



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație, introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției “Hale pentru depozitare, servicii și producție, amenajare curte și bransare la utilități nr.cadastrale 11281 și 11230”, în Comuna Albota, județul Argeș

Consiliul Local al comunei Albota, județul Argeș, întrunit în ședință,
Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.2032/08.04.2026, care însoțește proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Comunei Albota, precum și raportul de specialitate al secretarului general nr.2033/08.04.2026;
- cererea nr.2025/08.04.2026 formulată de doamna Adela-Georgeta Gheorghică împuternicită pentru domnul Titu Minel și doamna Titu Olimpia, care solicită aprobarea documentației PUZ ;
- Certificatul de urbanism nr.283/18.09.2024 emis de Primăria Comunei Albota;
- Avizul nr.11/03.04.2026 emis de Consiliul Județean Argeș pentru Planul Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație, introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției “Hale pentru depozitare, servicii și producție, amenajare curte și bransare la utilități nr.cadastrale 11281 și 11230”, în 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:

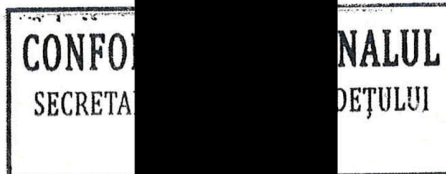
Art.1.(1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație, introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției “Hale pentru depozitare, servicii și producție, amenajare curte și bransare la utilități nr.cadastrale 11281 și 11230”, în Comuna Albota, județul Argeș, generat de imobilele cu nr.cad. 11281, nr.cad. 11230 și nr.cad.13576 înscrise în CF nr.11281, nr.11230 și nr.13576 în baza Avizului Arhitectului Șef nr.11/03.04.2026 al Consiliului Județean Argeș.

(2) Suprafața totală a terenului studiat prin P.U.Z. este de 20011,00 mp, reprezentând suprafața terenului identificat cu nr.cad. 11281 și nr.cad.11230.

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

Art.2. Prezentul proiect de hotărâre se supune spre dezbatere și aprobare în ședința 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.26/08.04.2026



ROMÂNIA
 Județul ARGEȘ
 CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
 Nr. 17116/7534/03.04.2026

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ dna. **Adela Georgeta GHEORGHÎĂ în calitate de împuternicit al dlui TITU Minel, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Argeș, municipiul/orașul/comuna Bascov, sectorul... .., cod poștal, SC... .., et... .., ap... ..** înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 17116 din 26.06.2025 și completărilor înaintate cu adresa nr. 7534 din 02.04.2026,

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

AVIZ
 nr. 11 din 03.04.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ schimbare destinație, introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției „**HALE PENTRU DEPOZITARE, SERVICII ȘI PRODUCȚIE, AMENAJARE CURTE ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI NR. CADASTRALE 11281 ȘI 11230**”, în com. Albota, jud. Argeș,

generat de imobilele⁴⁾ cu nr. cad. 11281, nr. cad. 11230 și nr. cad. 13576 înscrise în C.F. nr. 11281, nr. 11230 și nr. 13576 – com. Albota, județul Argeș

Inițiator: dl. TITU Minel și dna. TITU Olimpia

Proiectant: S.C. ATELIERUL DE URBANISM S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Teritoriul studiat și reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. este compus din terenurile proprietate privată, identificate cu nr. cad. 11281 (10000mp), nr. cad. 11230 (10011mp) și nr. cad. 13576 (30644mp), terenurile aflate în domeniul public UAT Albota, identificate cu nr. cad. 11365 (2595mp), nr. cad. 11417 (1684mp) și nr. cad. 11282 (1251mp) și teren cedat pentru drum identificat cu nr. cad. 13577 (856mp), situate în extravilanul și intravilanul comunei Albota, la care se adaugă imobilele adiacente/invecinate. Teritoriul este delimitat la nord de limita nordică a drumul național DN 65B, la vest de limita vestică a terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 13577 și nr. cad. 11228, la sud de limita nordică a cursului de apă identificat cu nr. cad. 11325 și nr. cad. 11327, și la est de limita UAT Albota/UAT Bradu.

Imobilele se află în zona de protecție a sitului Valul de pământ roman „Troian”, parte integrantă a Limes-ului Transalutan, cod RAN 13944.05. În urma raportului de diagnostic arheologic intruziv pe baza căruia a fost emis avizul Direcției Județene pentru Cultură Argeș nr.426/25.06.2025, pe întreaga limită de est a proprietăților s-a delimitat limita Valului în coordonate stereo 70, suprafețele de teren de 973,00mp (nr.cad. 11281), respectiv 1511,21mp (nr. cad. 11230), fac parte din situl arheologic, fiind instituită interdicție de construire.

Suprafața propusă pentru introducere în intravilan este de 20011,00mp (nr. cad. 11281, nr. cad. 11230).

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

- **TEREN EXTRAVILAN – fără reglementări:**
 - nr. cad 11281, nr. cad. 11230
 - suprafața de teren de 222,00mp care se va dezmembra din imobilului cu nr. cad. 11282 în vederea schimbării categoriei de folosință și reglementării în zona Ccr.p.;
 - nr. cad 11417 și nr. cad. 11365 - drumurile publice existente aflate în domeniul public al UAT Albota propuse pentru modernizare și reglementare în zona Ccr.p.;
- **TEREN INTRAVILAN – UTR 1 - satul Albota, zona mixtă instituții și servicii, unități industriale și depozitare**

- suprafața de teren de **780,00mp** care se va dezmembra din imobilului cu nr. cad. 13576 în vederea schimbării destinației și reglementării în zona Ccr.p.;
- nr. cad 13577 - schimbarea destinației și reglementarea în zona Ccr.p.;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

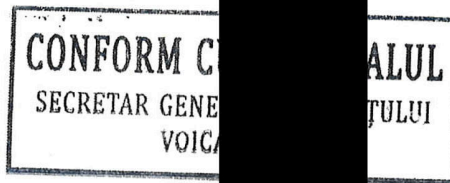
- **Ccr.p. – zonă pentru căi de comunicație rutieră;**
- zona pentru căi de comunicație și transport (rutiere și pietonale) publice asigură accesul din drumul național DN65B la loturile din zona mixtă M2; zona se constituie prin modernizarea drumurilor cu nr.cad. 11417, respectiv nr. cad. 11365, aflate în domeniul public al UAT Albota și amenajarea intersecției cu drumul național DN 65B din care se realizează accesul în conformitate cu avizul C.N.A.I.R nr.15/71613/61/03/09.2025; profilul drumurilor se reglementează la **9,00m** cu doua benzi de circulație și trotuar pe ambele părți (conform profilului transversal S2 din planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ);
- **M2 – zonă mixtă pentru industrie, depozite și servicii:**
- regim de construire: **DISCONTINUU**;
- funcțiuni predominante: **servicii și depozitare**;
- $Rh_{max.} = P \text{ înalt} / P+2E$; H_{max} streșină/atic = **9,00m**;
- $POT_{maxim} = 30\%$ raportat la suprafața de teren rezultată după cedarea suprafeței de teren necesară modernizării drumurilor pentru fiecare număr cadastral în parte (nr. cad. 11281, respectiv nr. cad. 11230);
- $CUT_{maxim} = 0,7$ raportat la suprafața de teren rezultată după cedarea suprafeței de teren necesară modernizării drumurilor pentru fiecare număr cadastral în parte (nr. cad. 11281, respectiv nr. cad. 11230);

M2 – terenul identificat cu numărul cadastral 11281:

- retragerea față de aliniament - între minim **7,50m** și minim **6,70m** față de limita de proprietate nord-vest cu asigurarea a minim **4,00m** față de limita care va rezulta în urma cedării suprafeței de teren pentru modernizarea la profilul de 9,00m a drumului de exploatare identificat cu nr. cad.11417;
- între minim **17,45m** și minim **51,95m** față de limita de proprietate nord-est cu asigurarea a minim **69,00m** față de axul drumului național D.N.65B, conform aviz C.N.A.I.R nr.15/71613/61/03/09.2025;
- retragerea față de limita de proprietate sud-est = minim **12,00m**, cu respectarea interdicției de construire stabilită prin Raportul arheologic, respectiv minim **1,00m** față de limita cu zona sit arheologic;
- retragerea față de limita de proprietate sud-vest = **minim H/2 dar nu mai puțin de 4,00m**;

M2 – terenul identificat cu numărul cadastral 11230:

- retragerea față de aliniament - între minim **6,80m** și minim **6,45m** față de limita de proprietate nord-vest cu asigurarea a minim **4,00m** față de limita care va rezulta în urma cedării suprafeței de teren pentru modernizarea la profilul de 9,00m a drumului de exploatare identificat cu nr. cad.11417;
- minim **7,00m** față de limita de proprietate nord-est cu asigurarea a minim **4,00m** față de limita care va rezulta în urma cedării suprafeței de teren pentru modernizarea la profilul de 9,00m a drumului de exploatare identificat cu nr. cad.11365;
- retragerea față de limita de proprietate sud-est = minim **12,00m**, cu respectarea interdicției de construire stabilită prin Raportul arheologic, respectiv minim **1,00m** față de limita cu zona sit arheologic;
- retragerea față de limita de proprietate sud-vest = **minim H/2 dar nu mai puțin de 4,00m**;



• circulații și accesuri: Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din D.N. 65B, prin intermediul zonei Ccr.p. conformată în urma modernizării drumurilor de exploatare existente la un profil de 9,00m și cu rezolvarea corespunzătoare a racordului la drumul național. Accesurile și circulațiile auto pe teren vor fi realizate conform normelor, pentru a permite accesul autospecialelor de pompieri inclusiv prin amenajarea unui loc de întoarcere pentru autospeciala ISU pe imobilul cu nr. cad. 11230, până la realizarea integrală a tramei stradale ce deservește teritoriul studiat cu asigurarea conexiunii drumurilor din N-E și S-V. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare conform funcțiunilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare; Circulațiile pietonale vor fi prevăzute și dimensionate astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.

• echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă se realizează prin extinderea rețelei existente de la intersecția DN65 cu DN65B. Evacuarea apelor uzate menajere se va face către bazine vidanjabile. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente de la intersecția DN65 cu DN65B. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unei centrale termice care va utiliza energie electrică. Vor fi prevăzute spații verzi - minim 20% din suprafața totală a terenului – zona M2.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **03.07.2025** și urmare completărilor înaintate cu adresa nr. 7534 din **02.04.2026**, se avizează favorabil/cu condiții/defavorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **autorizarea construirii în zona M2 este condiționată de:**

- **efectuarea operațiunilor cadastrale, juridice și urbanistice prevăzute în Planul de acțiune pentru implementarea PUZ;**
- **obținerea avizului de la D.R.D.P. București, a autorizației de amplasare și/sau acces în zona drumului public, și a avizului Direcției Rutiere din cadrul I.G.P.R. conform avizului C.N.A.I.R. S.A. nr. nr.15/71613/61/03/09.2025;**
- **autorizarea și realizarea căilor de comunicație și transport (rutiere și pietonale) și a rețelelor edilitare;**
- **încheierea contractelor pentru supravegherea arheologică în timpul execuției lucrărilor (cf. Avizului Ministerul Culturii - D.J.C. Argeș nr. 426 /25.06.2025);**

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. (1), 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 este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 283 din 18.09.2024 emis de Primăria comunei Albota.

Arhitect - Șef**)

arh. [Redacted]

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.

*) 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.