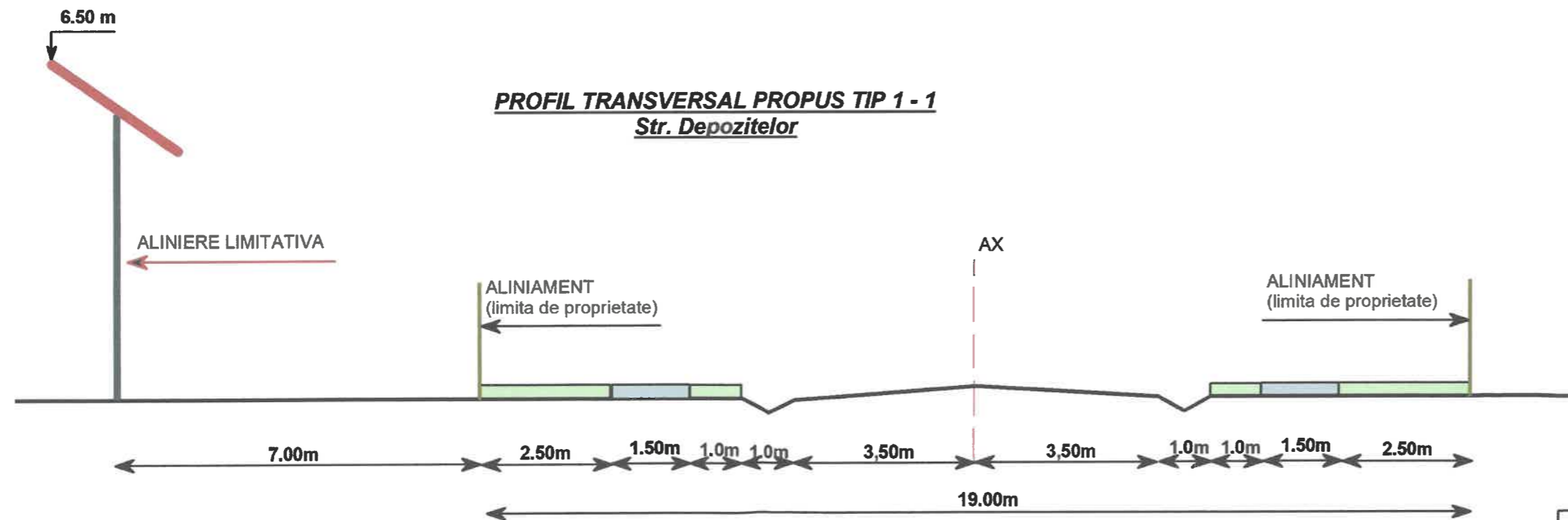
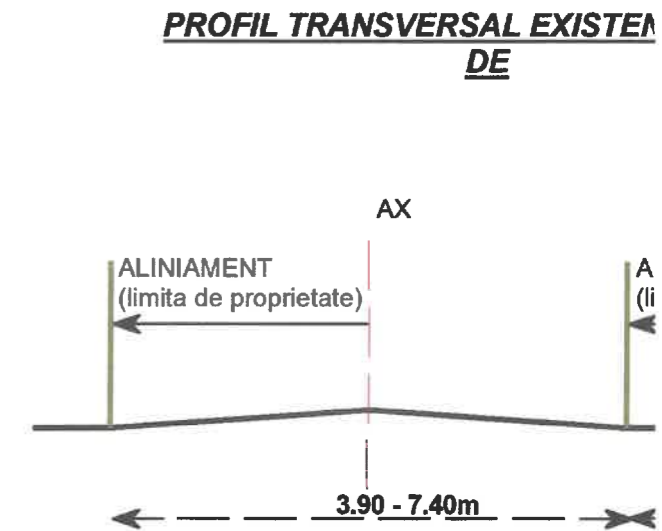
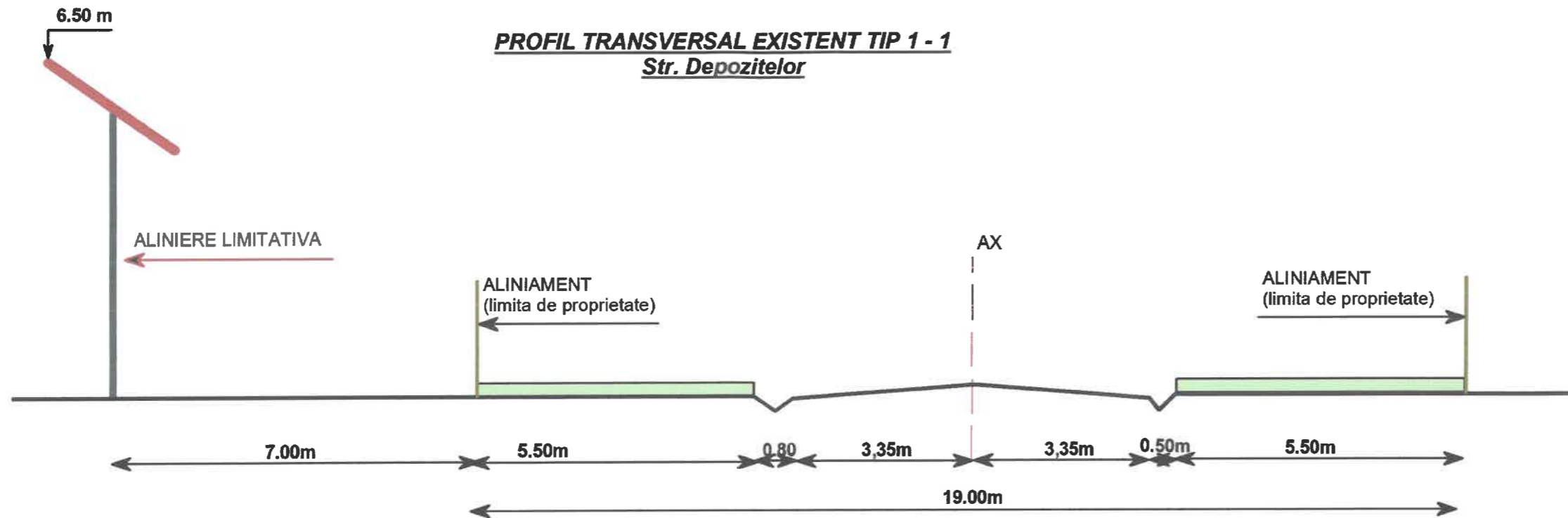
- LIMITE**
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - LIMITE PARCELE, PROPRIETĂȚI PRIVATE
- ALTE REGLEMENTĂRI**
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
 - CLĂDIRE PROPUȘĂ: SERVICE
 - REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ
 - ACCES LA LOTURILE NOU PROPUȘE
 - ACCES PIETONAL LA CLĂDIRE
 - DIRECȚIA DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE
 - ÎMPREJMUIRE PROPUȘĂ
 - PLATFORMĂ DE PRECOLECTARE DEȘEURI
 - LOCURI DE PARCARE
 - PUI DE APĂ PROPUȘ - ZONĂ DE PROTECȚIE 10,00 m
 - BAZIN ETANȘ VIDANJABIL DIN BETON ARMAT PROPUȘ
 - SEPARATOR DE HIDROCARBURI PROPUȘ
 - ZONĂ DE PROTECȚIE LEA 20KV - 6,00 M DIN AX

TIPURI DE PROPRIETATE

- a) Proprietate publică**
- TERENURI DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL
- b) Proprietate privată**
- TERENURI PROPRIETĂȚI PRIVATE ALE PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - Circulația terenurilor**
 - ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU TRECERE ÎN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI PUBLICE(20.0m)

		PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN	
Sef proiect: Proiectat: Desenat:	Urb. Miruna Chirulescu Oper. Nicoleta Orboiu	Scara: 1: 500 Data: 2022	Cod proiect: Z473 Faza: P.U.Z. Planșa 4

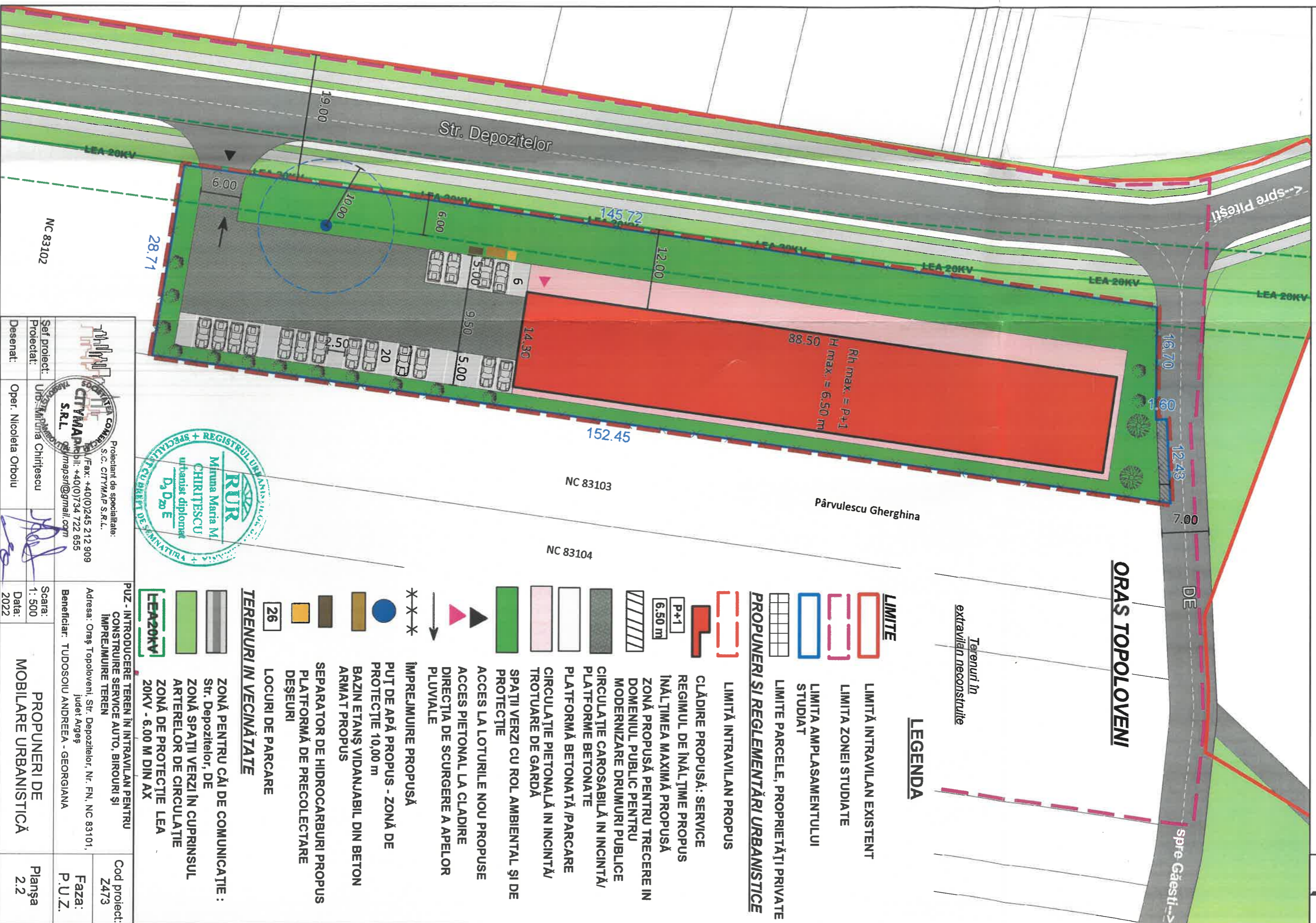
5. PROFILE TRANSVERSALE



	Proiectant de specialitate: S.C. CITYMAP S.R.L. Tel./Fax: +40(0)245 212 909 Mobil: +40(0)734 722 655 citymapsrl@gmail.com		PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJM Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. F
	Adresa: Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. F	Beneficiar: TI	Scara: 1: 100
Șef proiect: Proiectat:	Urb. Miruna Chirișescu		Data: 2022
Desenat:	Oper. Nicoleta Orboiu		

2.2 PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICĂ

PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101



ORAS TOPOLOVENI

Terenuri în extravilan neconstruite

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA ZONEI STUDIAE
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - LIMITE PARCELE, PROPRIETĂȚI PRIVATE
- PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
 - CLĂDIRE PROPUȘĂ: SERVICE REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ
 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ
 - ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU TRECERE ÎN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI PUBLICE
 - CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ÎN INCINTĂ/ PLATFORME BETONATE
 - PLATFORMĂ BETONATĂ /PARCARE
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ ÎN INCINTĂ/ TROTUARE DE GARDĂ
 - SPAȚII VERZI CU ROL AMBIENTAL ȘI DE PROTECȚIE
 - ACCES LA LOTURILE NOU PROPUȘE
 - ACCES PIETONAL LA CLADIRE
 - DIRECȚIA DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE
 - ÎMPREJMUIRE PROPUȘĂ
 - PUI DE APĂ PROPUȘ - ZONĂ DE PROTECȚIE 10,00 m
 - BAZIN ETANȘ VIDANJABIL DIN BETON ARMAT PROPUȘ
 - SEPARATOR DE HIDROCARBURI PROPUȘ
 - PLATFORMĂ DE PRECOLECTARE DEȘURI
 - LOCURI DE PARCARE

TERENURI ÎN VECINĂȚATE

- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE: Str. Depozitelor, DE
- ZONĂ SPAȚII VERZI ÎN CUPRINSUL ARTERELOR DE CIRCULAȚIE
- ZONĂ DE PROTECȚIE LEA 20KV - 6.00 M DIN AX



<p>Proiectant de specialitate: S.C. CITYMAP S.R.L. Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101, Oraș Topoloveni, Județ Argeș Tel./Fax: +40(0)245 212 909 E-mail: mapsrl@gmail.com</p>		<p>Beneficiar: TUDOSOIU ANDREEA - GEORGIANA</p>	
<p>Scara: 1: 500</p>	<p>Data: 2022</p>	<p>Adresa: Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101, Județ Argeș</p>	<p>Cod proiect: Z473</p>
<p>Sef proiect: Urb. Miruna Chiribescu</p>	<p>Proiectat: Urb. Miruna Chiribescu</p>	<p>Beneficiar: TUDOSOIU ANDREEA - GEORGIANA</p>	<p>Faza: P.U.Z.</p>
<p>Desenat: Oper. Nicoleta Orbolu</p>	<p>NC 83102</p>	<p>Beneficiar: TUDOSOIU ANDREEA - GEORGIANA</p>	<p>Planșa 2.2</p>

3. REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101



ORAȘ TOPOLOVENI

Terenuri în
extravilan neconstruite

LEGENDA

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- LIMITE PARCELE, PROPRIETĂȚI PRIVATE

ALTE REGLEMENTĂRI

- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
- CLĂDIRE PROPUȘĂ: SERVICE REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ
- P+1
- ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU TRECERE ÎN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI PUBLICE
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ ÎN INCINTĂ/ PLATFORME BETONATE
- PLATFORMĂ BETONATĂ /PARCARE
- ACCES LA LOTURILE NOU PROPUȘE
- ACCES PIETONAL LA CLĂDIRE
- DIRECȚIA DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE
- ÎMPREJMUIRE PROPUȘĂ
- PLATFORMĂ DE PRECOLECTARE DEȘEURI
- 26
- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE : Str. Depozitelor, DE
- ZONĂ SPAȚII VERZI ÎN CUPRINSUL ARTERELOR DE CIRCULAȚIE

REGLEMENTARI- ECHIPARE EDILITARĂ

- PUȚ DE APĂ PROPUȘ - ZONĂ DE PROTECȚIE 10,00 m
- REȚEA PRIVATĂ DE DISTRIBUȚIE APĂ BAZIN ETANȘ VIDANJABIL DIN BETON ARMAT PROPUȘ
- REȚEA PRIVATĂ DE CANALIZARE APE UZATE
- SEPARATOR DE HIDROCARBURI PROPUȘ
- REȚEA DE CANALIZARE PLUVIALĂ
- ZONĂ DE PROTECȚIE LEA 20KV - 6.00 M DIN AX
- REȚEA PUBLICĂ EXISTENTĂ DE ELECTRICITATE
- RACORD PROPUȘ LA REȚEAUA PUBLICĂ DE ELECTRICITATE

CONSILIUL JUDEȚEAN AL ARGHEȘ
VIZAT SPRE ÎNREGISTRARE
Anexă la Avizul de Proiect - ș.a.
Nr. 26688/23.02.2023
Arh.



		Proiectant de specialitate: S.C. CITYMAP S.R.L. Tel./Fax: +40(0)245 212 909 Mobil: +40(0)734 722 655 Email: citymapsrl@gmail.com		Cod proiect: Z473	
Șef proiect: Urb. Miruna Chirițescu		Adresa: Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101, județ Argeș		Faza: P.U.Z.	
Proiectat: Ing. Constana Cârstea		Beneficiar: TUDOSOIU ANDREEA - GEORGIANA		Planșa 3	
Desenat: Oper. Nicoleta Orboiu		Scara: 1: 500 Data: 2022		REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ	

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101



LEGENDA

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- LIMITE PARCELE, PROPRIETĂȚI PRIVATE

AMPLASAMENTUL STUDIAT

- TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: ARABIL
- DIRECȚIA DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE

TERENURI ÎN VECINĂȚATE

- ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE
- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE : Str. Depozitelor, DE
- ZONĂ SPAȚII VERZI ÎN CUPRINSUL ARTERELOR DE CIRCULAȚIE
- TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN
- TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APĂ
- ZONĂ DE PROTECȚIE LEA 20KV - 6.00 M DIN AX
- ZONĂ DE PROTECȚIE CANALE - 5.00 m



Nr. Pct	Coord. pct. de contur	
	x(m)	y(m)
1	504642.08	366086.55
2	504547.9	365966.66
3	504525.67	365984.84
4	504615.88	366099.28
5	504630.3	366090.86
6	504631.05	366092.27



CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la Aviz Arhitect - șef
Nr. 27.26688 din 23.03.2023
Arhitect - șef

 Proiectant de specialitate: CITYMAP S.R.L. Str. Miruna Maria M. Chiritescu Nr. 10, Topoloveni, Argeș Tel: +40(0)245 212 909 Fax: +40(0)734 722 855 S.R. CityMapSrl@gmail.com	PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN	Cod proiect 2473
	Adresa: Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101, județ Argeș Beneficiar: TUDOSOIU ANDREEA - GEORGIANA	Faza: P.U.Z.
Șef proiect: Proiectat: Desenat:	Scara: 1:1.000 Data: 2022	Situația Existentă Planșa 1

2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE
SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101



LEGENDA

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITĂ AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - LIMITĂ AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - LIMITE PARCELE, PROPRIETĂȚI PRIVATE
- ### PROPOUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- IS** FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII
 - LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
 - EDIFICABIL PROPUȘ
 - REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ
 - ZONĂ PROPUȘĂ PENTRU TRECERE ÎN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUMURI PUBLICE
 - DIRECȚIA DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE
 - ACCES LA PARCELĂ DIN SPAȚIUL PUBLIC REGIM DE ALINIERE LIMITATIVĂ

TERENURI ÎN VICINĂTATE

- ID** ZONĂ PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE
- C/TC** ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE : Str. Depozitelor, DE
- ZONĂ SPAȚII VERZI ÎN CUPRINSUL ARTERELOR DE CIRCULAȚIE
- TA** TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN
- TH** TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APĂ
- ZONĂ DE PROTECȚIE LEA 20KV - 6.00 M DIN AX
- ZONĂ DE PROTECȚIE CANALE - 5.00 m



ȘTIINȚA JUDEȚEAN ARGEȘ
S.P. E. NESCHIMBARE
Apus la Aviz Arhitect-șef
N. 07 26638 din 23.02.2022

ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ			SITUAȚIA PROPUȘĂ		
	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	TOTAL	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	TOTAL
	MP	%	MP	%	MP	%
- Terenuri agricole în extravilan - "TA"	0	0%	23255	80%	23255	80%
- Zonă pentru instituții și servicii - "IS"	0	0%	0	0%	4233	99.5%
- Zonă pentru căi de comunicație - "C"	0	0%	5907	20%	5907	24%
TOTAL STUDIAT	0	0%	29162	100%	29162	100%

INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT max. = 30%, CUT max. = 0.6; Hmax. = 6.50 m Rh max. = P+1, sv = 20%

 Proiectant de specialitate: S.C. CITYMAP S.R.L. Tel./Fax: +40(0)245 212 909 Mobil: +40(0)734 722 655 citymapsrl@gmail.com	PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUIRE SERVICE AUTO, BIROURI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN	Cod proiect 2473
	Adresa: Oraș Topoloveni, Str. Depozitelor, Nr. FN, NC 83101, județ Argeș Beneficiar: TUDOSOIU ANDREEA - GEORGIANA	Faza: P.U.Z.
Șef proiect: Proiectat: Desenat:	Urb. Miruna Chiriteșcu Oper. Nicoleta Orboiu	Scara: 1:1.000 Data: 2022
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE		Planșa 2.1