



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGES
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI
TOPOLOVENI



HOTĂRÂRE
Nr.21 din 29 februarie 2024

pentru aprobarea documentației de urbanism - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U) - pentru "SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII MAGAZIN *PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI ȘI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU ȘI ALTE DOTĂRI NECESARE INVESTIȚIEI" în Orașul Topoloveni, Strada Maximilian Popovici nr.1-5, Județul Argeș; generat de imobilul cu numere cadastrale 84897, 82717, 81662 înscris în C.F. nr.84897, 82717, 81662 UAT Topoloveni; inițiator: REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA, reprezentată de DRS ARCHITECTS SRL -prin Andrei Lefter cu sediul/domiciliul în București; precum și pentru stabilirea valabilității acestei documentații

Consiliul Local al orașului Topoloveni, județul Argeș, întrunit în ședință extraordinară publică la data de 29 februarie 2024;

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) și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U) - pentru "SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII MAGAZIN *PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI ȘI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU ȘI ALTE DOTĂRI NECESARE INVESTIȚIEI" în Orașul Topoloveni, Strada Maximilian Popovici nr.1-5, Județul Argeș; generat de imobilul cu numere cadastrale 84897, 82717, 81662 înscris în C.F. nr.84897, 82717, 81662 UAT Topoloveni; inițiator: REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA, reprezentată de DRS ARCHITECTS SRL -prin Andrei Lefter cu sediul/domiciliul în București;
- Referatul de specialitate nr.1796/2024 din 23.02.2024 întocmit de Secretar General al UAT Orașul Topoloveni pentru Proiectul de Hotărâre, anterior menționat;
- Înscrisurile care stau la baza proiectului de hotărâre, respectiv: (i) Documentație PUZ vizată spre neschimbare de către Consiliul Județean Argeș; (ii) Avizul nr.02 din 05.02.2024 al Arhitectului Șef al Județului Argeș; (iii) Studiu geo; (iv) Studiu topo; (v) PUZ scanat, în format electronic;

Văzând prevederile actualizate ale actelor normative incidente:

- Art. 25 alin (1) ; art. 45 lit. b); art.47 alin.(1) și alin.(3) lit. g); 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.(2) lit. c) și alin.(6) lit. c) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.196 alin.(1) lit. a) raportat la art.139 alin.(3) lit. e) și art.140 alin.(1) din Codul administrativ 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)** pentru "SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ, ALIPIRE TERENURI, DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII MAGAZIN *PENNY MARKET", TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, INCLUSIV AMENAJARE ACCESURI, SISTEMATIZARE TEREN, ALEI ȘI PARCAJE, POST TRAFU, BAZIN DE INCENDIU ȘI ALTE DOTĂRI NECESARE INVESTIȚIEI" în Orașul Topoloveni, Strada Maximilian Popovici nr.1-5, Județul Argeș; generat de imobilul cu numere cadastrale 84897, 82717, 81662 înscris în C.F. nr.84897, 82717, 81662 UAT Topoloveni; inițiator: REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA, reprezentată de DRS ARCHITECTS SRL -prin Andrei Lefter cu sediul/domiciliul în București; prevăzută atașată și care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prevederile documentației de urbanism menționate la articolul 1 al prezentei hotărâri sunt cele menționate la Secțiunea "Prevederi PUZ – RLU propuse" din Avizul nr.02 din 05.02.2024 emis de Consiliul Județean Argeș – Arhitectul Șef al Județului Argeș, prevăzută atașată și care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Perioada de valabilitate a documentației menționată la art.1 este de 5 ani.

Art.4. 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.5. Pe data adoptării prezentei hotărâri se abrogă orice alte prevederi contrare.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Orașului Topoloveni, prin Serviciul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Cadastru, Fond Funciar, Mediu.

Art.7. (1) Prezenta hotărâre se comunică:

- (i) Instituției Prefectului-Județul Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate;
- (ii) Consiliului Județean Argeș, spre știință;
- (iii) Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș – BCPI Topoloveni;
- (iii) Primarului și viceprimarului orașului Topoloveni pentru știință și monitorizare;
- (iv) REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA, reprezentată de DRS ARCHITECTS SRL -prin Andrei Lefter, spre știință;
- (v) Structurilor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, pentru punere în aplicare; precum și oricăror persoane interesate.

(2) Personalul competent pentru activitatea de 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
Laurențiu Mihail Radu



Contrasemnează
Secretar General al UAT Oraș Topoloveni
Maria-Doina Ungureanu

Proceduri obligatorii ulterioare adoptării HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL TOPOLOVENI Nr.21 din 29 februarie 2024 (conform anexa nr.9 la Regulamentul aprobat prin Ordin MDLPA nr.25/2021 – M.O. Partea I nr.76 din 25.01.2021)			
Nr. Crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	
1.	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate simplă, absolută, calificată; unanimitate	29.02.2024	
2.	Comunicarea către primar	29.02.2024	
3.	Comunicarea către prefectul județului	29.02.2024	
4.	Aducerea la cunoștința publică	29.02.2024	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	-	
6.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	01.03.2024	

ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
Nr. 31008/2506/05.02.2024



Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ dl. Barbu Andrei MULȚESCU, în calitate de reprezentant al REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA, cu domiciliul/sediul²⁾ în Județul Ilfov, municipiul/orașul/comuna Ștefănești de Jos, sectorul....., cod poștal, satul Ștefănești de Jos, str. Bușteni, nr. 7, bl., sc., et., ap., telefon/fax....., email....., înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 31008 din 14.12.2023 și completărilor înaintate cu adresa nr. 2506 din 31.01.2024,

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

AVIZ
nr. 02 din 05.02.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru³⁾ schimbare de destinație și reglementare urbanistică, alipire terenuri, demolare construcții existente în vederea construirii: Magazin "PENNY MARKET", totem publicitar, împrejurire, inclusiv amenajare accesuri, sistemare teren, alei și parcaje, post trafo, bazin de incendiu și alte dotări necesare investiției, în orașul Topoloveni, strada Maximilian Popovici, nr. 1-5, Jud. Argeș

generat de imobilul⁴⁾ cu nr. cad. 84897, 82717, 81662, înscris în C.F. nr. 84897, 82717, 81662-oraș Topoloveni

Inițiator: REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA, prin reprezentant dl. Barbu Andrei MULȚESCU

Proiectant: S.C. FORUM ART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect Barbu Andrei MULȚESCU

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Suprafața totală a teritoriului studiat și reglementat prin P.U.Z și R.L.U este de 6046,00 mp, compusă din terenul cu nr. cad. 84897 în suprafață de 3986,00 mp (3788,00 mp în acte), terenul cu nr. cad. 82717 în suprafață de 1205,00 mp și terenul cu nr. cad. 81662 în suprafață de 855,00 mp (840,00 mp în acte), ce au generat PUZ, situate în intravilanul orașului Topoloveni conform P.U.G. aprobat al orașului Topoloveni, la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/invecinate. Teritoriul este delimitat astfel: la nord de limita terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 80396, 80105, 80316 și limita terenurilor proprietate publică de interes local cu nr. cad. 81967, 81327, 82391, la vest de limita terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 80396, 86874, 80105, 81968 și limita vestică a DN7, la sud de limitele terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 86874, 80050, 80716, 80578 și terenuri proprietate privată necadastrate, iar la est de limitele terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 80578, 81435 și pârâul Cărcinov.

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

- Cp – zona centrală situată în cadrul zonei construite protejate;
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: Instituții publice și servicii;
- Rhmax / Hmax = P+1 (8,00m la comișă);
- POTmax (pentru instituții publice)= 50%; CUTmax = 1,3;
- POTmax (pentru locuințe)= 40%; CUTmax = 1;
- retragerea minimă față de aliniament = pentru noile clădiri sau pentru extinderile clădirilor existente se va asigura o retragere de minim 5,0m;

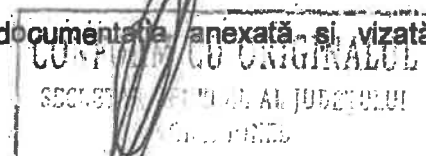
- retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară = noile clădiri cu funcțiune publică se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00metri; retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.
- **L1 –subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1niveleuri) situate în zone constituite;**
- regim de construire: **DISCONTINUU;**
- funcțiuni predominante: **locuințe individuale cu maxim P+1 niveleuri în regim de construlare predominant discontinuu;**
- $Rh_{max} / H_{max} = P+1$ (cca. 6,00m la cornișă) excepție făcând turlele construcțiilor de cult;
- $POT_{max} = 40\%$; $CUT_{max} = 0,8$;
- retragerea minimă față de aliniament = Se păstrează retragerea caracteristică străzii și nu se admite retragere mai mare decât cea existentă în imediata vecinătate. Ieșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațadă nu este permisă;
- retrageri minime față de limitele laterale și față de limita posterioară = jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m, retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,00m pentru accesul pompierilor la curtea din spate; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate;

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- **Cp – zona centrală situată în cadrul zonei construite protejate;**
- regim de construire: **DISCONTINUU;**
- funcțiuni predominante: **Instituții și servicii – comerț;**
- $Rh_{max} = P$ înalt; $H_{max} = 9.00m$; H_{max} cornișă = 6.00m; nu se va depăși înălțimea la cornișă și respectiv înălțimea totală a turnului monumentului istoric Hala de carne și pește; înălțime maximă totem = 6,00m;
- $POT_{max} = 30\%$ raportat la întreaga suprafață rezultată în urma alipirii terenurilor;
- $CUT_{max} = 0,3$ raportat la întreaga suprafață rezultată în urma alipirii terenurilor;
- retragerea minimă față de aliniament: minim 8.00m, cu obligativitatea amenajării unui spațiu verde cu arbori plantați pe două rânduri; minim 70,00m – retragere clădire principală;
- retrageri minime față de limitele laterale: minim 5.00m față de limitele de proprietate din părțile de vest și nord-vest, respectiv minim 3.00m față de limita de proprietate din partea de sud-est;
- retragerea minimă față de limita posterioară (sud-vest): minim 5.00m;
- circulații și accesuri: accesurile auto și pietonale se vor realiza din strada Maximilian Popovici situată în partea de nord și partea de nord-est a terenului studiat. Accesurile și circulațiile auto pe teren 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 se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri conform funcțiunilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă și canalizare se realizează prin intermediul unor bransamente la rețeaua existentă pe str. Maximilian Popovici, operator Apa Canal 2000 S.A.; noul proprietar are obligația de a prelua contractele de la foștii proprietari, pe care le poate menține sau poate solicita desființarea bransamentelor existente. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin executarea unui bransament la rețeaua de energie electrică existentă pe str. Maximilian Popovici, care aparține operatorului Distribuție Energie Oltenia. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unei centrale termice care va utiliza energie electrică.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **10.01.2024** și urmare completărilor înaintate cu adresa nr. **2506/31.01.2024**, se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **fără condiții.**

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 este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 22J din 12.07.2022 emis de Primăria orașului Topoloveni.

Arhitect - Șef**

arh. Andreea Cosmina 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.

*) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

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

*) Adresa solicitantului.

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul acesteia și al firmei.

*) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*) 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 semnifica 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.

