



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru introducere în intravilan, schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției “Introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării și construirii locuințelor unifamiliale, alipire și întocmire PUZ pentru parcelare și extindere utilități”, în Comuna Albota, județul Argeș

Consiliul Local al comunei Albota, județul Argeș, întrunit în ședință,

Având în vedere:

-referatul de aprobare nr.7185/30.12.2025, care însoțește proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Comunei Albota, precum și raportul de specialitate al secretarului general nr.7186/30.12.2025;

-cererea nr.7100/23.12.2025 formulată de doamna Adela-Georgeta Gheorghită împuternicită pentru Iulian Bican, Vasile Marinescu și Ioana Marinescu, care solicită aprobarea documentației PUZ pentru imobilele situate în Comuna Albota, județul Argeș, în suprafață totală de 20183,00 mp pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism;

-Certificatul de urbanism nr.266/14.12.2023 emis de Primăria Comunei Albota;

-Avizul nr.36/22.12.2025 emis de Consiliul Județean Argeș pentru Planul Urbanistic Zonal pentru introducere în intravilan, schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției **“Introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării și construirii locuințelor unifamiliale, alipire și întocmire PUZ pentru parcelare și extindere utilități”**, Comuna Albota, județul Argeș;

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată cu completări și modificări ulterioare și în baza Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completări și modificări ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1) și alin.(2) lit.c) și alin.6 lit.c), al art.139 alin.1, alin 3 lit. e) și art. 196 alin.(1) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1.(1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru introducere în intravilan, schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției **“Introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării și construirii locuințelor unifamiliale, alipire și întocmire PUZ pentru parcelare și extindere utilități”**, Comuna Albota, sat Albota, județul Argeș în baza Avizului Arhitectului Șef nr.36/22.12.2025 al Consiliului Județean Argeș.

(2) Suprafața totală a terenului studiat prin P.U.Z. este de 20183,00 mp, reprezentând suprafața terenurilor din UAT Albota ce au generat PUZ respectiv, nr.cad.11079, nr.cad.11078, nr.cad.11077, nr.cad.11076, nr.cad.11075, nr.cad.11074, nr.cad.11073, nr.cad. 11070, respectiv nr.cad.14646, înscrise în C.F. nr.11079, nr.11078, nr.11077, nr.11076, nr.11075, nr.11074, nr.11073, nr.11070, respectiv nr.14646-comuna Albota, județul Argeș.

(3) Valabilitatea prezentei documentații de urbanism este de 5 ani de la data aprobării.

Art.2. Prezentul proiect de hotărâre îl propunem spre a fi dezbătut în plenul consiliului local, în vederea adoptării unei hotărâri.

Avizează,
conform art.243 alin.(1) lit.a)
din OUG nr.57/2019
Secretar general al Comunei Albota
Elena Paraschiva
Nr.105/30.12.2025

CĂTRE

PRIMĂRIA COMUNEI ALBOTA

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ALBOTA

2015 12 7100
referat 23 7185
referat 7186
3e-12/2015

Vă înaintăm, anexat, documentația de urbanism în 2 exemplare + CD, **PLAN URBANISTIC ZONAL "PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA REALIZĂRII ȘI CONSTRUIRII LOCUINTELOR UNIFAMILIALE, ALIPIRE ȘI ÎNTOCMIRE P.U.Z. PENTRU PARCELARE, EXTINDERE UTILITAȚI ȘI AMENAJARE CALE DE ACCES NR.CAD. 14646"**, amplasat în comuna Albota, nr. cad. 11079, 11078, 11077, 11076, 11075, 11074, 11073, 11070, jud. Argeș, în vederea supunerii acesteia Consiliului Local al comunei Albota spre aprobarea și stabilirea termenului de valabilitate al documentației P.U.Z.

Cu stimă,

BENEFICIAR

BICAN IULIAN ȘI MARINESCU VASILE

prin împuternicit

Adela Georgeta Gheorghita

Date de contact elaborator documentație:

S.C ATELIERUL DE URBANISM S.R.L, e_mail: urba@urbadesign.net

urb. dpl. Adela – Georgeta GHEORGHIȚĂ

Tel. 0753 118 797

ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Nr. 25532 /33748/22.12.2025

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ dl. Iulian BICAN, dl. Vasile MARINESCU și dna. Ioana MARINESCU prin împuternicit Adela Georgeta Gheorghită, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Argeș, municipiul/orașul/comuna- Pitești, sectorul... cod poștal... satul -, str. Bd. Nicolae Bălcescu, nr. 3, bl. L5, sc.D, et.3, ap.10, telefon 0753118797, email bican.andrei@yahoo.com, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 25532 din 25.09.2025 și completărilor înaintate cu adresa nr.33748 din 22.12.2025,

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

AVIZ
nr. 36 din 22.12.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ introducere în intravilan, schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: „Introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării și construirii locuințelor unifamiliale, alipire și întocmire PUZ pentru parcelare și extindere utilități”, în com. Albota, jud. Argeș,

generat de imobilele⁴⁾ cu nr. cad. 11079, nr. cad. 11078, nr. cad. 11077, nr. cad. 11076, nr. cad. 11075, nr. cad. 11074, nr. cad. 11073, nr. cad. 11070, respectiv nr. cad. 14646, înscrise în C.F. nr. 11079, nr. 11078, nr. 11077, nr. 11076, nr. 11075, nr. 11074, nr. 11073, nr. 11070, respectiv nr. 14646 – comuna Albota, județul Argeș

Inițiator: dl. Iulian BICAN, dl. Vasile MARINESCU și dna. Ioana MARINESCU
Proiectant: S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. dipl. Adela Georgeta GHEORGHITĂ

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Teritoriul studiat și reglementat prin Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism este compus din terenurile care au generat PUZ, aflate în extravilanul comunei Albota (nr. cad. 11079, nr. cad. 11078, nr. cad. 11077, nr. cad. 11076, nr. cad. 11075, nr. cad. 11074, nr. cad. 11073 și nr. cad. 11070), la care se adauga terenul intravilan (nr. cad. 14646), aflat în Zona mixtă - instituții, servicii și unități industriale și de depozitare, necesar pentru modernizarea corespunzătoare a drumului public cu nr. cad. 11065, precum și suprafețele terenurilor adiacente/invecinate, teritoriul fiind delimitat la nord și vest de limita UAT Albota/UAT Pitești, la nord-est de limita UAT Albota/UAT Bradu, la sud de limita sudică a terenului proprietate privată S.C. CIPCOS MAR S.R.L. identificat cu nr. cad. 14645 și la sud-est de limita sud-estică a drumului național DN65 identificat cu nr. cad. 4 și nr. cad. 90691.

Suprafața propusă pentru introducerea în intravilan este de 20183,00mp.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

- TEREN EXTRAVILAN – fără reglementări;
- TEREN INTRAVILAN – PUZ aprobat prin HCL comuna Albota nr. 104/29.11.2023 – 650,00mp;
 - UTR – M2 – Zonă mixtă pentru instituții, servicii și unități industriale și de depozitare;
 - regim de construire: DISCONTINUU;
 - funcțiuni predominante: spații administrative, servicii și depozitare;
 - $H_{max} = P_{nalt} - P + 1E$; $Rh_{max} = 10,00m$ la streșină/atic
 - $POT_{max} = 60\%$;
 - $CUT_{max} = 0,90$;
 - retragerea minimă față de aliniament = minim 15,65m față de limita de proprietate din partea estică (împrejmuirea se va retrage la min. 13,00m față de axul DN 65); minim 9,50m față de drumul public (nr. cad. 11065) situat pe limita din partea de nord (împrejmuirea se va realiza pe limita de

proprietate nordică fără fundație din beton astfel încât să fie asigurată posibilitatea modernizării acestuia la un profil propus de 9,00m);

- retrageri minime față de limitele din vest și sud = minim 10,00m;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- **L1.i** – Zona locuire individuală – loturile P2 – P15, P20 – P26;
- **L1.c** – Zona locuire semi-colectivă – lotul P27;
- **M1** – Zona mixtă locuire individuală și servicii – loturile P1, P17, P18;
- **Sp.1** – Zona spații verzi publice – loturile P16, P19, P28, P29, P33;
- **Ccr.p** – Zona pentru căi de comunicație și transport (rutiere și pietonale) în interiorul ansamblului – lotul P32;
- **Ccr.p2** – Zona pentru căi de comunicație și transport (rutiere și pietonale) publice – loturile P30, P31, P34, P35 - teren nr. cad. 14646 necesare pentru modernizarea drumului local nr. cad. 11065;

Zona Ccr.p2:

- zona pentru căi de comunicație și transport (rutiere și pietonale) publice asigură accesul din drumul național DN65 la ansamblul propus și direct la loturile din zona mixtă M1; zona se constituie prin modernizarea drumului cu nr.cad. 11065 aflat în domeniul public al UAT Albota și amenajarea intersecției cu drumul național DN65 din care se realizează accesul, prin alipirea terenului cu nr. cad. 14646 și a suprafeței de 577,33mp (propusă pentru cedare din terenurile cu nr. cad. 11079, nr. cad. 11078, nr. cad. 11076, nr. cad. 11075, nr. cad. 11074, nr. cad. 11073 și nr. cad. 11070); profilul drumului se reglementează la 9,00m cu doua benzi de circulație și trotuar pe ambele părți (conform profilului transversal **S4** din planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*); pe segmentul din dreptul terenurilor cu nr. cad.11072 și nr.cad.11071 modernizarea la profilul de 9,00m se va putea face după efectuarea demersurilor legale de către autoritatea locală;

Zona Ccr.p:

- zona pentru căi de comunicație și transport (rutiere și pietonale) în interiorul ansamblului asigură accesul la loturile propuse pentru locuire individuală, semicolectivă și spațiu verde public; accesul se realizează direct din zona Ccr.p2 descrisă mai sus. Drumul propus (lot P32) cu o lungime de aproximativ 680,00m va avea un profil transversal variabil, structurat pe patru sectoare:
 - sectorul I: drum situat în partea de est a ansamblului, cu sens unic, cu un profil de 6,00m, cu o bandă de circulație și trotuar pe o parte (conform profilului transversal **S1** din planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*), cu acces din zona Ccr.p2, deservește loturile P1-P8, P33;
 - sectorul II: drum situat în partea mediană a ansamblului, cu dublu sens, cu un profil de 9,00m cu doua benzi de circulație și trotuar pe ambele părți (conform profilului transversal **S2** din planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*), deservește loturile P9-P16, P19-P26;
 - sectorul III: drum situat în partea de vest a ansamblului, cu dublu sens, cu un profil de 6,00m cu două benzi de circulație, trotuar pe o parte, trei alveole de trecere și o zonă pentru manevre de întoarcere (conform profilului transversal **S5** din planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*), deservește loturile P27-P28;
 - sectorul IV: drum situat în partea de nord a ansamblului, cu un profil de 5,00m, cu o bandă de circulație și trotuar pe o parte (conform profilului transversal **S3** din planșa U03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*) utilizat cu sens unic între sectoarele I și II și cu dublu sens cu alveolă de trecere între sectoarele II și III;

Zona L1.i:

- loturile nou create, în număr de 21, vor avea suprafața minimă de 450,00mp, deschiderea minimă de 18,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea;
- **regim de construire: DISCONTINUU;**
- **funcțiuni predominante: locuire individuală;**
- **Rh_{max} = P+1E; H_{max} streșină/atic = 6,00m;**

- P.O.T. $_{maxim} = 30\%$;
- C.U.T. $_{maxim} = 0,6$;
- spații verzi = minim 30%.
- **retragerea minimă față de aliniament** = 6,00m față de limita cu zona Ccr.p, cu respectarea alinierii propuse; pentru loturile de colț, față de latura lungă – minim jumătate din înălțimea la streășină/atic, dar nu mai puțin de 3,00m, cu anumite condiții: accesul nu va fi permis din această latură și loturile nu se vor dezmembra ulterior; limita opusă accesului se consideră limită posterioară;
- **retrageri minime față de limitele laterale**: minim jumătate din înălțimea la streășină/atic, dar nu mai puțin de 3,00m;
- **retragerea minimă față de limita posterioară** = minim 5,00m;

Zona M1(L+IS):

- loturile nou create, în număr de 3, vor avea suprafața minimă de 595,00mp, deschiderea minimă de 20,00m și adâncimea mai mare decât deschiderea; accesul la zona de locuire și servicii se face din zona de căi de comunicație și transport publice - Ccr.p2
- **regim de construire: DISCONTINUU**;
- **funcțiuni predominante: locuire individuală și funcțiuni complementare**;
- $Rh_{max} = P+1E+M$; H_{max} streășină/atic = 8,00m;
- P.O.T. $_{maxim} = 35\%$;
- C.U.T. $_{maxim} = 1,05$;
- spații verzi = minim 25%
- **retragerea minimă față de aliniament** = 6,00m față de limita sudică cu zona Ccr.p2, respectiv față de limita cu zona Ccr.p, cu respectarea alinierilor propuse la cele doua zone de căi de comunicație;
- **retrageri minime față de limita opusă Ccr.p**: minim jumătate din înălțimea la streășină/atic, dar nu mai puțin de 3,00m;
- **retragerea minimă față de limita opusă Ccr.p2** = minim 5,00m;

Zona L1.c:

- lotul creat va fi format din două subzone: **L1.c.a** subzona din partea de sud, adiacentă circulației publice și subzona **L1.c.b**; între cele două subzone este prevăzut un loc pentru manevre de întoarcere, parte din zona Ccr.p;
- **regim de construire: DISCONTINUU**; distanța minimă dintre clădiri este de 10,00m;
- **funcțiuni predominante: locuire semicolectivă**;
- **L1.c.a**: $Rh_{max} = Ds+P+1E$; H_{max} streășină/atic = 8,00m; se va respecta alinierea la streășină/atic la construcțiile propuse din zona mixtă M1;
- **L1.c.b**: $Rh_{max} = Ds+P+1E+M$; H_{max} streășină/atic = 9,00m;
- P.O.T. $_{maxim} = 30\%$;
- C.U.T. $_{maxim} = 0,9$;
- spații verzi = minim 30%;
- **retragerea minimă față de aliniament**:
 - 6,00m față de limita sudică, cu respectarea alinierii propuse față de circulația publică Ccr.p2 la construcțiile din zona M1;
 - 3,00m față de limita estică, cu respectarea alinierii propuse față de circulația interioară Ccr.p;
 - minim 5,00m față de locul destinat manevrelor de întoarcere - zona Ccr.p;
 - minim 5,00m față de limita nordică cu zona Sp.1 – lot P28;
- **retragerea minimă față de limita vestică** = jumătate din înălțimea la streășină/atic, dar nu mai puțin de 3,00m față de limita de proprietate vest, cu asigurarea unei perdele alcătuită din vegetație ornamentală cf. Deciziei etapei de încadrare 287 din 11.06.2025 - ANMAP; prin excepție, pentru zona L1.c.a se admite retragerea la minim 3,00m.

Zona Sp1:

- este compusă din 5 loturi totalizând un procent de 6,37% din suprafața totală a ansamblului;

F7 – Aviz Plan Urbanistic Zonal

- funcțiuni predominante: spații verzi publice;
 - $Rh_{max} = P$; H_{max} streșină/atic = 2,00m;
 - P.O.T. maxim = 10%;
 - C.U.T. maxim = 0,10;
- circulații și accesuri: accesul carosabil și pietonal la ansamblul propus și direct la loturile din zona M1 se va realiza din drumul național DN65, situat în partea de sud-est a zonei studiate, prin intermediul drumului public ce urmează a se moderniza (Ccr.p2); în interiorul ansamblului accesul carosabil și pietonal la fiecare lot se va face prin intermediul drumului privat propus (Ccr.p). Circulațiile auto și pietonale vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Parcajele pentru locuințele din zonele L1.i și M1 se vor realiza exclusiv în interiorul parcelelor, respectiv pentru cele din zona L1.c în demisolul clădirilor propuse, fiind interzisă parcare în zonele Ccr.p, Ccr.p2 și Sp1.
- echipare tehnico-edilitară: pe drumul public cu nr. cad. 11065 există rețele edilitare de apă, canalizare și de alimentare cu energie electrică, care vor fi extinse pe drumul privat propus Ccr.p, urmând ca branșarea locuințelor propuse să se realizeze în sistem individual.
- În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.10.2025 și urmare completărilor înaintate cu adresa 33748 din 22.12.2025, se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:
- autorizarea construirii locuințelor individuale, semicolective și construcțiilor cu funcțiuni mixte este condiționată de autorizarea și realizarea, anterior sau concomitent, a drumurilor de acces și a rețelelor edilitare și de efectuarea operațiunilor cadastrale, juridice și urbanistice prevăzute în Planul de acțiune pentru implementarea PUZ;
- Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.
- Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
- Prezentul aviz, emis în baza certificatelor de urbanism nr. 189/02.07.2024, respectiv nr. 99/02.04.2025 emise de Primăria comunei Albota, este valabil conform art. 56, alin. (19) din Legea nr. 350/2001.

Arhitect - Șef**)

arh. Andreea Coșmina TACHE

NOTĂ: Prin Hotărârea Consiliului Local de aprobare a PUZ se va stabili și termenul de valabilitate a documentației, urmând ca o copie să fie trimisă la C.J.Argeș.

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) Se completează, după caz:- Primăria municipiului- Primăria orașului

- Primăria comunei

** 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.