

ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
Consiliul Județean ARGEȘ

Aprobat
Președintele Consiliului Județean
Ion MÎNZÎNĂ



Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ dl. Teșileanu Adrian – Nicolae și dna. Teșileanu Georgiana - Iulia, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Argeș, municipiul/orașul/comuna Stâlpeni, cod poștal -, satul Livezeni, str. -, nr. -, bl. C-, sc.-, et. -, ap. -, telefon/fax. 0720685117, email -, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 5185/25.02.2025, precum și completări înaintate cu adresele înregistrate cu nr. 20167/28.07.2025 și nr. 26618/07.10.2025

și punctului de vedere al Primăriei comunei Stâlpeni, exprimat prin adresa nr. 7682 din 15.10.2025, înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. 27410 din 15.10.2025,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 30 din 16.10.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru³⁾ introducerea în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii: „SPĂLĂTORIE AUTO ȘI MAGAZIN”, în comuna Stâlpeni, sat Stâlpeni, punct „La Rampă”, jud. Argeș,
generat de imobilul⁴⁾ cu nr. cad. 83014, înscris în C.F. nr. 83014 – comuna Stâlpeni,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Teritoriul care urmează a fi studiat și reglementat prin Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism este compus din imobilul cu nr. cad. 83014 care a generat P.U.Z., în suprafață de **2930.00mp** situat în extravilanul comunei Stâlpeni, la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/învecinate. Conform Anexei la prezentul aviz, teritoriul studiat este delimitat la nord-est de limita nord-estică a terenului proprietate privată cu nr. cad. 81018, la nord-vest de limita nord-vestică de râul Târgului, la sud-vest de limita sud-vestică a terenului proprietate privată cu nr. cad. 83013 și la sud-est de limita nord-vestică a drumului județean DJ 732 identificat cu nr. cad. 81973.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Prin P.U.Z. și R.L.U. se vor analiza și stabili condițiile pentru introducerea în intravilan a suprafeței de **2930.00mp** în conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vederea creării unei zone funcționale cu destinația **IS1 – zona instituției și servicii (magazin și spălătorie auto)**. Soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone. La stabilirea suprafețelor ocupate cu lucrările aferente dezvoltării propuse se va ține cont de rețele sau obiective existente în zonă care generează zone de siguranță/protecție/interdicție de construire.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- **retragerea minimă față de aliniament** (sud-est): conform O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, în baza avizului administratorului drumului din care se face accesul (DJ 732); se vor stabili reglementări distincte pentru amplasarea viitoarelor construcții față de împrejurimi, în situația în care rezultă necesitatea retragerii acestora față de aliniament.
- **retragerea minimă față de limitele laterale**: minim 4,00m față de limita laterală sud-vestică și minim 5,00m față de limita laterală nord-estică;
- **retragerea minimă față de limita posterioară** (nord-vest): conform art. 40, alin. (2) din Legea Apelor nr. 107/1996, cu respectarea strictă a lățimii zonei de protecție față de albiile cursurilor de apă (râul Târgului), nu mai puțin de 7,00m.

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

POT maxim = 30%;

CUT maxim = 0,60;

Rh_{max} = Pîlnalt+1E; (H max streășină/atic = 8,00m)

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul pe teren se va realiza din drumul județean DJ 732 situat în partea de sud - est a terenului studiat. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Accesurile și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități. Se va reglementa obligatoriu dotarea cu rețele de echipare tehnico-edilitară dimensionate în conformitate cu necesitățile de consum ale viitoarei dezvoltări. Modalitatea de asigurare a utilităților necesare va fi studiată și reglementată prin Planul urbanistic zonal, în baza avizelor obținute. Vor fi prevăzute spații verzi - minim 20% din suprafața totală a terenului și vegetație înaltă cu rol de protecție pe limitele laterale.

5. Capacitățile de transport admise

Se vor stabili în conformitate cu avizul obținut de la administratorul drumului din care se va realiza accesul pe terenul studiat.

6. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - alimentare cu apă | - aviz administrator drum județean DJ 732 |
| - alimentare cu energie electrică | (R.A.J.D.A.) |
| - alimentare cu gaze naturale | - Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate Argeș |
| - A.N.I.F. | - ridicare topografică vizată O.C.P.I. pentru faza P.U.Z. |
| - O.S.P.A. | - studiu geotehnic pentru P.U.Z. |
| - M.A.D.R./D.A.J. Argeș | - Aviz Arhitect-șef C.J. Argeș |
| - M.A.I. / M.Ap.N. / S.R.I. | |
| - aviz C.F.R. | |

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

Inițiatorul PUZ și Primăria comunei Stâlpeni, în calitate de autoritate responsabilă cu aprobarea planului, vor implica publicul în toate etapele procesului de elaborare PUZ, în conformitate cu prevederile Ordinului 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. Investitorul privat inițiator al PUZ va afișa anunțuri conform anexei la Ordinul nr. 2701/2010, pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ.

Începând cu 1 ianuarie 2025, documentațiile de urbanism se realizează cu respectarea **structurii standardizate de directoare și fișiere pentru realizarea documentației de urbanism în format GIS**, indiferent de sursa de finanțare, în conformitate cu normele tehnice prevăzute în anexa nr. 1 la Ordinul nr. 904/15.05.2023 *privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin OMDRAP nr. 233/2016.*

Prezentul aviz, emis în baza Certificatului de urbanism **nr. 08 din 29.01.2025 emise de Primăria comunei Stâlpeni**, este valabil conform art.56, alin.(19) din Legea nr.350/2001.

Achitat taxa de **155 LEI**, conform O.P. nr.910815065 din 08.10.2025.

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

Arhitect - Șef*),

arh. Andreea Cosmina TACHE

Notă: Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) implicit la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține. Studiul de oportunitate întocmit de **S.C. A.F. PLANNING S.R.L.**, care a stat la baza emiterii prezentului aviz, constituie anexă a avizului.

1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Adresa solicitantului.

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a PUZ.

*) Se va semna de arhitectul-șef sau, «pentru arhitectul-șef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.