

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 57 / 07.08.2026

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal al comunei Stâlpeni, județul Argeș pentru schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției, „CONSTRUIRE STATIE MIXTA CARBURANTI AUTO (BENZINA SI MOTORINA), SKID GPL AUTO, SPALATORIE AUTO (SELF) SI SISTEMATIZARE TEREN,, în comuna Stalpeni, sat Radesti, str. Principala, nr. 97C, jud. Arges, cu nr. cadastral 80720, înscris în cartea funciara nr. 80720-comuna Stalpeni

Consiliul Local al comunei Stâlpeni, județul Argeș

Având în vedere:

Solicitarea SC PRO SPERANTA 2002 SRL, înregistrată la primăria Stalpeni;

Proiectul elaborat de SC Loridan Softing SRL –urb.dipl. Ioan Augustin Suciu împreună cu studiile, avizele și acordurile aferente acestuia;

Referatul cu nr. 6123/06.08.2026;

Raportul cu nr. 6124/06.08.2026;

- Avizul comisiei de specialitate al Consiliului Local Stalpeni;

- Avizul nr. 21 / 07.07.2026 pentru Planul Urbanistic Zonal comunei Stâlpeni emis de Arhitectul Sef al Județului Argeș – arh. Andreea Cosmina Tache;

- RAPORTUL cu nr. 3931/21.05.2023 cu privire la finalizarea acțiunii de informare și consultare a publicului;

- prevederile art. 25 alin (1), art. 32 alin (1), art. 47 art. 56 alin (4) și (6) din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

o prevederile art. 18, art. 28 și art. 30 alin (2) din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233 din 26 februarie 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

o prevederile art. 2 alin (2) din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;

o prevederile art. 32 alin (3) lit. a) din Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839 din 12 octombrie 2009, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În temeiul art. 129, alin. (6) lit. e), art. 133 alin (1), art. 139 alin (3) lit. e) și ale art. 196, alin. (1), lit. (a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ

PROPUN:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal al comunei Stâlpeni, județul Argeș pentru schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției, „CONSTRUIRE STATIE MIXTA CARBURANTI AUTO (BENZINA SI MOTORINA), SKID GPL AUTO, SPALATORIE AUTO (SELF) SI SISTEMATIZARE TEREN,, în comuna Stalpeni, sat Radesti, str. Principala, nr. 97C, jud. Arges, cu nr. cadastral 80720, înscris în cartea funciara nr. 80720-comuna Stalpeni, conform anexelor.

Art. 2. Termenul de valabilitate al documentației este de 5 ani de la data aprobarii.

Art. 3. Primarul și compartimentul urbanism vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului - Județul Argeș în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și se aduce la cunoștința publică de către secretarul general al comunei prin afișare la sediul primăriei și la monitorul oficial local.

INITIATOR,

PRIMAR

Serbanoiu Ga

AVIZAT

SECRETAR-GENERAL

Dinculescu Marius Florinel

REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de hotărâre are la baza prezentul referat prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal intitulat al comunei Stâlpeni, județul Argeș pentru schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției, CONSTRUIRE STATIE MIXTA CARBURANTI AUTO (BENZINA SI MOTORINA), SKID GPL AUTO, SPALATORIE AUTO (SELF) SI SISTEMATIZARE TEREN,, în comuna Stalpeni, sat Radesti, str. Principala, nr. 97C, jud. Arges, cu nr. cadastral 80720, înscris în cartea funciara nr. 80720-comuna Stalpeni;

Având în vedere :

-- Avizul nr. 21 /07.07.2026 pentru Planul Urbanistic Zonal comunei Stâlpeni emis de Arhitectul Sef al Judetului Argeș – arh. Andreea Cosmina Tache;

- raportul de specialitate nr. 6124/06.08.2028, întocmit de compartimentul de specialitate ;

- prevederile din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Metodologiei de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor din hotărârea Guvernului României nr. 525 Republicată*) din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și ale Ordinului MDRT nr. 2.701/2010 - metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările ulterioare;

ART. 25 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

(1) Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

(2) Consiliul local cooperează cu consiliul județean și este sprijinit de acesta în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

Față de cele mai sus menționate, în conformitate cu prevederile art. 196 alin. (6) lit. c), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR,
SERBANOIU GABRIEL

RAPORT

la PHCL privind Planului Urbanistic Zonal intitulat al comunei Stâlpeni, județul Argeș pentru schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției,, CONSTRUIRE STATIE MIXTA CARBURANTI AUTO (BENZINA SI MOTORINA),SKID GPL AUTO,SPALATORIE AUTO (SELF)SI SISTEMATIZARE TEREN,,în comuna Stalpeni,sat Radesti,str.Principala,nr.97C,jud. Arges,cu nr. cadastral 80720,inscris in cartea funciara nr.80720-comuna Stalpeni;

Având în vedere:

Solicitarea SC PRO SPERANTA 2002 SRL , înregistrată la primăria Stalpeni cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal intitulat al comunei Stâlpeni, județul Argeș pentru schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției,, CONSTRUIRE STATIE MIXTA CARBURANTI AUTO (BENZINA SI MOTORINA),SKID GPL AUTO,SPALATORIE AUTO (SELF)SI SISTEMATIZARE TEREN,,în comuna Stalpeni,sat Radesti,str.Principala,nr.97C,jud. Arges,cu nr. cadastral 80720,inscris in cartea funciara nr.80720-comuna Stalpeni;

Avizul nr.21 /07.07.2026 pentru Planul Urbanistic Zonal comunei Stâlpeni emis de Arhitectul Sef al Judetului Argeș – arh.Andreea Cosmina Tache;

- prevederile art.25 alin (1) din **Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, potrivit căruia:** *Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.*

- prevederile art.32 alin (1) din **Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, potrivit căruia:** *în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:*

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;

- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:- de primarul localității (-

- prevederile art.47 din **Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul potrivit căruia:**

- (1) *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană*

accentuata. Planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

(31) Prevederile alin. (3) nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.

(4) Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general.

(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

○ prevederile art.56 alin (4) și (6) din Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul potrivit căruia: Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia. Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local(--)

○ prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată potrivit căruia,, Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii."

○ prevederile art.32 alin (3) lit.a) din Ordinul Ministrul Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839 din 12 octombrie 2009, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii

nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții potrivit căruia,, în situații deosebite, în funcție de condițiile specifice de amplasament (poziția terenului în ansamblul localității ori al teritoriului) și/sau de importanța și complexitatea obiectivului de investiții și dacă prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate nu furnizează suficiente elemente necesare autorizării, ori dacă se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate, emitentul poate cere suplimentar, prin certificatul de urbanism elaborarea, în condițiile și cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, a unui plan urbanistic zonal (P.U.Z.) - numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, întocmit și aprobat în condițiile legii – (--) urmând ca, după aprobare, prevederile acestuia să fie preluate în cadrul P.U.G.(--)."

În temeiul art.129, alin. (6) lit.e), art.133 alin (1), art.139 alin (3) lit.e) si ale art.196, alin.(1), lit.(a) din O.U.G.nr.57/2019, privind Codul administrativ, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal intitulat al comunei Stâlpeni, județul Argeș pentru schimbare destinație si reglementare urbanistica in vederea realizării investiției,, CONSTRUIRE STATIE MIXTA CARBURANTI AUTO (BENZINA SI MOTORINA),SKID GPL AUTO,SPALATORIE AUTO (SELF)SI SISTEMATIZARE TEREN,,in comuna Stalpeni,sat Radesti,str.Principala,nr.97C,jud. Arges,cu nr. cadastral 80720,inscris in cartea funciara nr.80720-comuna Stalpeni , poate fi supus dezbaterii.

Responsabil Urbanism Ududec Daniela