



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARGES  
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI  
TOPOLOVENI



**HOTĂRÂRE**  
**Nr.61 din 21 iunie 2024**

pentru aprobarea documentației de urbanism -PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z ) si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U) – „Introducere teren în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii” în Orașul Topoloveni, str. Valea Florii, pct. ”Valea Florii”, T 15, 13 și 47, județul Argeș

**Consiliul Local al orașului Topoloveni, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară publică la data de 21 iunie 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 ) si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U) – „Introducere teren în intravilan lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii” în Orașul Topoloveni, str. Valea Florii, pct. ”Valea Florii”, T 15, 13 și 47, județul Argeș – având ca beneficiar pe dl. ANDRONACHE LIVIU și ANDRONACHE IONELA;
- Referatul de specialitate nr.6324 din 14.06.2024 întocmit de Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului, Cadastru, Fond Funciar, Mediu din cadrul aparatului de specialitate al primarului pentru Proiectul de Hotărâre, anterior menționat;
- Înscrierile care stau la baza proiectului de hotărâre, respectiv:
  - (1) Cererea nr. 5786/31.05.2024 formulată de d-nii Andronache Liviu si Andronache Ionela pentru aprobarea PUZ si RLU – „Introducere teren în intravilan , lotizare si reglementare urbanistica în vederea construirii”, pe terenul în suprafață de 5726 mp, identificat cu nr. cadastral 86373, situat în Orasul Topoloveni, str. Valea Florii, FN, T 15,13,47, judetul Arges;
  - (2) Avizul Consiliul Judetean Arges nr. 13/ 23.05.2024 privind PUZ si RLU „Introducere teren în intravilan , lotizare si reglementare urbanistica în vederea construirii”, pe terenul în suprafață de 5726 mp, identificat cu nr. cadastral 86373, situat în Orasul Topoloveni, str. Valea Florii, FN, T 15,13,47, judetul Arges;
  - (3) Certificatul de urbanism nr. 28F/22.11.2022 emis de UAT Topoloveni;
  - (4) Avizul de oportunitate nr. 9/10.03.2023 emis de CJ Argeș;
  - (5) Raportul consultarii si informarii publicului nr. 257/ 10.01.2024 emis de UAT Topoloveni;
  - (6) Documentație PUZ și RLU – „Introducere teren în intravilan , lotizare si reglementare urbanistica în vederea construirii”, pe terenul în suprafață de 5726 mp, identificat cu nr. cadastral 86373, situat în Orasul Topoloveni, str. Valea Florii, FN, T 15,13,47, judetul Arges;

- (7) Planșe desenate cuprinzând amplasamentul terenului (situație actuală și situație cu propunere de mobilare urbanistică); plan de încadrare în teritoriu și localitate; încadrare în PUG; limita amplasament terenul în suprafață de 5726 mp;
- (8) Documentație avizată de OCPI Argeș – Ridicare topografică pentru determinarea cotelor terenului și a pantei acestuia (PAC) ;
- 9) Studiu pedologic special de stabilire a clasei de calitate a terenului .... întocmit de OSPA Argeș;
- (10) Aviz Distrigaz Sud Rețele nr.35987-318.999.470/24.08.2023;
- (11) Aviz Direcția Agricolă Argeș nr.1629 din 23.05.2022;
- (12) Aviz nr.70980/30.10.2023 emis de SC APĂ CANAL 2000 SA Pitesti;
- (13) Aviz CTE nr.10727/18.08.2023 emis de DISTRIBUTIE OLTENIA;
- (14) Aviz MAI nr.580223 din 17.10.2023;
- (14) Aviz MAN nr.DT.9978 din 31.08.2023;
- (15) Aviz RNP nr.5892/A.C./06.10.2023;
- (16) Aviz SRI – UM 0362 București nr.551332 din 24.08.2023;
- (17) Aviz MMAP – GARDA FORESTIERĂ PLOIEȘTI nr.9044/09.08.2023;
- (18) Aviz OMV Petrom nr.7021 din 22.08.2023;
- (19) Decizia etapei de încadrare nr.17 din 10.01.2024 emisă de APM Argeș;
- (20) Aviz ANIF nr.45/28.08.2023;
- (21) Aviz APELE ROMÂNE nr.18116/06.10.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local;

**Văzând prevederile actualizate ale actelor normative incidente:**

- Art. 25 alin (1) ; art. 45 lit. b); art.47 alin.(1), alin.(2) lit. c) și alin.(3) lit. h); art.47<sup>1</sup> ; 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.(4) lit. d) din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul** disp.art.139 alin.(3) lit. e) coroborat cu art.140 alin.(1) din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** (1) Se aprobă documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z ) si REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U) - [„Introducere teren in intravilan lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii” în Orașul Topoloveni, str. Valea Florii, pct. ”Valea Florii”, T 15, 13 și 47, județul Argeș] – având ca beneficiari pe dl. ANDRONACHE LIVIU și ANDRONACHE IONELA, prevăzută atașat și care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prevederile documentației de urbanism menționată la alineat (1) sunt următoarele:

- L2a – subzona locuintelor individuale situate in zone neconstruite, parcele de dimensiuni mari;
- Regim de construire: DISCONTINUU
- Funcțiuni predominante : LOCUIRE ;
- Rh max.= D+P+1E+M; Hmax. Streasina/atic= 11,00 m de la CTA
- P.O.T max = 10%;
- CUT max = 0,3
- retragerea minima fata de aliniament( nord-vest) = minim 7,00 m fata de limita de proprietate cu str. Valea Florii, respectiv min. 5,00 m dupa cedarea suprafetei de teren necesare modernizarii strazii;
- retrageri minime fata de limitele laterale(nord-est si sud-vest) = jumatate din inaltimea la streasina/atic, dar nu mai puțin de 3 m;
- retragerea minima fata de limita posterioara( sud-est) = jumatate din inaltimea la streasina/atic, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- circulatii si accesuri: accesul carosabil si pietonal se realizeaza din strada Valea Florii, situata in partea nord-vest a terenului studiat. Circulatiile auto si pietonale vor fi realizate si dimensionate conform normelor, astfel incat sa permita accesul autospecialelor de interventie in caz de incendiu. Parcajele se vor realiza in incinta, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare conform functiuni propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;
- echipare tehnico-edilitara: Alimentarea cu apa si canalizare se realizeaza prin extinderea retelei locale existente pe strada Slt. Mihai Mihail, operator Apa Canal 2000 S.A. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente pe str. Slt. Mihai Mihail, operator Distributie Energie Oltenia. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unor centrale termice care vor utiliza energie electrica/combustibil solid.

**Art.2.** Perioada de valabilitate a documentației menționată la art.1 este de 5 ani.

**Art.3.** 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.4.** Pe data adoptării prezentei hotărâri se abrogă orice alte prevederi contrare.

**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Orașului Topoloveni, prin Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, Cadastru, Fond Funciar, Mediu.

**Art.6.** (1) Prezenta hotărâre se comunică:

- (i) Instituției Prefectului-Județul Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate;
- (ii) Consiliului Județean Argeș, spre știință;

- (iii) Primarului și viceprimarului orașului Topoloveni pentru știință și monitorizare;
- (iv) Domnilor ANDRONACHE LIVIU și ANDRONACHE IONELA, spre știință;
- (v) Compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, pentru punere în aplicare; precum și oricăror persoane interesate.

(2) Compartimentul "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](http://www.cjarges.ro/en/web/topoloveni/monitorul-oficial-local).

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ**

**Constantin George-Marius**

**Contrasemnează**

**Secretar General al UAT Oraș Topoloveni**

**Maria-Dojna Ungureanu**

**Proceduri obligatorii ulterioare adoptării  
HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL TOPOLOVENI  
Nr.61 din 21 iunie 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	3
1.	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate simplă; absolută; calificată; unanimitate	21.06.2024	[Redacted Signature]
2.	Comunicarea către primar	21.06.2024	
3.	Comunicarea către prefectul județului	24.06.2024	
4.	Aducerea la cunoștința publică	24.06.2024	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	-	
6.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	24.06.2024	



ROMÂNIA  
Județul ARGEȘ  
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ  
Nr. 4781/13880/23.05.2024

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> dl. **Andronache Liviu și dna. Andronache Ionela**, cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul Argeș, municipiul/orașul/comuna Topoloveni, sectorul...\_..., cod poștal ...\_..., s...\_..., sc...\_..., et...\_..., ap...\_..., telefon/fax ...\_...: ...\_... înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 4781 din 19.02.2024 și completărilor înaintate cu adresa nr. 13880 din 22.05.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
nr. 13 din 23.05.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru<sup>3)</sup> „Introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii” în orașul Topoloveni, str. Valea Florii, punctul “Valea Florii”, T 15, 13 și 47, jud. Argeș,

generat de imobilul<sup>4)</sup> cu nr. cad. 86373, înscris în C.F. nr. 86373 - oraș Topoloveni,

Inițiator: dl. **ANDRONACHE Liviu și dna. ANDRONACHE Ionela**

Proiectant: **VASSOPOL MIRUNA - URBANIST**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **master urbanist VASSOPOL Miruna - Iulia**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:** Suprafața totală a teritoriului studiat și reglementat prin P.U.Z și R.L.U este de 5726,00 mp (5632 mp în acte), reprezentând suprafața terenului cu nr. cad. 86373 care a generat PUZ, situat în extravilanul orașului Topoloveni, teritoriul fiind delimitat la nord-est de terenul proprietate privată Vișa Aurelia necadastrat, la sud-est teren aflat în proprietatea APP Stejarul, la sud-vest de terenul proprietate privată Budin Florentina (nr. cad. 81739) și la nord-vest de strada Valea Florii.

Suprafața propusă pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică este de 5726,00mp.

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

- funcțiuni predominante: TEREN EXTRAVILAN – fără reglementări;

**Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:**

- **L2a – subzona locuințelor individuale situate în zone neconstruite, parcele de dimensiuni mari;**
- regim de construire: **DISCONTINUU;**
- funcțiuni predominante: **locuire;**
- $Rh_{max.} = D+P+1E+M$ ; Hmax streășină/atic = **11.00m de la CTA;**
- $POT_{maxim} = 10\%$ ;
- $CUT_{maxim} = 0,30$ ;
- retragerea minimă față de aliniament (nord-vest) = minim 7.00m față de limita de proprietate cu Strada Valea Florii, respectiv 5,00m după cedarea suprafeței de teren necesare modernizării străzii;
- retrageri minime față de limitele laterale (nord-est și sud-vest) = jumătate din înălțimea la streășină/atic, dar nu mai puțin de 3,00m;
- retragerea minimă față de limita posterioară (sud-est) = jumătate din înălțimea la streășină/atic, dar nu mai puțin de 5.00m;

- circulații și accesuri: accesul carosabil și pietonal se realizează din strada Valea Florii, situată în partea de nord-vest a terenului studiat. Circulațiile auto și pietonale vor fi realizate și dimensionate conform normelor, astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, cu asigurarea necesarului de locuri de parcare conform funcțiunilor propuse. Se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă și canalizare se realizează prin extinderea rețelei locale existente pe strada Mihai Mihail, operator Apa Canal 2000 S.A. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin exinderea rețelei existente pe strada Mihai Mihail, operator Distribuție Energie Oltenia. Agentul termic va fi asigurat prin intermediul unor centrale termice care vor utiliza energie electrică/combustibil solid.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **06.03.2024** și urmare completărilor înaintate cu adresa **nr.13880/22.05.2024**, se avizează **favorabil/cu condiții/nefavorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **în vederea obținerii autorizației de construire pentru lucrări care se vor executa la distanțe mai mici de 50m de limita fondului forestier național, se va obține obligatoriu avizul Garzii Forestiere Ploiești conform prevederilor art. 37, alin.(11) din Legea nr. 46/2008 coroborat cu art. 51 din O.M. nr. 696/2016, cu modificările și completările ulterioare.**

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. **28F din 22.11.2022 emis de Primăria orașului Topoloveni.**

Arhitect - Șef\*\*)

arh. Andreea Cosmină 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 acestuia;

- 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, «centru arhitectul-șef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

**P.U.Z. "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI  
REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII"**

jud. Argeș, Oraș Topoloveni, str. Valea Florii, T-15, 13 și 47, N.C. 86373

## OPIS

1. Cerere pentru emiterea avizului Arhitectului Sef al judetului Arges
2. Taxa avizare C.J. – copie
3. Taxa R.U.R. – copie
4. Certificat de urbanism cu plansele anexe
5. Aviz de Oportunitate
6. Procedura de informare si consultare a publicului, Raportul de finalizare – copie
7. Dovada titlului asupra terenului / Extras de plan cadastral la zi, Extras CF la zi – copie
8. Plan topografic cu zona de studiu, avizat OCPI (Aviz incepere lucrari, PV de receptie a lucrarilor) – original si copie
9. Studiu geotehnic – original si copie
10. Toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism si Avizul de Oportunitate – copie
11. Fisa de responsabilitati – original
12. Plan urbanistic zonal – original:
  - Piese scrise:
    - o Memoriu
    - o Plan de actiune
    - o Regulament local de urbanism
  - Piese desenate:
    - o U1. Incadrarea in localitate
    - o U2. Analiza situatiei existente
    - o U3a., U3b. Reglementari urbanistice – zonificare functionala
    - o U4. Propuneri de ilustrare urbanistica
    - o U5a., U5b. Reglementari urbanistice – echipare edilitara
    - o U6. Propuneri privind circulatia juridica a terenurilor si obiective de utilitate publica
  - CD cu documentatia semnata, Ridicare topografica in format dwg, plansele de Reglementari in format dwg



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 86373 Topoloveni

Cod verificare  
100168002843



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Arges, Punctul „Valea Florii”.

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	86373		5.726	Teren neîmprejmuit; Imobilul este neîmprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>5192 / 04/05/2022</b>		
Act Notarial nr. 109, din 28/04/2022 emis de Poenita Francisco Cristian;		
B1	Se înființează cf. 86373 a imobilului cu nr. cad. 86373/Topoloveni ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.81533/cf.81533; -- nr.cad.81585/cf.81585;	A1
Act Notarial nr. 332, din 28/02/2022 emis de Gojgarea Gheorghita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>ANDRONACHE LIVIU</b> 2) <b>ANDRONACHE IONELA</b> , soți. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 81533/Topoloveni, inscrisa prin incheierea nr. 2377 din 02/03/2022;</i>	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. memoriul tehnic, din 28/03/2022 emis de LUPU CONSTANTIN-ADRIAN; Act Administrativ nr. 3537, din 24/03/2022 emis de BCPI TOPOLOVENI;		
B3	se noteaza documentația cadastrală de repositionare a Imobilului cu nr. cadastral 81533 înscris în cartea funciară nr. 81533 UAT Topoloveni, cu stare de proprietate neschimbată <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 81533/Topoloveni, inscrisa prin incheierea nr. 3667 din 29/03/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. 332, din 28/02/2022 emis de Gojgarea Gheorghita;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>ANDRONACHE LIVIU</b> 2) <b>ANDRONACHE IONELA</b> , soți. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 81585/Topoloveni, inscrisa prin incheierea nr. 2378 din 02/03/2022;</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

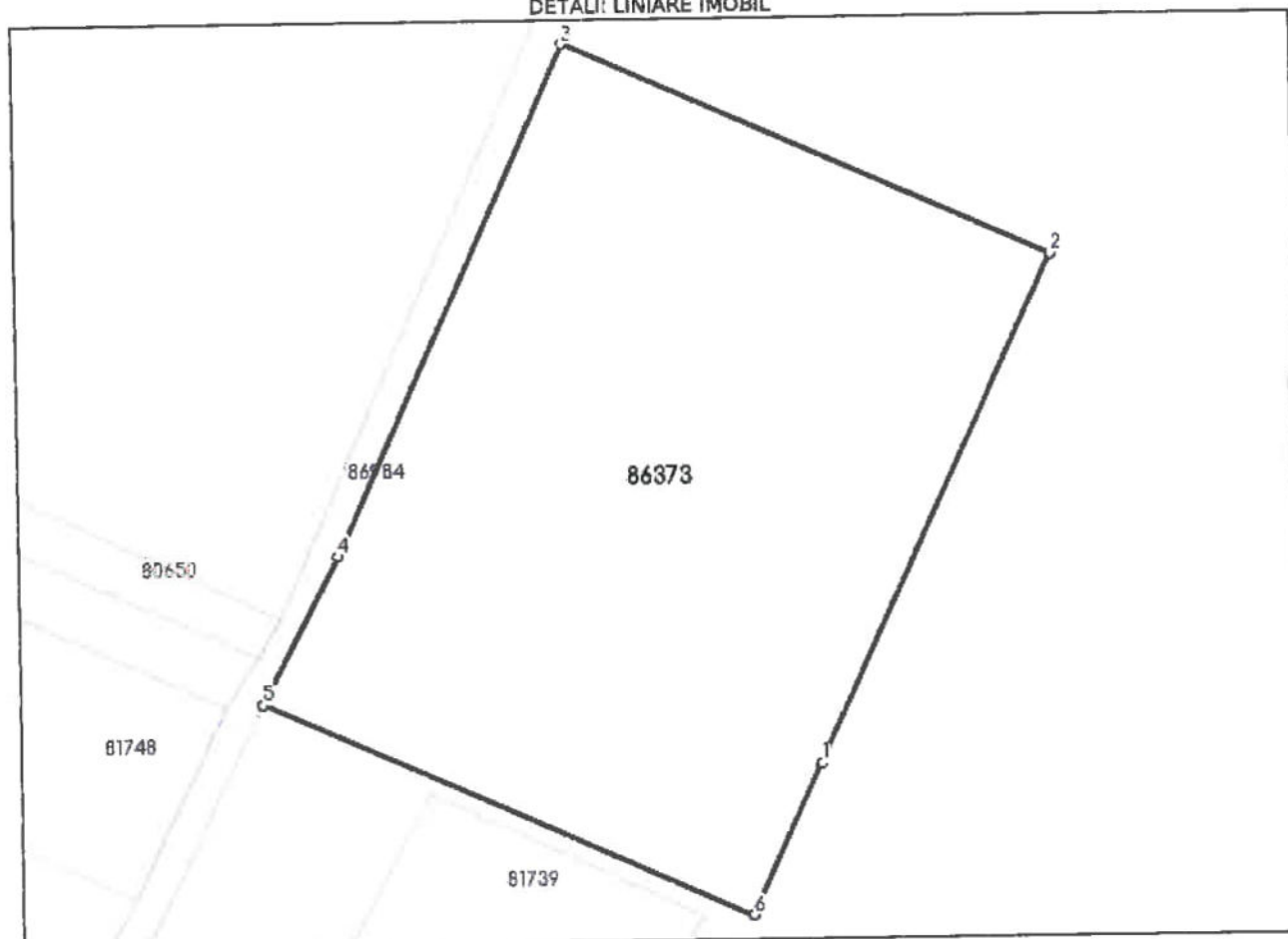
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
86373	5.726	Imobilul este neîmprejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabilii	NU	5.726	15,13,47	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	68.298
2	3	64.995
3	4	68.327
4	5	20.311
5	6	65.203
6	1	20.358

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

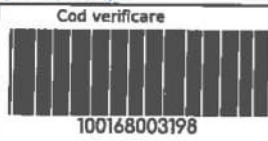
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

20/05/2024, 10:35



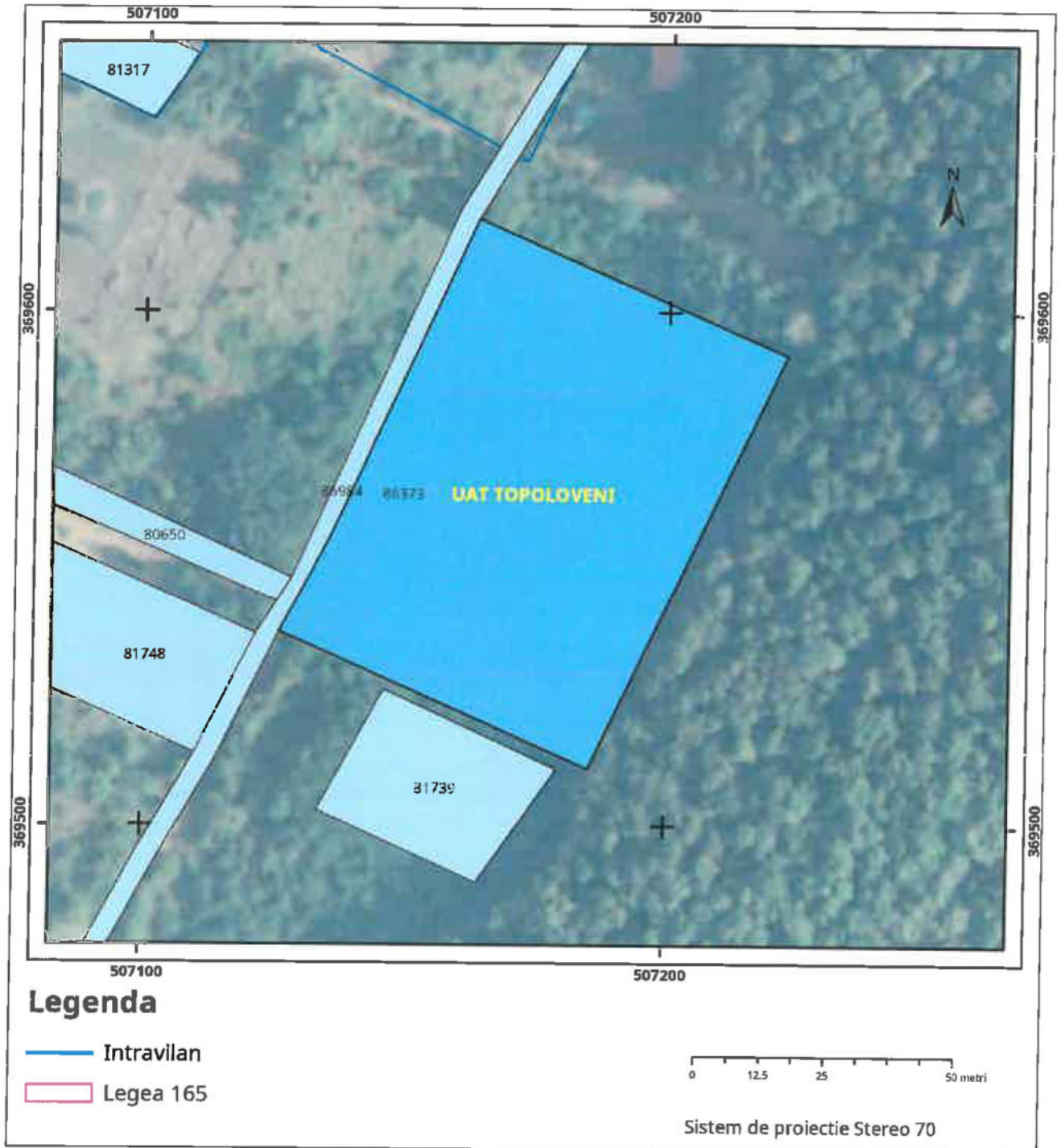


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru Imobilul cu IE 86373, UAT Topoloveni / ARGES, -

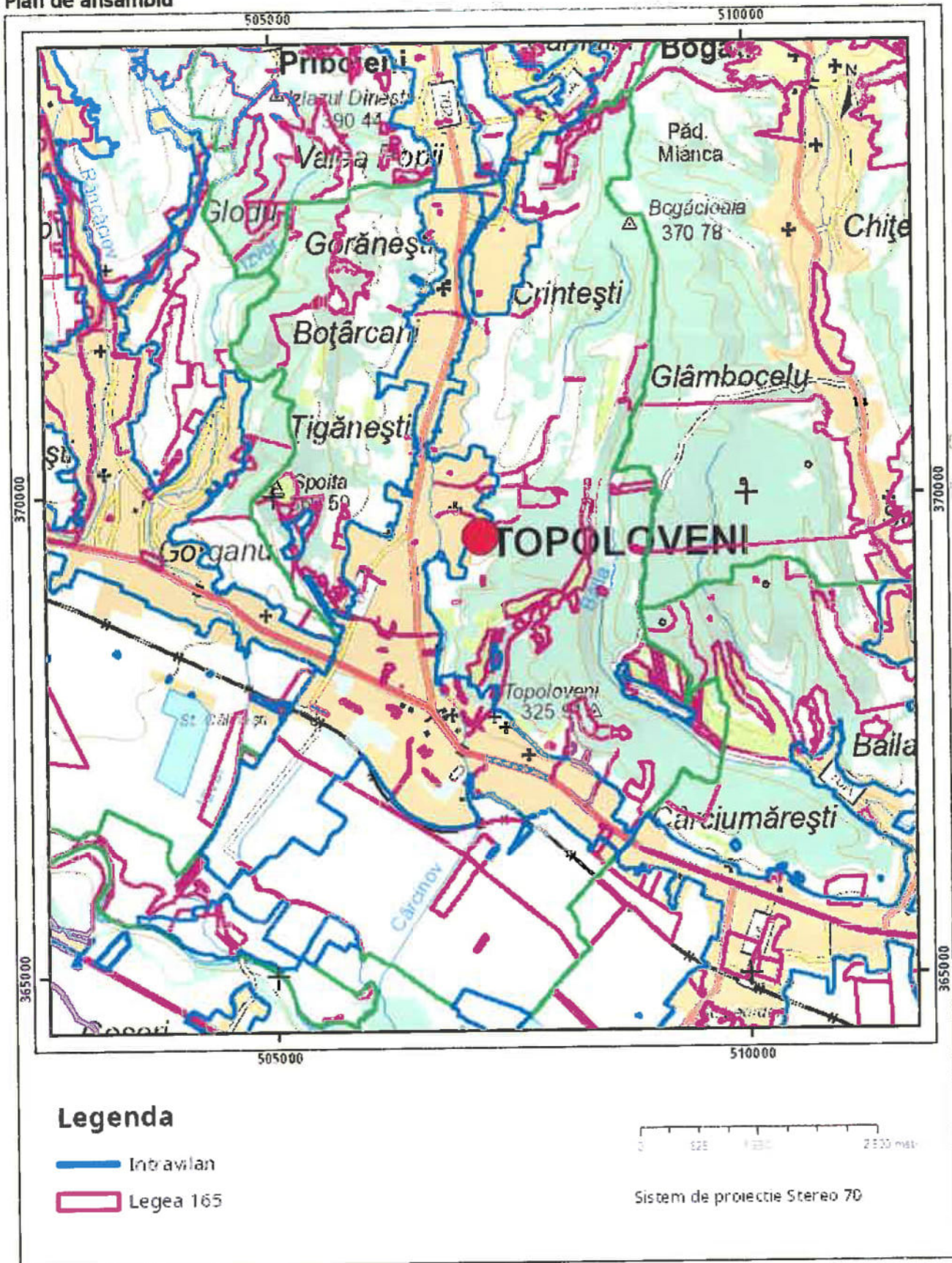
Nr.cerere	7589
Ziua	20
Luna	05
Anul	2024

Teren: 5.726 mp  
Teren: Extravilan  
Categoria de folosinta(mp): Arabil 5726mp  
Plan detaliu





Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 15-04-2022  
Data și ora generării: 20-05-2024 10:38

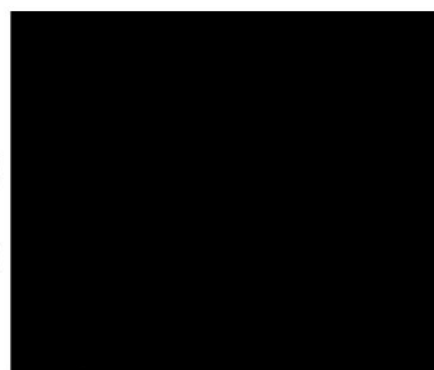
## FIȘĂ RESPONSABILITĂȚI

---

URBANISM: Vassopol Miruna-Iulia – Urbanist

ȘEF PROIECT: Master Urb. Miruna Iulia Vassopol

ÎNTOCMIT: Master Urb. Miruna Iulia Vassopol



[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
MASTER URB. MIRUNA IULIA VASSOPOL  
[Redacted]

## FOAIE DE CAPĂT

---

**DENUMIREA PROIECTULUI:** P.U.Z. "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,  
LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ  
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII"

**ADRESA OBIECTIVULUI:** jud. Argeș, Oraș Topoloveni, str. Valea Florii, T-  
15, 13 și 47, N.C. 86373

**ETAPA DE PROIECTARE:** PLAN URBANISTIC ZONAL

**DENUMIREA  
PROIECTANTULUI:** Vassopol Miruna-Iulia – Urbanist

**DENUMIREA  
BENEFICIARULUI:** Andronache Ionela și Andronache Liviu,  
căsătoriți

  
  
MASTER URBANISTIC MİRUNA IULIA VASSOPOL  


# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **P.U.Z. "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII"**

jud. Argeș, Oraș Topoloveni, str. Valea Florii, T-15, 13 și 47, N.C. 86373

**PROIECTAT:** Vassopol Miruna-Iulia – Urbanist

**BENEFICIR:** Andronache Ionela și Andronache Liviu, căsătoriți

**DATA:** Ianuarie 2024



## **BORDEROU**

---

### **I. PIESE SCRISE:**

- I.1. FIȘĂ RESPONSABILITĂȚI**
- I.2. FOAIE DE CAPĂT**
- I.3. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**
- I.4. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **II. PIESE DESENATE:**

- U01. PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ/DOCUMENTAȚII DE URBANISM sc. 1: 2000**
- U02. PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ/PLAN TOPOGRAFIC sc. 1: 1000**
- U03a. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE sc. 1: 2000**
- U03b. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE sc. 1: 1000**
- U04. PLAN PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ sc. 1: 1000**
- U05a. PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE sc. 1: 2000**
- U05b. PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE sc. 1: 1000**
- U06a. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR sc. 1: 2000**
- U06b. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR sc. 1: 1000**

[REDACTED]  
[REDACTED] **INTOCMIT,** [REDACTED]  
**MASTER URB: MIRUNA IULIA VASSOPOL**  
[REDACTED]

# **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

## **P.U.Z. "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII"**

**jud. Argeș, Oraș Topoloveni, str. Valea Florii, T-15, 13 și 47, N.C. 86373**

## CUPRINS – MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

---

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>7</b>
1.1. DATE GENERALE .....	7
1.2. SURSE DOCUMENTARE .....	7
1.3. OBIECTUL LUCRĂRII .....	7
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU</b> .....	<b>8</b>
2.1. EVOLUȚIA ZONEI .....	8
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	8
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	9
2.3.1. Relieful .....	9
2.3.2. Rețeaua hidrografică .....	9
2.3.3. Clima .....	9
2.3.4. Condiții geotehnice .....	9
2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE .....	10
2.5. OCUPAREA TERENURILOR .....	10
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ .....	11
2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....	11
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b> .....	<b>11</b>
3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL.....	11
3.2. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	13
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	13
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	14
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI .....	14
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	16
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.....	16
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	16
3.9. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI.....	17
<b>4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE</b> .....	<b>18</b>
4.1. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	18
4.2. CATEGORIILE DE COSTURI .....	18
<b>ANEXA 1 – PLAN DE ACȚIUNE</b> .....	Error! Bookmark not defined.

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE GENERALE

**DENUMIRE PROIECT:** Întocmire P.U.Z. "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII"

**AMPLASAMENT:** jud. Argeș, Oraș Topoloveni, str. Valea Florii, T-15, 13 și 47, N.C. 86373

**BENEFICIAR:** Andronache Ionela și Andronache Liviu, căsătoriți

**PROIECTANT GENERAL:** VASSOPOL MIRUNA-IULIA – URBANIST, cu sediul în București, Aleea Banu Udrea nr.14, având C.I.F. 47026937/2022

### 1.2. SURSE DOCUMENTARE

În procesul de analiză au fost evaluate toate documentațiile de urbanism realizate în zona de studiu, fiind luate în considerare atât documentații în curs de aprobare/elaborare, precum și cele anterioare și se va propune corelarea și actualizarea tuturor reglementărilor existente.

**Legislație care a stat la baza elaborării documentației:**

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată
- ORDIN 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
- Legea 50/1991, republicată
- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- HG 525/1996, republicată în 2002
- "Metodologia de elaborare P.U.Z. – aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000
- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, a fondului funciar

**Studii, documentații de urbanism și acte care au stat la baza elaborării documentației:**

- Planul Urbanistic General al orașului Topoloveni, aprobat prin H.C.L.
- Certificat de Urbanism nr.28F/22.11.2022
- Extras CF 86373/03.11.2022
- Extras Plan cadastral 86373/03.11.2022

### 1.3. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația are drept obiectiv elaborarea unui *Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism* aferent prin care se dorește introducerea în intravilan a parcelei cu nr. cadastral 86373 (Topoloveni) în suprafață de 5726mp (conform acte și



măsurători cadastrale), lotizarea acesteia în 2 parcele și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea construirii unor locuințe unifamiliale, precum și asigurarea circulațiilor și acceselor pe parcelă.

Documentația are scopul de a oferi administrației locale Regulamentul Urbanistic ca instrument de lucru pentru edificarea investiției propuse corelat cu prevederile de dezvoltare a localității și cu legislația în vigoare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată se află în partea central-estică a județului Argeș, în trupul principal al U.A.T. Topoloveni.

Localitatea Topoloveni s-a dezvoltat la intersecția căilor comerciale ce asigurau legăturile dintre Țara Românească și Transilvania. Inițial o localitate de tip rural, se observă o tendință de urbanizare după 1930. Trama stradală a evoluat liniar și în funcție de relief, de-a lungul văii pârâului Cârčinov, în terase, până la dealurile cultivate cu pomi fructiferi și viță de vie.

Zona studiată se află la marginea localității, în extravilan, înspre pădure, în zona livezilor și terenurilor agricole, adiacent drumului Valea Florii (stradă ce mărginește localitatea înainte de modificarea intravilanului cu ocazia actualizării P.U.G.).

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se află la aproximativ 2km față de centrul orașului Topoloveni, pe partea estică a localității, în extravilan, în vecinătatea APP Stejarul.



Localizare în cadrul județului (1) și UAT-ului Topoloveni (2)



## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1. Relieful

Orașul Topoloveni se situează la contactul dintre Piemontul Getic (reprezentat prin Platforma Cândești și Lunca râului Argeș), respectiv la limita dintre dealuri și câmpie. Dealurile au aspect de culmi plane sau ușor rotunjite.

Altitudinea terenului studiat este cuprinsă între 293,65m altitudine în zona de NE și 275,52m în partea de SV a terenului.

### 2.3.2. Rețeaua hidrografică

Orașul Topoloveni este străbătut de pârâul Carcinov și lunca acestuia, aflat la o distanță de aproximativ 360m față de zona studiată. Terenul nu se află în zona de inundabilitate, conform *Hărților de risc*.

### 2.3.3. Clima

Orașul Topoloveni beneficiază de un climat plăcut cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate, specific zonei de dealuri.

Adâncimea maximă de îngheț este  $h = 0.80 - 0.90$  m (STAS 6054/87).

Temperatura medie anuală este de 9,8°C, temperatura medie a lunii iulie 20,8°C (cu temperaturi zilnice maxime de 30-36°C), iar temperatura medie a lunii ianuarie de -2,5°C.

Cantitatea medie de precipitații într-un an este de 650 mm.

### 2.3.4. Condiții geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic, orașul Topoloveni este situat într-o zonă de câmpie joasă (subsidentă-parte nordică a Câmpiei Titu) – lunca Argeșului, fiind înconjurată în partea de nord de formațiuni mai înalte, reprezentate de dealuri piemontane, în partea de vest se află Câmpia Întâită a Piteștilor, iar în partea de est Câmpia Târgoviște.

Din punct de vedere geologic, teritoriul orașului este situat în apropierea zonei de contact între două unități tectonice, avanfosa Carpaților Meridionali și respectiv unitatea de Vorland-Platforma Moesică.

Perimetrul orașului Topoloveni este format exclusiv din formațiuni noi, Cuaternare – Holocen Superior reprezentate prin pietrișuri, nisipuri și argile nisipoase aparținând șesului aluvial. Pe alocuri apar și depozite aluvionare aparținând terasei joase cu grosimi ce variază între 10 și 20m, la care s-au raportat de asemenea și unele din depozitele loessoide care apar în regiune.

## 2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pe teren se poate face din DJ702, care străbate localitatea de la N-S, apoi la dreapta pe strada Inuri. Terenul se află pe Str. Valea Florii, ce face legătura între strada Mihai Mihail și strada Inuri.

Strada Valea Florii - drum de pământ, profil 6m conform Ridicării Topo.

Strada Mihai Mihail - drum de pământ, profil aproximativ 10m.

Strada Inuri - drum de pământ, profil aproximativ 10m.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### ELEMENTE JURIDICE

#### Denumirea și categoria de folosință:

Imobilul ce face obiectul documentației are nr. cad. 86373, înscris în C.F. 86373 U.A.T. Topoloveni, jud. Argeș, având o suprafață de 5.726mp cnf. măsurători.

Imobilul provine din alipirea terenurilor cu nr. cad. 81533 (1314mp conform măsurători) și nr. cad. 81585 (4412mp conform măsurători), dobândite prin cumpărare de către soții Andronache Ionela și Andronache Liviu, în cotă 1/1, conform actelor de proprietate anexate.

Suprafața studiată este analizată și se reglementează în relație cu vecinătățile imediat apropiate, respectiv:

- NE: teren proprietate privată, Vișa Aurelia, neintabulat
- SE: APP Stejarul
- SV: teren proprietate privată, Budin Florentina, N.C. 81739
- NV: Str. Valea Florii

Terenurile sunt libere de construcții. Zona studiată are o suprafață totală de 5726mp, având un singur număr cadastral. Terenul are formă regulată, o lungime de aproximativ 88m și o adâncime de aproximativ 65m, având deschidere la Str. Valea Florii pe toată latura lungă.

În vecinătate există construcții cu regim de înălțime maxim P+1E+M și drum existent propus pentru modernizare prin P.U.G. Oraș Topoloveni.



Punctele care delimiteaza terenurile, în coordonate STEREO 70, au următoarele valori:

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Z [m]								
1	369711.4	507211	274.054	26	369550.8	507135.1	275.515	49	369557	507157.1	279.019
2	369698	507211.3	273.844	27	369537	507121.7	274.149	50	369568.3	507161.2	277.865
3	369697.3	507210.4	273.955	28	369534.5	507125.1	274.592	51	369579	507164.5	277.579
4	369618.4	507159.3	275.792	29	369533.3	507127.2	275.411	52	369595.1	507170.1	278.142
6	369588.5	507154.3	275.626	30	369531.1	507139.8	278.238	53	369614.6	507175.3	277.921
9	369591.8	507148.3	275.073	31	369527	507149.5	279.626	54	369616.3	507166.2	276.317
10	369601.8	507153.7	275.482	32	369519.1	507144.8	279.024	55	369631.8	507166.2	275.638
11	369593.6	507153.9	275.445	33	369536.2	507156	280.286	56	369630.2	507169.8	275.694
12	369601.7	507157.1	275.626	34	369524.8	507167.2	281.89	57	369628.9	507172.1	276.428
13	369614.3	507158.4	275.734	35	369515.9	507165.9	281.802	58	369664.5	507194.7	275.511
14	369614.2	507162.7	275.885	36	369518.8	507187.3	285.256	59	369658.6	507182.9	275.591
15	369613.4	507165.1	276.423	37	369506.5	507175.9	289.945	60	369654.5	507186.6	276.371
16	369621	507165.1	275.98	38	369535.6	507195.6	287.209	61	369652.8	507176.9	275.631
17	369622.2	507160.8	275.692	39	369548.8	507201.5	293.58	62	369651.3	507180.6	275.702
18	369582.9	507143.9	274.69	40	369563.1	507208.4	293.649	63	369650.3	507182.2	276.359
19	369580.4	507148.1	275.227	41	369579.3	507216.7	288.368	64	369641.2	507173.6	275.844
20	369579.4	507150.2	275.376	42	369593.5	507221.2	288.113	65	369630.2	507170	275.846
21	369568.2	507137.7	274.593	43	369601	507205.7	284.955	66	369663.2	507192.4	275.515
22	369566.7	507141	275.061	44	369592.2	507195.8	283.485	67	369665.7	507191.9	275.343
23	369565.4	507142.7	275.447	45	369569.2	507185.9	282.248	68	369660.5	507195.4	276.406
24	369553.5	507130.9	274.821	46	369552.7	507178.1	282.383	69	369672.9	507201.7	274.854
25	369551.9	507133.5	274.859	47	369539.2	507172	282.779	70	369665.5	507204.6	275.74
				48	369546.4	507153.4	279.554	71	369666.8	507208.1	275.699

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul nu este echipat cu utilități și este neîngrădit.

Pe strada Mihai Mihail există rețea națională de energie electrică de joasă tensiune LEA 0.40kv (cnf. Aviz CTE Nr.10727/18.08.23 eliberat de Distribuție Oltenia) și rețea națională de alimentare cu apă potabilă și canalizare (cnf. Aviz Operator Nr.70580/30.10.23 eliberat de Apa-Canal 2000).

## 2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În conformitate cu legislația în vigoare au fost parcurse toate etapele procedurii de informare și consultare a publicului, în urma căreia au fost făcute publice intenția și propunerile prezentei documentații.

Au fost aplicate prevederile Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului, cu modificările și completările ulterioare.

Nu au fost înregistrate obiecțiuni, sesizări, petiții sau observații negative din partea populației, dar nici din partea primăriei orașului Topoloveni, astfel investiția fiind oportună pentru comunitatea din UAT Topoloveni.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Terenurile studiate se află în extravilanul orașului Topoloveni, în proximitatea limitei intravilanului. Terenul are în prezent categoria de folosință arabil.

Întrucât natura investiției nu permite amplasarea construcțiilor cu destinație de locuință unifamilială în această zonă funcțională, este necesar realizarea unui Plan Urbanistic



Zonal de introducere în intravilan și reglementare urbanistică conform legislației în vigoare în vederea construirii. Ulterior introducerii în intravilan, beneficiarul dorește să dezmembreze terenul în 2 loturi de aproximativ 2000mp, respectiv 3726mp, pe fiecare dintre aceste loturi urmând a se edifica câte un imobil cu regim de înălțime maxim D+P+1E+M (maxim 10m la cornișă), având funcțiunea de locuință unifamilială.

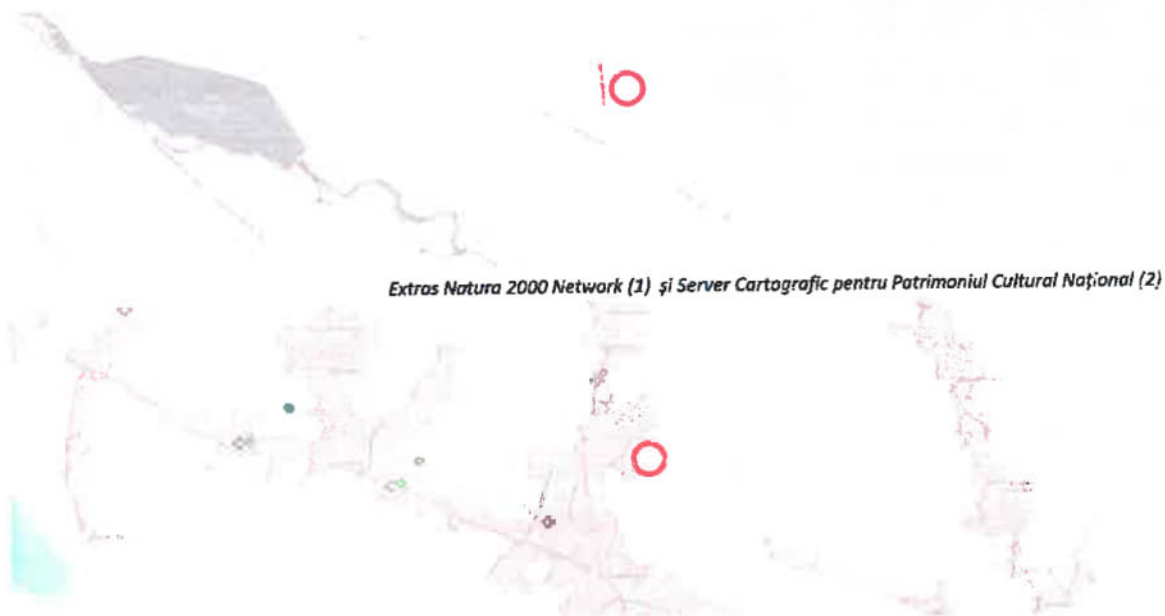
Se propune astfel întocmirea unui P.U.Z. pentru introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii ulterioare.

Având în vedere natura investiției, se propune reglementarea unei noi subzone funcționale: L2a – subzona locuințelor individuale situate în enclave neconstruite, parcele de dimensiuni mari, în concordanță cu prevederile P.U.G. în vigoare.



Extras P.U.G. Oraș Topoloveni

Extras din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului (zone protejate, interdicții temporare sau definitive de construire, zone declarate de interes public, etc.):



Terenul nu se află în Sit Natura 2000, acesta aflându-se la aproximativ 5Km N-E de situl "Lacurile de acumulare de pe Râul Argeș" ( SiteCode: ROSPA0062).

Terenul se afla în afara zonelor protejate/ Situri Arheologice, conf. Repertoriului Arheologic Național (RAN) și Serverului Cartografic pentru Patrimoniul Cultural Național. Terenul se află la aproximativ 300m în afara zonei de protecție a sitului arheologic „Așezarea medievală de la Țigănești”.

În zonă nu există o aliniere a clădirilor, care să definitiveze un front stradal, terenurile alăturate fiind libere de construcții. Cea mai apropiată construcție este amplasată la aproximativ 40m.

### 3.2. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul geotehnic efectuat de S.C. Geoserv FICS S.R.L. concluzionează că terenul studiat este corespunzător conform solicitării din Certificatul de urbanism.

Caracteristici principale ale proiectului și ale construcției, conform Studiu Geotehnic:

- Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc redus (conform NP 074/2014).
- Din punct de vedere al riscului seismic amplasamentul corespunde accelerației terenului  $agg=0,25g$  și perioadei de control a spectrului de răspuns  $T_c=0,7s$  (conform NP 100-1/2013).
- Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț în amplasament este de 0,90m.
- Stratificația: 0-0,30m sol vegetal / 0,30-6,00m argilă prăfoasă și argilă nisipoasă, galbenă.

Condiții de fundare:

Corespunzător fazei PUZ, fundarea în amplasament se poate face direct, începând cu adâncimea de 1,20m de la nivelul actual al terenului. La adâncimea recomandată fundarea se va face pe stratul de argilă prăfoasă, galbenă, pe care se va considera o presiune convențională de bază  $P_{conv}=220 \text{ Kpa}$ , la încărcări centrice din gruparea fundamentală. Pentru parcuri, platforme depozitare, sisteme rutiere este suficient îndepărtarea stratului de sol vegetal, compactarea săpăturii (grad de compactare  $D \geq 100$  Proctor normal) și realizarea unei fundații din balast de râu sau piatră concasată (grad compactare  $D \geq 98\%$  Proctor modificat).

Apa subterană nu a fost întâlnită în forajul executat în amplasament în această etapă.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se recomandă respectarea unei retrageri de 40m față de limita de proprietate de la stradă, pentru valorificarea peisagistică a cadrului natural, cu mențiunea că amplasarea construcției pe parcelă se va detalia la faza de construire, cu scopul unei cât mai bune integrări în peisaj a arhitecturii propuse. Se prevad spații verzi, min. 30% din suprafața terenului.



- terenul nu se află în zonă protejată/ Natura 2000, conform Natura 2000 Network Viewer (<https://natura2000.eea.europa.eu/>)

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe cele două loturi se poate realiza prin racordare simplă pe toată deschiderea lotului la Str. Valea Florii.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr.525/1996 și ale normativelor în vigoare, pentru fiecare locuință în parte.

Str. Valea Florii, având un profil curent de 6,00m face legătura între Str. Inuri (S) și Str. Mihai Mihail, fiecare având profiluri variabile, de aproximativ 10,00m.

Prin prezenta documentație se propune lărgirea Str. Valea Florii la 10,00m, cu câte o bandă pe fiecare sens și cu trotuare de 1,50m pentru circulație pietonală, în conformitate cu profilele propuse prin P.U.G. Topoloveni și cu reprezentarea din planșa de Reglementări Urbanistice. În vederea modernizării circulației și asigurării profilului propus de 10,00m, se va rezerva o fâșie de teren de 2,00m din fiecare proprietate privată aflată de-a lungul străzii Valea Florii.

Accesul și circulațiile auto vor fi dimensionate astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu.

Se interzice circulația autovehiculelor în afara drumurilor trasate pentru funcționarea șantierului (drumuri de acces, drumuri tehnologice).

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

#### DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.:

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 5726mp, lotizarea în 2 parcele de 2000mp, respectiv 3726mp și reglementarea urbanistică în vederea construirii unor locuințe unifamiliale în subzona L2a – locuințe individuale situate în enclave neconstruite, parcele de dimensiuni mari.

Prin P.U.Z. sunt prevăzute reglementarea străzii Valea Florii, prin care se face accesul carosabil și pietonal către teren precum și retragerea edificabilului în vederea unei potențiale modernizări pe viitor a străzii Valea Florii, amplasarea construcțiilor pe parcelă și accesul la rețelele edilitare existente în vecinătate.

Locurile de parcare vor fi asigurate pe parcela și se va respecta regulamentul general de urbanism HG525, privind asigurarea locurilor de parcare în funcție de funcțiunea clădirii și suprafața acesteia.

Bilanț Teritorial propus:

<b>L2 – subzona locuințelor individuale situate în zone neconstruite, parcele de dimensiuni mari</b>	<b>Total:</b> 5726mp
LOT 1	3726mp
LOT 2	2000mp

Se propune cedarea unei fâșii de 2,00m de-a lungul străzii în vederea modernizării circulației auto și pietonale și creării de spații verzi publice adiacente drumului.

#### **INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI :**

##### **Procent de ocupare a terenului**

P.O.T. max = 10%

##### **Coefficient de utilizare a terenului**

C.U.T. max = 0.3mp.ADC/mp.teren

##### **Regim de înaltime**

R.h. max = D+P+1E+M (11m la cornișă)

#### **REGULI DE AMPLASARE PE PARCELĂ ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- Amplasarea construcției se va face în interiorul parcelei.
  - Cladirile principale construite pe loturile rezultate se vor alinia fata de limita strazii.
- Cerințe de asigurare a confortului construcției
- Se vor respecta condițiile generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P 118 – 99.
  - Se vor respecta normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

##### Distanța minimă față de limitele parcelelor:

*Față de limita frontală:* conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 5,00m; Construcțiile având destinație de locuit se vor amplasa în frontul secundar și vor respecta o retragere de la aliniamentul strazii de 40,00m.

*Față de limitele laterale:* jumătate din înălțimea la cornișă, nu mai puțin de 3,00m.

*Față de limitele posterioare:* jumătate din înălțimea la cornișă, nu mai puțin de 5,00m.

Pe suprafața parcelei pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

Sunt permise amplasarea la minim 1,00m, a anexelor gospodărești, cu respectarea Codului Civil, cu condiția ca acestea să nu depășească o înălțime mai mare de 3m la cornișă și o suprafață utilă de 20mp.



Propunerea de amplasare a construcțiilor pe parcelă și arhitectura clădirilor vor fi stabilite în etapa de obținere a autorizației de construire.

Întreaga investiție a planului urbanistic zonal și investițiile pe parcelă va fi realizată din fondurile beneficiarului.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ**

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin branșarea la rețeaua națională existentă pe Str. Mihai Mihail, *cnf. Aviz Apa-Canal 2000 Nr. 70580/30.10.23.*

#### **EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE**

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea de canalizare ce se va branșa la rețeaua de canalizare existentă pe Str. Mihai Mihail, *cnf. Aviz Apa-Canal 2000 Nr. 70580/30.10.23.*

#### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Alimentarea cu energie electrică a noilor clădiri se face prin branșarea acestora la rețeaua electrică pe Str. Mihai Mihail, *cnf. Aviz Distribuție Oltenia Nr. 10727/18.08.23.*

GUNOIUL MENAJER și alte resturi de materiale, vor fi depozitate în containere ecologice și preluate de firma de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract de prestări servicii.

Echiparea cu utilități se va realiza prin fondurile beneficiarului.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Vor fi respectate prevederile din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legea apelor nr. 107/1996, Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător, Hotărârea nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic al apelor uzate, Ordinul MAPPM nr. 462/1993, Ordinul MAPPM nr. 756/1997 pentru aprobarea Reglementării privind evaluarea poluării mediului.

Evacuarea deșeurilor solide se va face către o ghenă ecologică amplasată în incintă, în europubele din polipropilenă ce vor fi preluate de către compania de salubritate.

Construcțiile propuse nu fac obiectul evaluării de mediu, neafectând solul, subsolul, fauna și flora din zonă. La terminarea lucrărilor vor fi realizate lucrări de nivelare, gazonare și plantare pentru amenajarea peisagistică a terenului.

Conform Aviz Garda Forestiera nr. 9044/09.08.2023, în cazul în care se vor desfășura lucrări la distanțe mai mici de 50m de limita fondului forestier național, înainte de începerea lucrărilor se va solicita Avizul Garzii Forestiere Ploiești. În cazul în care lucrările implică instalarea de utilaje în fondul forestier național, comporta construcții, montaj, dezafectări ori impun activități care afectează vegetația forestieră, beneficiarul investiției / obiectivului are

obligatia ca, inaintea inceperii lucrarilor, sa obtina aprobarea pentru ocuparea temporara sau scoaterea definitiva a terenurilor respective, conform prevederilor legale in vigoare.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Imobilul (terenul) în suprafață totală de 5726 mp din orașul Topoloveni, cu nr. cadastral 86373 este proprietate privată conform documentelor anexate și mai sus menționate.

Prin prezenta documentație se propune rezervarea unei fâșii cu lățimea de 2,00m și în suprafață totală de 177 mp pe limita de vest, de-a lungul străzii Valea Florii, cu scopul extinderii și modernizării viitoare a circulației.

### **3.9. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI**

Necesitatea investiției a apărut ca urmare a intenției proprietarilor de a construi o locuință unifamilială cât mai aproape de natură, dar și de orașul în care locuiesc și își desfășoară activitatea. Cu această intenție, beneficiarii au achiziționat un teren ce răspunde cerințelor personale prin prisma suprafeței mari (necesare grădinii pe care și-o doresc), care în același timp are deschidere la stradă publică și acces la rețeaua națională de energie electrică, dar și o valoare peisagistică deosebită, datorată pantelor naturale și proximității pădurii.

Terenul studiat se află în extravilanul orașului Topoloveni, în categoria terenurilor agricole în extravilan pentru care există interdicție de construire conform legislației în vigoare, cu excepția celor enunțate în Legea nr.18/1991 a fondului funciar și Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform legislației în vigoare, pentru realizarea funcțiunii propuse (locuință unifamilială) este necesară introducerea terenului în intravilan, lotizarea și reglementarea urbanistică a terenului printr-un Plan Urbanistic Zonal.

#### **OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:**

1. Extinderea în mod coerent a zonei de locuințe în vecinătatea cadrului natural, prin instituirea unor reglementări urbanistice care se pot aplica întregii zone.
2. Creșterea dotărilor de interes public în zonă.
3. Realizarea investiției crează posibilitatea implicării fondurilor private în rezolvarea unor probleme sociale rezultate prin creșterea aportului de taxe și impozite la bugetul local.

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic

- Studiu pedologic
- Vizite în teren

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

##### 4.1. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Realizarea investiției reprezintă o oportunitate de valorificare a potențialului economic și urbanistic al terenului, precum și aducerea unor facilități/dotări pentru locuitorii din zonă. Având în vedere caracteristicile similare ale parcelelor învecinate, precum și resursa de teren neconstruit disponibilă în zonă, se prevede pe viitor posibilitatea dezvoltării unei zone de locuințe noi, în parcele cu suprafețe mari, ce valorifică potențialul urbanistic și peisagistic al cadrului natural specific zonei.

Realizarea investiției contribuie la creșterea bugetului local.

ETAPE DE DEZVOLTARE ȘI OPERAȚIUNI JURIDICE	
I	Realizare și aprobare Plan urbanistic zonal – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII"
II	Obținere Autorizație de construire pentru funcțiunea dorită
III	Intabulare clădiri și Actualizare Carte funciară

##### 4.2. CATEGORIILE DE COSTURI

Cheltuielile pentru elaborarea documentației de urbanism, dar și viitoare costuri privind investiția vor fi suportate în totalitate de către beneficiari, în sarcina autorităților publice locale neexistând nici un fel de costuri.

Se propune astfel întocmirea unui P.U.Z. pentru Introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în vederea construirii.

Aceasta creează premisele dezvoltării zonei prin specificul și potențialul deținut.

Având în vedere cele mai sus prezentate, considerăm că soluția propusă se armonizează cu funcțiunile din zonă și poate satisface cerințele actuale ale dezvoltării urbane din zonă.

  
 ÎNTOCMIT  
  
 MASTER URBANISMIRUNA IULIA VASSOPOL  




**ANEXA 1 – PLAN DE ACȚIUNE**

PLAN DE ACȚIUNE				
OBIECTIVE	RESPONSABIL	RESURSE	ETAPIZARE	MOD EVALUARE
Realizare și aprobare cu HCL PUZ – "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII", jud. Argeș, Oraș Topoloveni, str. Valea Florii, T-15, 13 și 47, N.C. 86373	Proprietarii lotului reglementat prin P.U.Z. Andronache Ionela și Andronache Liviu, căsătoriți	beneficiar		Aprobare prin Hotărâre de consiliu Local
<b>Dezmembrarea</b> lotului cu nr. cadastral 86373 în două loturi distincte, având suprafețe de 3726 mp respectiv 2000 mp, conform planurilor anexate	Proprietarii lotului reglementat prin P.U.Z. Andronache Ionela și Andronache Liviu, căsătoriți	beneficiar	După aprobarea PUZ cu HCL	Generare nr. cad. pt fiecare lot în parte
<b>Cedare</b> teren din nr.cad. 86373 în folosul domeniului public al orașului Topoloveni, cu scopul extinderii și modernizării străzii Valea Florii	Proprietarii lotului reglementat prin P.U.Z.		După dezmembrarea loturilor	Aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local
Trasarea rețelelor edilitare pe domeniul public și realizarea bransamentului electric	Individual sau prin asociere de către proprietarii loturilor deservite	beneficiar	După aprobarea cu HCL a domeniului public	
Amenajarea la nivel de balast a drumului local Str. Valea Florii	Primăria orașului Topoloveni	fonduri locale sau alte fonduri	După aprobarea cu HCL a domeniului public	
Creșterea siguranței în zonă prin amplasarea stâlpilor de iluminat public.	Primăria orașului Topoloveni	fonduri locale sau alte fonduri	După aprobarea cu HCL a domeniului public	
Creșterea calității zonei prin amenajarea profilului drumului public, la nivel de asfalt și asigurarea circulației pietonale.	Primăria orașului Topoloveni	fonduri locale sau alte fonduri	După finalizarea construcțiilor pe parcele	În baza autorizației de construire



**VOLUMUL II**

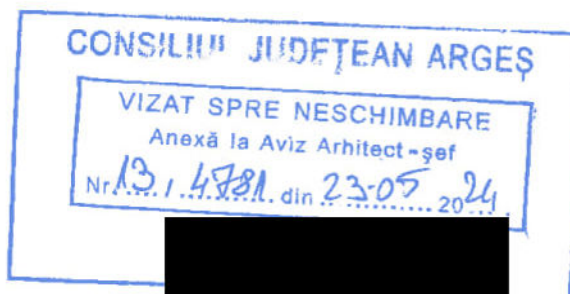
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**P.U.Z. "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI  
REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII"**

jud. Argeș, Oraș Topoloveni, str. Valea Florii, T-15, 13 și 47, N.C. 86373

## CUPRINS – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I DISPOZIȚII GENERALE .....	3
ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....	3
BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....	3
DOMENIU DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....	4
II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....	4
1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT .....	4
2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	4
3. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII .....	5
3.1. Parcela .....	5
3.2. Înălțimea construcțiilor .....	5
3.3. Aspectul exterior al construcțiilor .....	5
4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....	5
4.1. Amplasarea față de drumurile publice .....	5
4.2. Amplasarea față de aliniament .....	6
4.3. Amplasarea în interiorul parcelei .....	6
5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII .....	6
5.1. Accese carosabile și pietonale .....	6
6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ .....	7
6.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente .....	7
7. REGULI CU PRIVIRE AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI .....	7
7.1. Parcaje .....	7
7.2. Spații verzi și plantate .....	7
7.3. Împrejmuiri .....	8
III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE .....	8
1. GENERALITĂȚI .....	8
2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....	8
2.1. Utilizări admise .....	8
2.2. Utilizări admise cu condiționări .....	8
2.3. Utilizări interzise .....	8
3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR .....	9
3.1. Respectarea documentațiilor de urbanism .....	9
IV DISPOZIȚII FINALE .....	9



## I DISPOZIȚII GENERALE

### ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament stabilește reglementările specifice pentru terenul studiat, în suprafață totală de 5,736mp, având nr. cadastral, conf. măsurătorilor și extrasului de carte funciară din orașul Topoloveni, jud. Argeș.

Regulamentul local de urbanism (RLU) reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, iar prescripțiile cuprinse în el sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul studiat.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

### BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism, nr. 28F din 22/11/2022 emis de Primăria Topoloveni și a Avizului de Oportunitate nr. 09 din 10/03/2023 emis de Consiliul Județean Argeș.

- Reglementări Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000
- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare
- ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare
- ORDIN 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
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc
- Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, a fondului funciar
- Legea nr. 107 din 25 septembrie 1996, legea apelor

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la Aviz Arhitect-șef

Nr. 13,4781 din 23-05-2024



### 2.1. Studii/documentații de urbanism elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General, oraș Topoloveni, aprobat prin HCL
- Documentația pentru obținerea Avizului de Oportunitate

### 2.2. Studii de fundamentare întocmite concomitent/aterior P.U.Z

- Ridcare topografică, elaborată de PFA Lupu Constantin-Adrian
- Studiu geotehnic elaborat de SC GEOSERV FICS SRL

## DOMENIU DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat, propus pentru introducere în intravilanul localității Topoloveni și care urmează a se dezmembra conform PUZ, ulterior aprobării prin HCL.

## II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri arabile din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile arabil trecut în intravilan ulterior aprobării documentației PUZ este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Terenul ce face obiectul documentației nu se află în zone protejate, fie acestea naturale sau construite.

### 2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Terenul ce face obiectul documentației nu se află în zone expuse la riscuri naturale, tehnologice, sau în zone de protecție sanitară.

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 (actualizat) – Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Măsuri de apărare adoptate împotriva inundațiilor

Nu este cazul, amplasamentul nu se află în zona de inundabilitatea a râului Carcinov.





### 3. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

#### 3.1. Parcela

Prin prezentul PUZ se analizează terenul cu număr cadastral 86373, în suprafață totală de 5726mp.

Se propune împărțirea terenului în două loturi având suprafeța de 2000mp, respectiv 3726mp, cu funcțiunea de locuire. Loturile vor avea deschiderea (31m, respectiv 54m) mai mică decât adâncimea (65m).

#### 3.2. Înălțimea și gabaritul construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime (11m) corespunzătoare regimului de înălțime maxim (D+P+1E+M) și funcțiunii propuse (locuire).

Construcțiile vor avea o amprenta la sol maximă de 150mp.

#### 3.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și/sau aspect exterior intra în contradicție cu aspectul general al zonei și/sau depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile.

### 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### 4.1. Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile se vor amplasa la distanța de minim 10,00m față de axul străzii (7,00m față de limita actuală de proprietate și 5,00m ulterior extinderii și modernizării străzii), cu respectarea pe cât posibil a amplasamentului sugerat în planșa Propunere de mobilare.

Împrejmuirea se retrage de la limita de proprietate cu 3,65m, pentru a asigura un minim de 5% spațiu verde cu acces public și pentru extinderea ulterioară a străzii.

Se recomandă orientarea construcțiilor de locuit cu fațada principală orientată către str. Valea Florii

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la Aviz Arhitect-șef  
Nr. 13 / 4781 din 23.05.2024

#### 4.2. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație dintre domeniul public al orașului Topoloveni ocupat de circulațiile rutiere și pietonale existente și propuse și parcelele proprietate privată adiacente.

Retragerea față ALINIAMENT - minim 7,00m. Pentru construcțiile de locuit se recomandă o retragere de aproximativ 40,00m, cu scopul valorificării cadrului natural, conform Planșelor de Ilustrare și Reglementări Urbanistice. Clădirile principale construite pe loturile rezultate se vor alinia față de limita străzii. Dacă pe cele două loturi rezultate se va construi etapizat, prima clădire de locuit va impune aliniamentul față de stradă pentru viitoarele construcții principale.

#### 4.3. Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- Amplasarea construcției se va face în interiorul parcelei.  
Cerințe de asigurare a confortului construcției
- Se vor respecta condițiile generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform Normativ de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P 118 – 99.
- Se vor respecta normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Distanța minimă față de limitele parcelelor:

Față de limita frontală: conform avizului administratorului drumului, dar nu mai puțin de 7,00m, respectiv 5,00m după extinderea străzii. Construcțiile având destinație de locuit se vor amplasa în frontul secundar, recomandat la o distanță de 40,00m față de aliniamentul străzii.

Față de limitele laterale: jumătate din înălțimea la cornișă, nu mai puțin de 3,00m.

Față de limitele posterioare: jumătate din înălțimea la cornișă, nu mai puțin de 5,00m.

Pe suprafața parcelei pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

#### 5.1. Accese carosabile și pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construcții și a amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accesul carosabil și pietonal corespunzător și pentru funcțiunea admisă. Locurile de parcare se vor dimensiona conform legislației în vigoare și vor fi obligatoriu amplasate în interiorul parcelei.

Accesele carosabile și pietonale se vor realiza din Str. Valea Florii pentru fiecare lot rezultat în parte. Accesele carosabile vor avea o deschidere de min. 4,00m





## 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

### 6.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea construcțiilor pentru loturile care nu au asigurate rețele edilitare este condiționată de autorizarea și realizarea anterior sau concomitent a rețelelor edilitare.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei locale existente și branșarea fiecărui imobil la rețeaua locală.

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea de canalizare (L=60) din tuburi PVC (Dn = 110-125 mm) și transportate în rețeaua de canalizare locală, ce se va extinde de la Str. Mihai Mihail intersecție cu Str. Valea Florii.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor se face prin branșarea imobilelor la rețeaua electrică națională, situată la intersecția străzilor Mihai Mihail și Valea Florii.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

Gunoarul menajer și alte resturi de materiale, vor fi depozitate în containere ecologice și preluate de firma de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract de prestări servicii.

## 7. REGULI CU PRIVIRE AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### 7.1. Parcaje

Parcarea autoturismelor se va realiza în interiorul parcelei.

Numărul minim al locurilor de parcare se va stabili în funcție de capacitatea construcției, conform legislației în vigoare.

### 7.2. Spații verzi și plantate

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei revine integral în sarcina proprietarilor.

Toate spațiile publice libere, rămase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spații verzi, copaci, arbuști, etc.





Se rezervă o fâșie de teren lată de 3.65m de-a lungul străzii Valea Florii destinată amenajării spațiilor verzi adiacente și extinderii străzii conform profilului propus.

### 7.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietății private în folosință, excepție latura dinspre str. Valea Florii, unde împrejmuirea se va realiza la o distanță de 3,65m față de limita actuală de proprietate.

Ca materiale se pot folosi elemente naturale și/sau metalice.

## III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### 1. GENERALITĂȚI

Prin prezenta documentație se propune introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 5726mp, crearea a două loturi și încadrarea acestora în zona funcțională L2a – **subzona locuințelor individuale situate în zone neconstruite, parcele de dimensiuni mari.**

Subzona funcțională L2a se caracterizează prin construcții având destinația principală de locuințe permanente, ridicate în țesut neconstruit, în formare, parcelele având dimensiuni mari.

Regimul de construire este discontinuu. Vor fi valorificate prin arhitectură pantele naturale. Se recomandă construirea în planul doi al terenului, la cote superioare, pentru a integra noile construcții în cadrul natural existent.

### 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+1E+M în regim de construire discontinuu
- Terase, foisoare și alte construcții ușoare specifice funcțiunii de locuire

#### 2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu respectarea prevederilor OMS 119/2014. Este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii.

#### 2.3. Utilizări interzise

- Altele decât cele enumerate la punctul 2.1 și punctul 2.2



## INDICATORI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI :

### Procent de ocupare a terenului

P.O.T. max = 10%

### Coefficient de utilizare a terenului

C.U.T. max = 0.3mp.ADC/mp.teren

### Regim de inaltime

R.h. max = D+P+1E+M (11m la cornișă)

*Pentru terase, foisoare si alete anexe H.max = D+P (6m la cornisa), in contextul amplasarii acestora in functie de pantele naturale ale terenului*

## 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### 3.1. Respectarea documentațiilor de urbanism

- Se vor respecta reglementările prezentate grafic pe planșa *Reglementari urbanistice – zonificare funcțională*, precum și a prescripțiilor din memoriul de prezentare al P.U.Z.
- Se vor respecta regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor prezentate în cap. II din prezentul Regulament Local de Urbanism.

## IV DISPOZIȚII FINALE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Emiterea autorizațiilor de construire se va putea face direct cu respectarea condițiilor din avizul arhitectului șef precum și a prevederilor prezentului regulament.

[REDACTED]  
ÎNTOCMIT  
[REDACTED]  
MASTER URB. MIRUNA IULIA VASSOPOL  
[REDACTED]

## CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

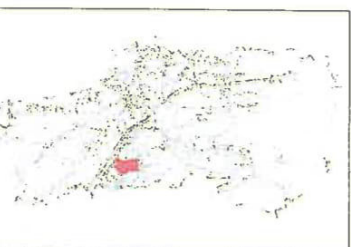
Anexă la Aviz Arhitect - șef

Nr. 13.1.4781 din 23.05.2024



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**INTRODUCERE IN INTRAVILIAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII**

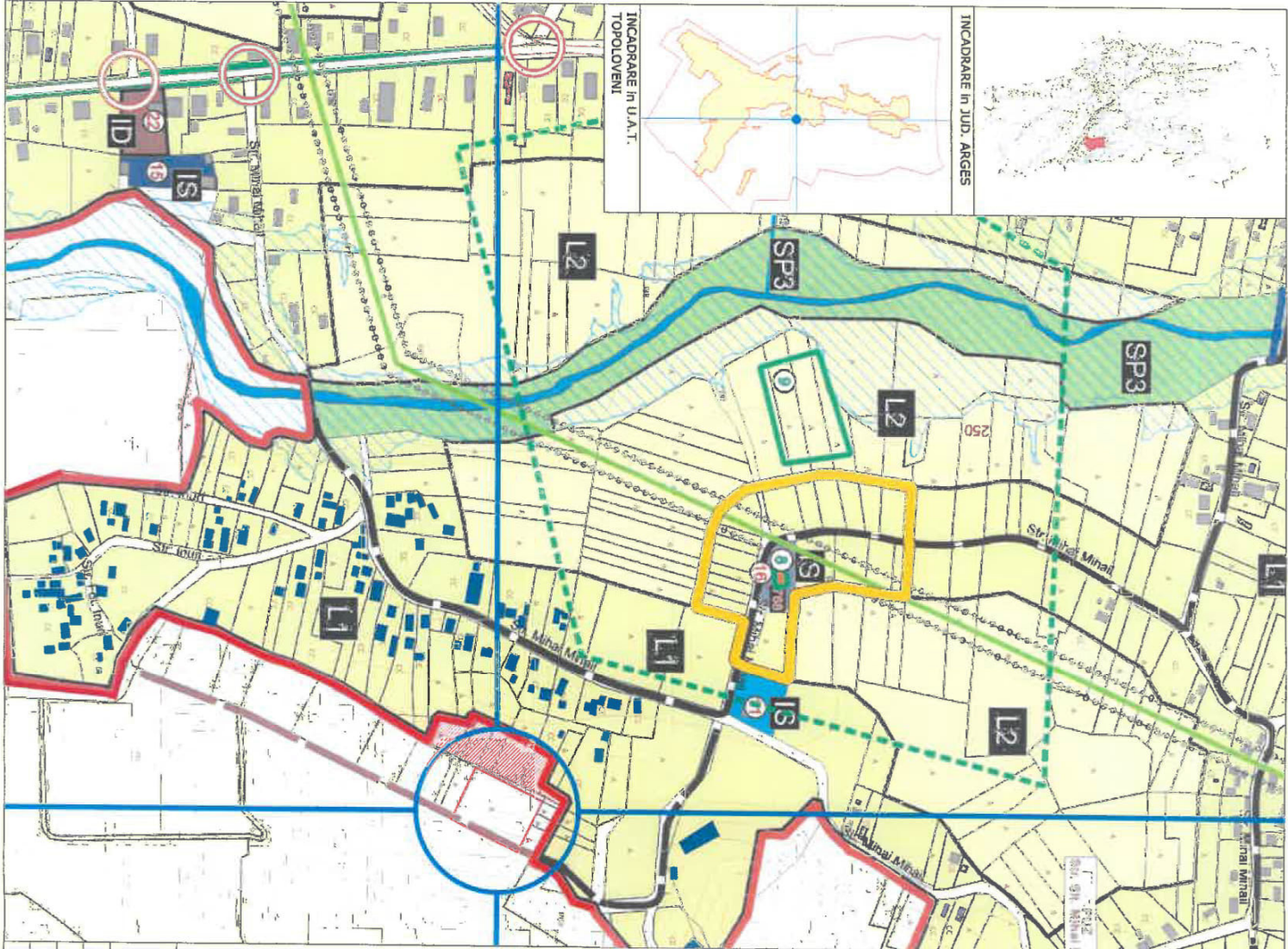
INTEGRARE IN P.U.G. ORASUL TOPOLOVENI  
 SISTEM STEREOGRAFIC-1970



INCADRARE IN JUD. ARGES



INCADRARE IN U.A.T. TOPOLOVENI



**LEGENDA**

- Linie L1 - Linia intravilan existent
- Linie L2 - Linia teren ce face obiectul documentatiei
- Linie SP3 - Teren scos din intravilanul Topoloveni prin actualizare P.U.G.
- IS - Zonificare functionala
- ID - Eticheta zona/subzona functionala - locuire
- L1 - Subzona functionala L1 - locuire existenta
- L2 - Cai de comunicatie
- SP3 - Strazi / Drumuri
- IS - Strada propusa pe traseu existent
- ID - Drum propus pe traseu existent

Nr. Pod.	X (m)	Y (m)	Z (m)
1	389714.4	507211.3	274.054
2	389698.8	507211.3	273.944
3	389687.3	507210.4	273.965
4	389618.4	507159.3	275.792
8	389568.5	507154.3	275.626
9	389591.8	507148.3	275.072
10	389601.8	507153.7	275.482
11	389569.8	507153.9	275.442
12	389601.7	507158.4	275.526
13	389614.3	507158.4	275.734
14	389614.2	507162.7	275.885
15	389613.4	507165.1	276.423
16	389621.1	507165.1	275.982
17	389622.2	507160.8	275.892
18	389582.9	507143.9	274.689
19	389580.4	507148.1	275.227
20	389579.4	507150.2	275.376
21	389568.2	507137.7	274.683
22	389566.7	507141.1	275.081
23	389565.4	507142.7	275.447
24	389553.5	507130.9	274.821
25	389551.9	507133.5	274.889
26	389550.8	507135.1	275.515
27	389537.7	507121.7	274.149
28	389534.5	507125.1	274.582
29	389533.3	507127.2	275.411
30	389531.1	507139.6	278.238
31	389527.1	507149.5	279.626
32	389519.1	507144.6	279.024
33	389536.2	507156.8	280.286
34	389524.8	507167.2	281.891
35	389515.9	507165.9	281.802
36	389518.8	507187.3	285.256
37	389506.5	507175.9	289.345
38	389535.6	507185.6	287.209
39	389548.8	507201.5	293.58
40	389673.3	507208.4	293.649
41	389678.3	507216.7	289.368
42	389693.5	507221.2	289.113
43	389601.1	507205.7	284.555
44	389592.2	507185.6	283.485
45	389569.2	507185.9	282.248
46	389557.7	507178.1	282.338
47	389539.2	507172.1	282.778
48	389548.1	507153.4	278.554
49	389557.4	507181.1	278.818
50	389569.3	507181.1	278.818
51	389579.8	507194.3	277.379
52	389593.1	507191.1	278.142
53	389614.6	507173.3	277.871
54	389616.3	507186.2	278.317
55	389631.8	507186.2	278.638
56	389630.2	507189.8	278.694
57	389628.9	507172.1	278.511
58	389624.5	507194.7	278.511
59	389595.6	507182.9	278.371
60	389585.6	507188.6	278.371
61	389652.8	507176.9	276.631
62	389651.3	507180.6	276.702
63	389650.3	507182.2	276.359
64	389641.2	507173.6	275.844
65	389630.2	507170.1	275.845
66	389633.2	507182.4	275.515
67	389635.7	507181.9	275.343
68	389660.5	507185.4	276.406
69	389672.9	507181.7	274.854
70	389665.5	507204.6	275.74
71	389666.8	507208.1	275.699

**PROIECTANT:**  
 VASSOPOL MIRUNA - URBANISTICA  
 C.I.F. 47026937/ 17.10.2024

**PROIECT:**  
 P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILIAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII

**SEF PROIECT:**  
 [Redacted]

**INTOCMIT:**  
 Urb. Miruna Vassopol

**DESEINAT:**  
 Urb. Miruna Vassopol

**SCALA:**  
 1:5000

**IANUARIE**  
 2024

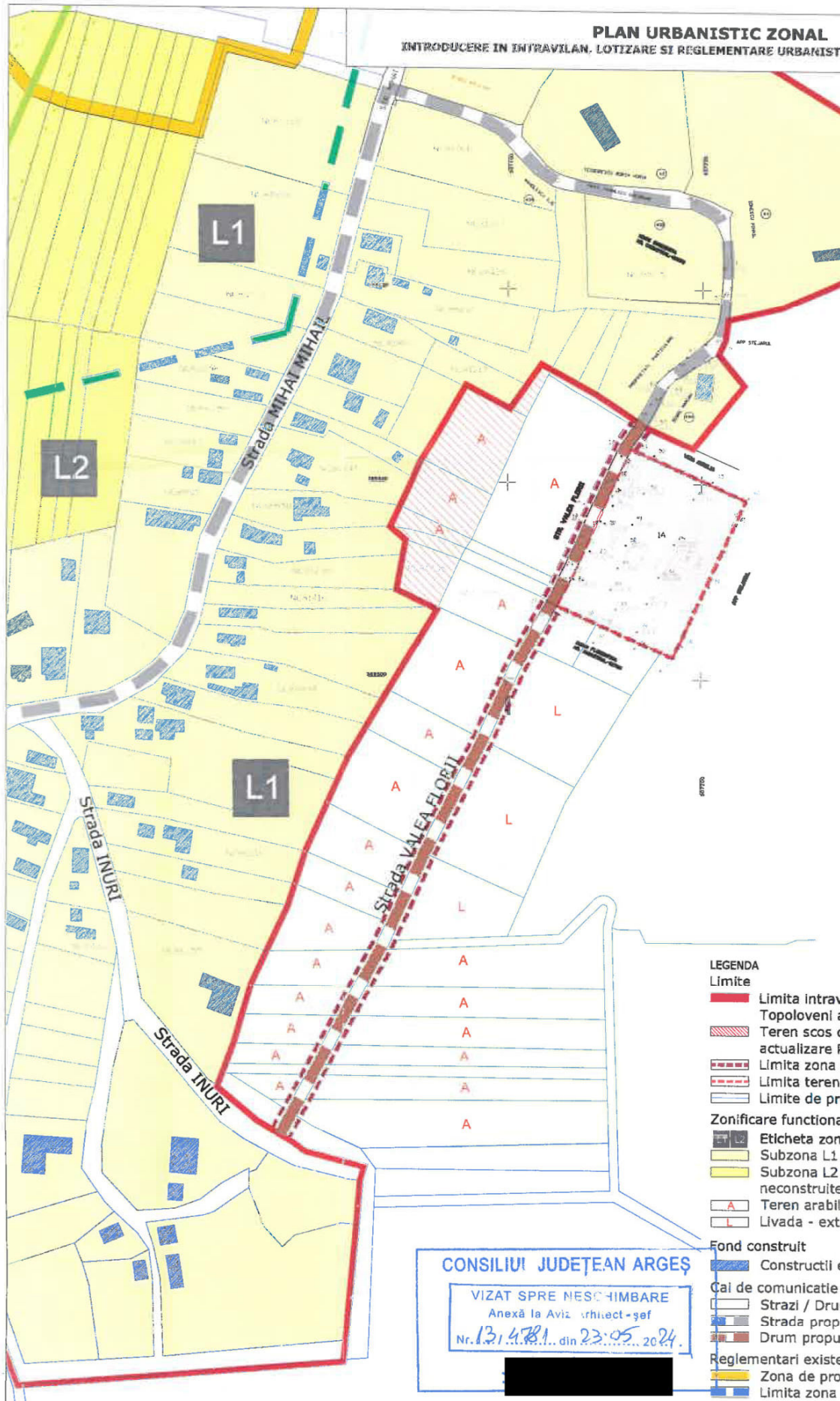
**INCADRARE IN ZONA SI DOCUMENTATI DE URBANISM**  
 U01



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII

**INVENTAR DE COORDONATE**  
SISTEM STEREOGRAFIC-1970

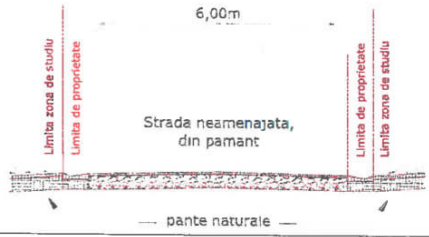
Pct.	X [m]	Y [m]	Z [m]
1	369594.4	507211	274.054
2	369595.8	507211.3	273.944
3	369597.3	507210.4	273.955
4	369518.4	507159.3	275.782
8	369588.5	507154.3	275.628
9	369591.8	507148.3	275.073
10	369601.8	507153.7	275.482
11	369593.6	507153.9	275.445
12	369601.7	507157.1	275.626
13	369614.3	507158.4	275.734
14	369614.2	507162.7	275.885
15	369613.4	507165.1	276.423
16	369621	507165.1	275.98
17	369622.2	507160.8	275.692
18	369562.9	507143.9	274.69
19	369580.4	507146.1	275.227
20	369579.4	507150.2	275.376
21	369568.2	507137.7	274.593
22	369566.7	507141	275.061
23	369565.4	507142.7	275.447
24	369553.5	507130.9	274.821
25	369551.9	507133.5	274.859
26	369550.8	507135.1	275.515
27	369537	507121.7	274.149
28	369534.5	507125.1	274.562
29	369533.3	507127.2	275.411
30	369531.1	507138.6	278.238
31	369527	507149.5	279.625
32	369518.1	507144.8	279.024
33	369536.2	507156	280.266
34	369524.8	507167.2	281.89
35	369515.9	507165.9	281.802
36	369518.6	507187.3	285.256
37	369506.5	507175.9	289.945
38	369535.6	507195.6	287.209
39	369548.8	507201.5	293.58
40	369563.1	507208.4	293.649
41	369579.3	507218.7	288.368
42	369593.5	507221.2	289.113
43	369601	507205.7	284.955
44	369592.2	507195.8	283.485
45	369569.2	507185.9	282.248
46	369552.7	507178.1	282.383
47	369539.2	507172	282.779
48	369546.4	507153.4	279.654
49	369557	507157.1	279.019
50	369588.3	507161.2	277.665
51	369579	507164.5	277.579
52	369595.1	507170.1	278.142
53	369614.6	507175.3	277.921
54	369618.3	507166.2	276.317
55	369631.8	507166.2	275.638
56	369630.2	507189.8	275.694
57	369628.9	507172.1	276.428
58	369664.5	507194.7	275.511
59	369658.6	507182.9	275.591
60	369654.5	507186.6	276.371
61	369652.6	507176.9	275.631
62	369651.3	507180.6	275.702
63	369650.3	507182.2	276.359
64	369641.2	507173.6	275.844
65	369630.2	507170	275.845
66	369663.2	507192.4	275.515
67	369665.7	507191.9	275.343
68	369660.5	507195.4	276.406
69	369672.9	507201.7	274.854
70	369665.5	507204.6	275.74
71	369666.8	507208.1	275.699



- LEGENDA**
- Limite**
    - Limite intravilan existent cnf. P.U.G.
    - Topoloveni aprobat
    - Teren scos din intravilanul Topoloveni prin actualizare P.U.G.
    - Limite zona studiata
    - Limite teren ce face obiectul documentatiei
    - Limite de proprietate
  - Zonificare functionala**
    - Eticheta zona/subzona functionala - locuire
    - Subzona L1 - locuinte individuale existente
    - Subzona L2 - locuinte individuale in enclave neconstruite
    - A Teren arabil - extravilan
    - L Livada - extravilan
  - Fond construit**
    - Constructii existente
  - Cal de comunicatie**
    - Strazi / Drumuri
    - Strada propusa pe traseu existent
    - Drum propus pe traseu existent
  - Reglementari existente prin P.U.G. Topoloveni**
    - Zona de protectie monument istoric
    - Limite zona protectie sit arheologic
  - Rețele edilitare majore**
    - Traseu LEA 20kv

**CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ**  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
Anexă la Aviz nr.1062-96f  
Nr. 131.4781... din 23.05.2024.

**Str. Valea Florii - profil existent**



PROIECTANT:  
VASSOPOL MIRUNA - URBANIST  
C.I.F.47026937/ 17.10.22

Specificatie: Nume: SCARA  
Sef proiect: Urb. Miruna Vassopol 1/2000  
Intocmit: Urb. Miruna Vassopol  
Desenat: Urb. Miruna Vassopol

BENEFICIAR:  
Andronache Ionela si Andronache Liviu, casatoriti  
Adresa: Str. Parcului nr.19A, Topoloveni, jud. Arges

Semnatura

**P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII**

Jud. ARGES, Oras Topoloveni, Str. Valea Florii, T-15,13,47, N.C. 86373

SITUATIA EXISTENTA

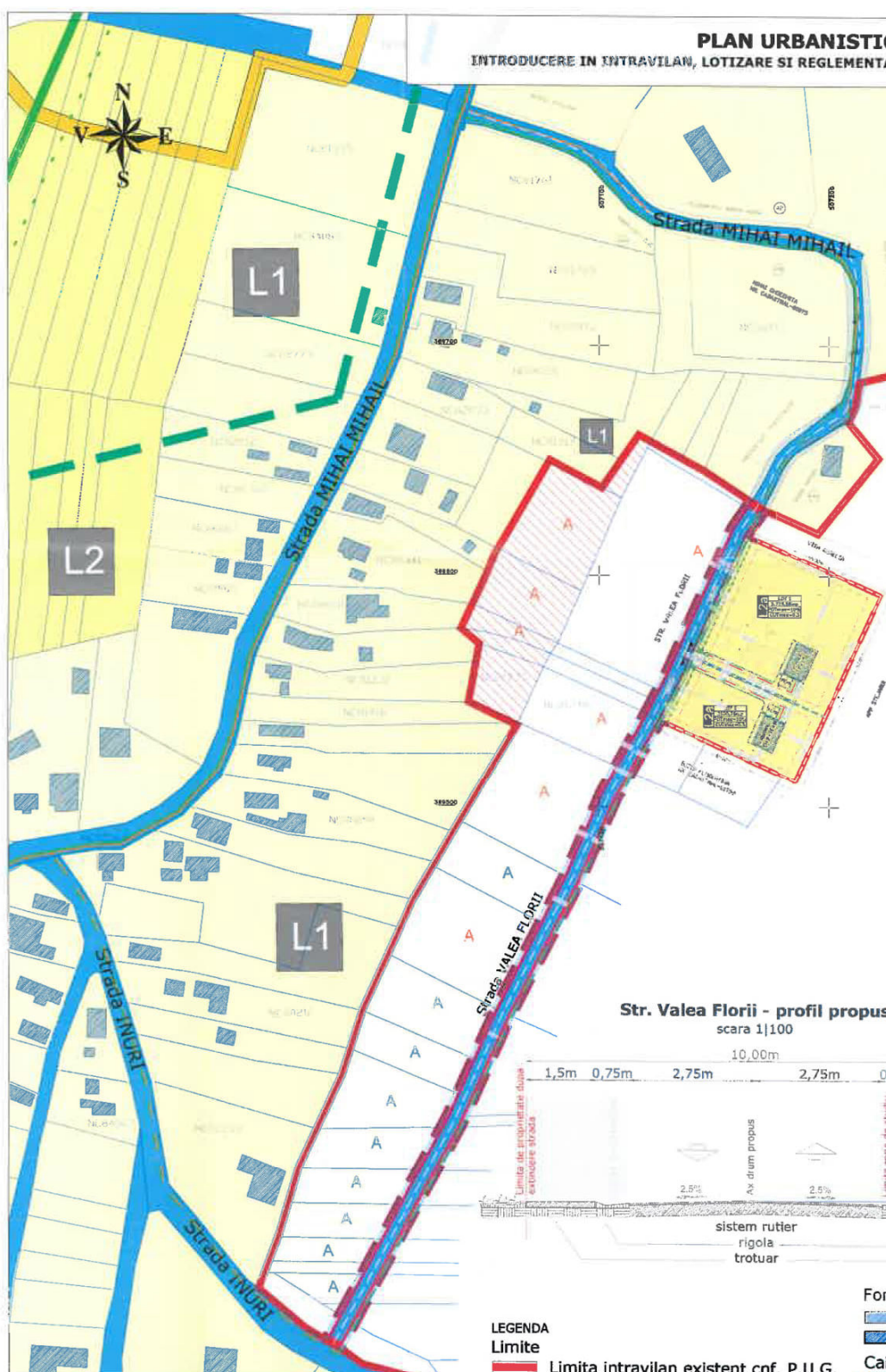
Nr. crt. 1/11.22  
Feza P.U.Z.  
U02



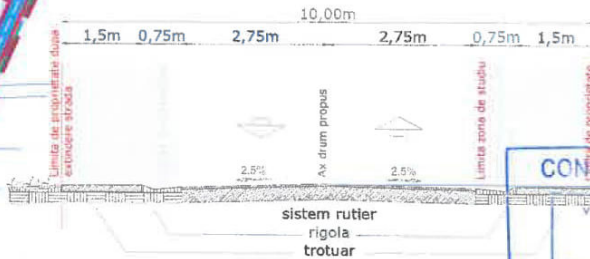
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII

INVENTAR DE COORDONATE  
SISTEM STEREOGRAFIC-1970

PEL	X [m]	Y [m]	Z [m]
1	389711.4	507211	274.054
2	389798	507211.3	273.944
3	389797.3	507210.4	273.955
4	389818.4	507159.3	275.792
8	389588.5	507154.3	275.626
9	389591.6	507148.3	275.073
10	389601.8	507153.7	275.482
11	389593.6	507153.9	275.445
12	389601.7	507157.1	275.628
13	389614.3	507158.4	275.734
14	389614.2	507162.7	275.885
15	389613.4	507165.1	276.423
16	389621	507165.1	275.96
17	389622.2	507160.8	275.692
18	389582.9	507143.9	274.69
19	389580.4	507148.1	275.227
20	389579.4	507150.2	275.376
21	389568.2	507137.7	274.593
22	389566.7	507141	275.061
23	389565.4	507142.7	275.447
24	389553.5	507130.9	274.621
25	389551.9	507133.5	274.859
26	389550.8	507135.1	275.515
27	389537	507121.7	274.149
28	389534.5	507125.1	274.582
29	389533.3	507127.2	275.411
30	389531.1	507139.6	278.238
31	389527	507149.5	279.626
32	389519.1	507144.8	279.024
33	389536.2	507156	280.286
34	389524.6	507167.2	281.89
35	389515.9	507165.9	281.802
36	389518.8	507187.3	285.256
37	389506.5	507175.9	289.945
38	389535.6	507195.6	287.209
39	389548.8	507201.5	293.58
40	389563.1	507208.4	293.649
41	389579.3	507216.7	288.368
42	389593.5	507221.2	289.113
43	389601	507205.7	284.955
44	389592.2	507195.8	283.485
45	389569.2	507185.9	282.248
46	389552.7	507178.1	282.383
47	389539.2	507172	282.779
48	389546.4	507153.4	279.554
49	389557	507157.1	279.019
50	389568.3	507161.2	277.865
51	389579	507164.5	277.579
52	389595.1	507170.1	278.142
53	389614.6	507175.3	277.921
54	389618.3	507188.2	276.317
55	389631.8	507186.2	275.638
56	389630.2	507189.8	275.694
57	389628.9	507172.1	276.428
58	389664.5	507194.7	275.511
59	389658.6	507182.9	275.591
60	389654.5	507186.6	276.371
61	389652.8	507176.9	275.631
62	389651.3	507180.6	275.702
63	389650.3	507182.2	276.359
64	389641.2	507173.6	275.844
65	389630.2	507170	275.845
66	389663.2	507192.4	275.515
67	389665.7	507191.9	275.343
68	389660.5	507195.4	276.406
69	389672.9	507201.7	274.854
70	389665.5	507204.6	275.74
71	389666.8	507208.1	275.699



**Str. Valea Florii - profil propus**  
scara 1/1100



**CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ**  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la Aviz urbanistic - paf  
nr. 131/4881 / 23.05.2024

- Fond construit**
- Constructii existente
  - Constructii propuse (orientativ)
- Cai de comunicatie**
- Strazi existente
  - Teren rezervat extindere Str. Valea Florii
  - Ax propus - str. Valea Florii
- Rețele tehnico-edilitare**
- Retea electrica joasa tensiune existenta/ extindere propusa
  - Canalizare existenta/ extindere propusa
  - Alimentare cu apa existenta/ extindere propusa
- Reglementari urbanistice**
- Limita loturi propuse
  - Limita edificabil maxim propus
  - Gard retras
  - Spatiu verde cu acces public
  - Acces pietonal/ carosabil orientativ
  - Loc de parcare in interiorul parcelei

- LEGENDA**
- Limite**
- Limita intravilan existent cnf. P.U.G. Topoloveni aprobat
  - Teren scos din intravilanul Topoloveni prin actualizare P.U.G.
  - Limita intravilan propus
  - Limita zona studiata
  - Limita teren ce face obiectul documentatiei
  - Limite de proprietate
- Zonificare functionala**
- Eticheta subzona functionala - locuire
  - Subzona L1 - locuinte individuale existente
  - Subzona L2 - locuinte individuale in enclave neconstruite - propus
  - Teren arabil - extravilan
  - Livada - extravilan

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**  
L2a - subzona locuinte individuale in enclave neconstruite, parcele de dimensiuni mari

P.O.T. max admis	10	%
C.U.T. max admis	0.3	mp
R.h. max admis	D+P+1E+M	11m
<b>BILANT TERITORIAL CATEGORII DE FOLOSINTA</b>		
	Existent (mp)	Propus (mp)
<b>LOT 1</b>		
arabil	X	-
curti constructii	-	3726
<b>LOT 2</b>		
arabil	X	-
curti constructii	-	2000
<b>TOTAL</b>	<b>5726</b>	<b>5726</b>
<b>BILANT TERITORIAL FUNCTIUNI</b>		
	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Teren intravilan	5726	100
Constructii la Sol	234	4
Spatii verzi -din care:		
Spatii verzi ingradite	4568	80
Spatii verzi publice	290	5
Alei de acces -din care:		
Parcari (2,5x5m - 4)	50	-

PROIECTANT:  
VASSOPOL MIRUNA - URBANISTICA  
C.I.F.47026937/ 17.10.22

Beneficiar:  
Andronache Ionela si Andronache Liviu, casatoriti  
Adresa: Str. Parcului nr.19A, Topoloveni, jud. Arges

Specificatie: Nume: SCARA 1/2000

Sef proiect: Urb. Miruna Vassopol

Intocmit: Urb. Miruna Vassopol

Desenat: Urb. Miruna Vassopol

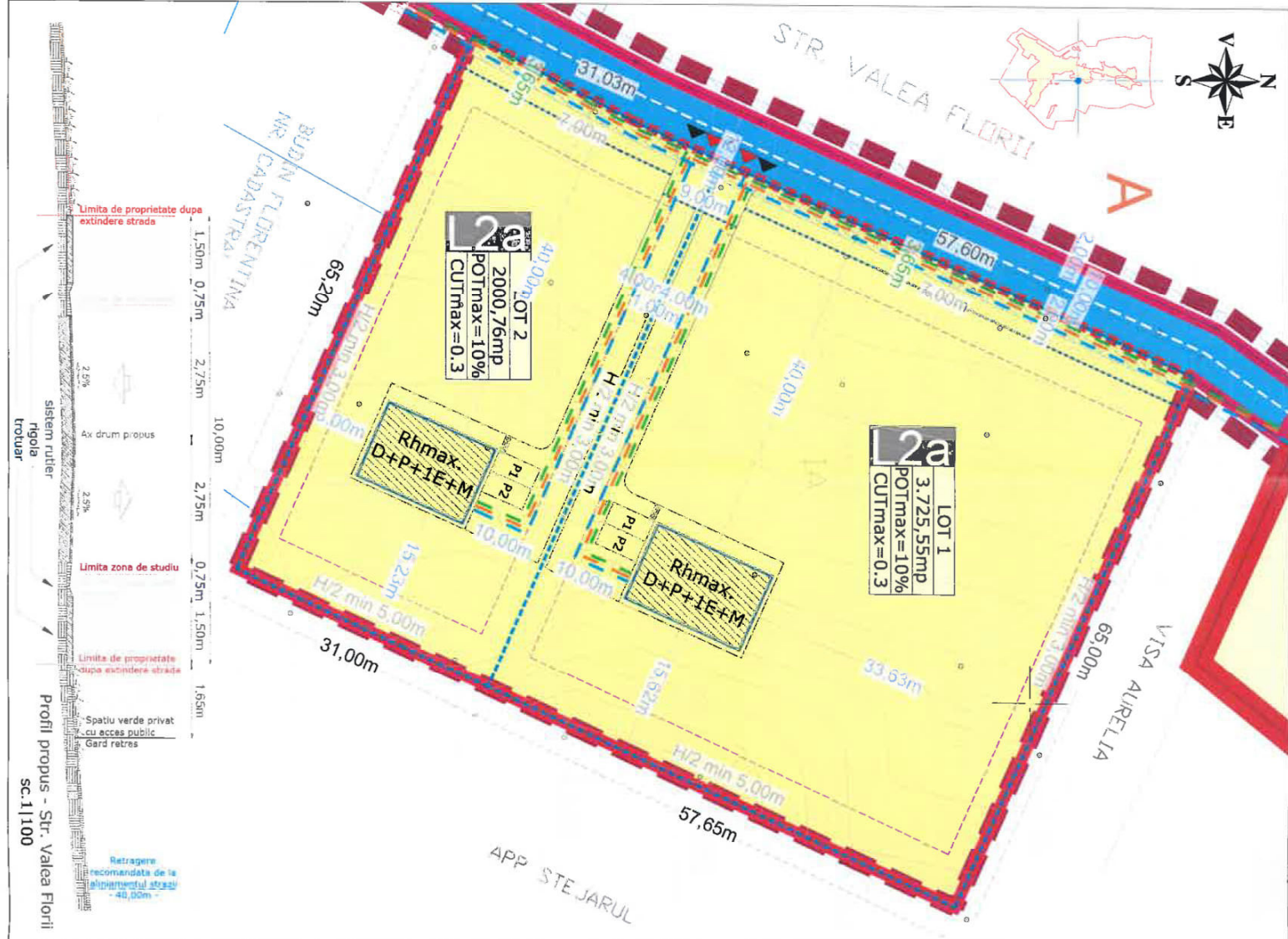
**P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII**

Jud. ARGEȘ, Oraș Topoloveni, Str. Valea Florii, T-15,13,47, N.C. 86373

REGLEMENTARI URBANISTICE (1)

Nr. crt. 1/11.22  
Faza P.U.Z.  
U03a





**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII**

- LEGENDA**
- Limita intravilan existent conf. P.U.G. Topoloveni aprobat
  - Limita intravilan propus
  - Limita zona studiată
  - Limita teren care a generat PUZ
  - Limite de proprietate
  - Zonificare functionala
  - Eticheta subzona functionala - locuire
  - Subzona L1 - locuinte individuale existente
  - Subzona L2 - locuinte individuale in enclavă neconstruite - propus
  - Teren arabil - extravilan
  - Fond construit
  - Construcții propuse cu caracter orientativ
  - Cai de comunicatie
  - Strazi existente
  - Teren rezervat pt extindere Str. Valea Florii
  - Ax propus - str. Valea Florii
  - Rețea tehnico-edilitare
  - Rețea electrica joasa tensiune - extindere propusa
  - Canalizare - extindere propusa
  - Alimentare cu apa - extindere propusa
  - Reglementari urbanistice
  - Limita loturi propuse
  - Limita edificabil maxim propus
  - Gard retras
  - Spatiu verde cu acces public
  - Acces pietonal/ carosabil
  - Loc de parcare in interiorul parcelei

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

Supraf. Zona studiată	9.646mp
Supraf. Teren propus pentru introducere in intravilan	8.160mp
Str. Valea Florii	2.437mp
Teren ce a generat PUZ, nr.cad. 86373	5.726mp

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

L2a - subzona locuinte individuale in enclavă neconstruite, parcele de dimensiuni mari

P.O.T. max	10%
C.U.T. max	0.3
R.h. max D+P+1E+M	11m
H. max	11m

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

Supraf. constr. la sol / POT	117mp	3%
Supraf. constr. def. / CUT	365mp	0.1
Spatii verzi (Total, din care:)	3.302mp	89%
Spatii verzi ingraditi	3.108mp	84%
Spatii verzi publice	194mp	5%
Alai acces, platforme, parcuri	307mp	8%
Supraf. constr. la sol	117mp	6%
Supraf. constr. desfasurata	365mp	0.2
Spatii verzi (Total, din care:)	1.576mp	79%
Spatii verzi ingraditi	1.490mp	74%
Spatii verzi publice	96mp	5%
Alai acces, platforme, parcuri	307mp	15%

**PROIECTANT:**  
**VASSOPOL MIRUNA - URBANISTICA SAU**  
 C.I.F. 47026937/ 17.10.22

**SEMNEUR:**  
 SCARA 1/500  
 Ianuarie 2024

**BENEFICIAR:**  
 Andronache Ionela si Andronache Liviu, casatoriti  
 Adresa: Str. Pionului nr.19A, Topoloveni, Jud. Argeș

**P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII**

**REGLEMENTARI URBANISTICE (2)**

U03b

**CONSILIUL JUDETEAN ARGEȘ**  
**VIZAT SPRE NESCIMBARE**  
 Anexă la Aviz Tehnicat-sef  
 Nr. 13.4781 din 23.05.2024





### PLAN URBANISTIC ZONAL

#### INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII

**INVENTAR DE COORDONATE**  
SISTEM STEREOGRAFIC-1970

Nr.	X	Y	Z
1	369714.4	507211.3	274.054
2	369698.6	507211.3	273.944
3	369692.3	507210.4	273.955
4	369618.4	507159.3	273.792
5	369585.5	507154.3	273.626
6	369581.8	507148.3	273.462
7	369581.8	507153.7	273.482
8	369581.8	507153.9	273.445
9	369601.7	507157.1	273.628
10	369614.3	507158.4	273.734
11	369614.3	507182.7	275.885
12	369613.4	507165.1	276.423
13	369621	507165.1	275.98
14	369621	507165.1	275.98
15	369622.2	507160.8	275.892
16	369582.9	507143.9	274.69
17	369582.9	507143.9	274.69
18	369582.9	507143.9	274.69
19	369582.9	507143.9	274.69
20	369582.9	507143.9	274.69
21	369582.9	507143.9	274.69
22	369582.9	507143.9	274.69
23	369582.9	507143.9	274.69
24	369582.9	507143.9	274.69
25	369582.9	507143.9	274.69
26	369582.9	507143.9	274.69
27	369582.9	507143.9	274.69
28	369582.9	507143.9	274.69
29	369582.9	507143.9	274.69
30	369582.9	507143.9	274.69
31	369582.9	507143.9	274.69
32	369582.9	507143.9	274.69
33	369582.9	507143.9	274.69
34	369582.9	507143.9	274.69
35	369582.9	507143.9	274.69
36	369582.9	507143.9	274.69
37	369582.9	507143.9	274.69
38	369582.9	507143.9	274.69
39	369582.9	507143.9	274.69
40	369582.9	507143.9	274.69
41	369582.9	507143.9	274.69
42	369582.9	507143.9	274.69
43	369582.9	507143.9	274.69
44	369582.9	507143.9	274.69
45	369582.9	507143.9	274.69
46	369582.9	507143.9	274.69
47	369582.9	507143.9	274.69
48	369582.9	507143.9	274.69
49	369582.9	507143.9	274.69
50	369582.9	507143.9	274.69
51	369582.9	507143.9	274.69
52	369582.9	507143.9	274.69
53	369582.9	507143.9	274.69
54	369582.9	507143.9	274.69
55	369582.9	507143.9	274.69
56	369582.9	507143.9	274.69
57	369582.9	507143.9	274.69
58	369582.9	507143.9	274.69
59	369582.9	507143.9	274.69
60	369582.9	507143.9	274.69
61	369582.9	507143.9	274.69
62	369582.9	507143.9	274.69
63	369582.9	507143.9	274.69
64	369582.9	507143.9	274.69
65	369582.9	507143.9	274.69
66	369582.9	507143.9	274.69
67	369582.9	507143.9	274.69
68	369582.9	507143.9	274.69
69	369582.9	507143.9	274.69
70	369582.9	507143.9	274.69
71	369582.9	507143.9	274.69

**LEGENDA**

- Limite
- Limita intravilan existent cnf. P.U.G. Topoloveni aprobat
- Limita intravilan propus
- Limita zona studiata
- Limita teren ce face obiectul documentatiei
- Limite de proprietate
- Zonificare functionala
- Echeta subzona functionala - locuire
- Teren intravilan - Curti constructii
- Teren extravilan - Arabili
- Teren extravilan - arabili
- Teren extravilan - Livada
- Teren APP Stejarul
- Fond construit
- Constructii existente
- Constructii propuse cu caracter orientativ
- Cai de comunicatie
- Strazi existente
- Teren rezervat pt extindere Str. Valea Florii
- Ax propus - str. Valea Florii
- Reglementari urbanistice
- Limita loturi propuse
- Limita edificabil maxim propus
- Gard retras
- Spatiu verde cu acces public
- Acces pietonal/ carosabili orientativ
- Loc de parcare in interiorul parcelei

**PROFILUL PROPUȘ - Str. Valea Florii sc.1:100**

**CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ**  
ANEXĂ LA AVIZ ȘTIINȚIFIC ȘI  
VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT ÎN  
CĂMARA DE COMERȚ ȘI ÎNDRUMĂRI  
ȘI ÎNREGISTRAT ÎN  
CĂMARA DE COMERȚ ȘI ÎNDRUMĂRI  
ȘI ÎNREGISTRAT ÎN  
CĂMARA DE COMERȚ ȘI ÎNDRUMĂRI

**PROIECTANT:**  
VASSOPOL MIRUNA - URBANIST  
C.I.F.47026937/17.10.2024

**SEF PROIECT:**  
Urb. Miruna Vassopol

**INTOCMIT:**  
Urb. Miruna Vassopol

**DENESAT:**  
Urb. Miruna Vassopol

**BENEFICIAR:**  
Andronache Ionela și Andronache Liviu, Casatoriți  
Adresa: Str. Rădăuți nr.29A, Topoloveni, Jud. Argeș

**SCARA:**  
1/500

**ANUNȚ DE ÎNREGISTRARE:**  
P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN,  
LOTZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICA  
ÎN SCOPUL CONSTRUIRII

**ILUSTRARE URBANISTICA**

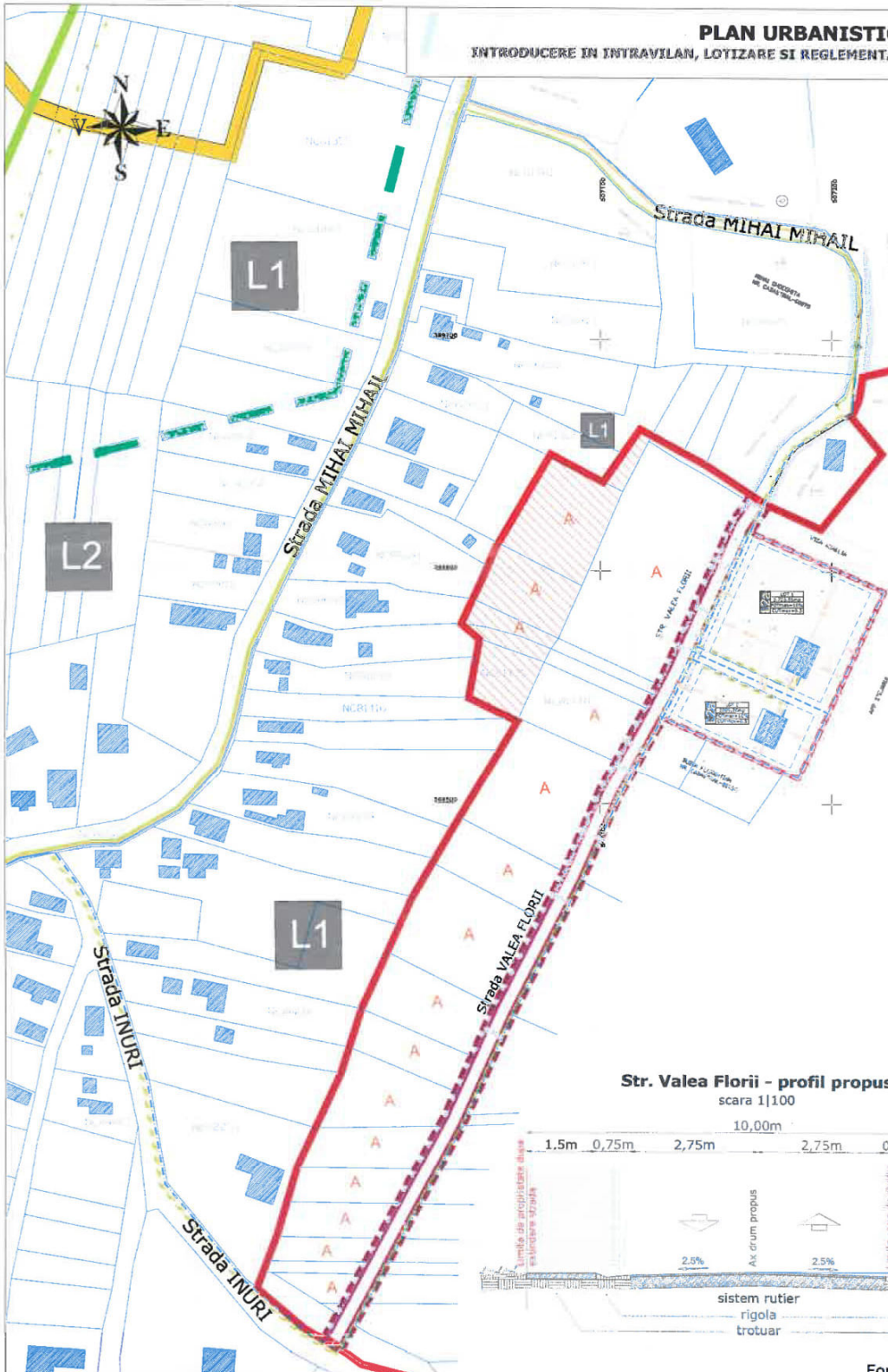
**U04**



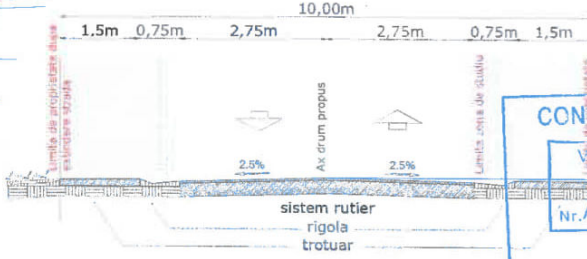
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII

**INVENTAR DE COORDONATE**  
SISTEM STEREOGRAFIC-1970

Pct.	X [m]	Y [m]	Z [m]
1	369577.4	507211	274.054
2	369577.3	507211.3	273.944
3	369577.3	507210.4	273.955
4	369578.4	507159.3	275.792
8	369588.5	507154.3	275.626
9	369591.8	507148.3	275.073
10	369601.8	507153.7	275.482
11	369593.6	507153.9	275.445
12	369601.7	507157.1	275.626
13	369614.3	507158.4	275.734
14	369614.2	507162.7	275.885
15	369613.4	507165.1	276.423
16	369621	507165.1	275.98
17	369622.2	507160.8	275.692
18	369582.9	507143.9	274.69
19	369580.4	507148.1	275.227
20	369579.4	507150.2	275.376
21	369568.2	507137.7	274.593
22	369568.7	507141	275.061
23	369565.4	507142.7	275.447
24	369553.5	507130.9	274.821
25	369551.9	507133.5	274.859
26	369550.8	507135.1	275.515
27	369537	507121.7	274.149
28	369534.5	507125.1	274.592
29	369533.3	507127.2	275.411
30	369531.1	507139.6	276.238
31	369527	507149.5	279.628
32	369519.1	507144.6	279.024
33	369536.2	507156	280.286
34	369524.8	507167.2	281.89
35	369515.9	507165.9	281.802
36	369518.8	507187.3	285.256
37	369508.5	507175.9	289.945
38	369535.6	507195.6	287.209
39	369548.8	507201.5	293.58
40	369563.1	507208.4	293.649
41	369579.3	507216.7	288.368
42	369593.5	507221.2	289.113
43	369601	507205.7	284.955
44	369592.2	507195.8	283.485
45	369569.2	507185.9	282.248
46	369552.7	507178.1	282.383
47	369539.2	507172	282.779
48	369546.4	507153.4	279.554
49	369557	507157.1	279.019
50	369568.3	507181.2	277.885
51	369579	507164.5	277.579
52	369595.1	507170.1	278.142
53	369614.6	507175.3	277.921
54	369616.3	507186.2	276.317
55	369631.8	507186.2	275.638
56	369630.2	507189.8	275.694
57	369628.9	507172.1	276.428
58	369664.5	507194.7	275.511
59	369658.8	507182.9	275.591
60	369654.5	507186.6	276.371
61	369652.8	507178.9	275.631
62	369651.3	507180.6	275.702
63	369650.3	507182.2	276.359
64	369641.2	507173.6	275.844
65	369630.2	507170	275.845
66	369663.2	507192.4	275.515
67	369665.7	507191.9	275.343
68	369660.5	507195.4	276.406
69	369672.9	507201.7	274.854
70	369665.5	507204.6	275.74
71	369666.8	507208.1	275.699



**Str. Valea Florii - profil propus**  
scara 1|100



**CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ**  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
Data: 23.05.2024  
Nr. 15/4881

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI		
L2a - subzona locuinte individuale in enclave neconstruite, parcele de dimensiuni mari		
P.O.T. max admis	10	%
C.U.T. max admis	0.3	mp
R.h. max admis	D+P+1E+M	11m
BILANT TERITORIAL CATEGORII DE FOLOSINTA		
	Existent (mp)	Propus (mp)
<b>LOT 1</b>		
arabil	X	-
curti constructii	-	3726
<b>LOT 2</b>		
arabil	X	-
curti constructii	-	2000
<b>TOTAL</b>	<b>5726</b>	<b>5726</b>
BILANT TERITORIAL FUNCTIUNI		
	Suprafata (mp)	Suprafata (%)
Teren intravilan	5726	100
Constructii la Sol	243	4
Spatii verzi -din care:	4866	85
Spatii verzi ingradite	4577	80
Spatii verzi publice	289	5
Alei de acces -din care:	617	11
Parcari (2,5x5m - 4)	50	-

- LEGENDA**
- Limite**
- Limita intravilan existent cnf. P.U.G. Topoloveni aprobat
  - Teren scos din intravilanul Topoloveni prin actualizare P.U.G.
  - Limita Intravilan propus
  - Limita zona studziata
  - Limita teren ce face obiectul documentatiei
  - Limite de proprietate
- Zonificare functionala**
- Eticheta subzona functionala - locuire
  - Teren arabil - extravilan
  - Livada - extravilan

- Fond construit**
- Constructii existente
  - Constructii propuse (orientativ)
- Cai de comunicatie**
- Teren rezervat extindere Str. Valea Florii
  - Ax propus - str. Valea Florii
- Rețele tehnico-edilitare**
- Rețea electrica joasa tensiune existenta/ extindere propusa
  - Canalizare existenta/ extindere propusa
  - Alimentare cu apa existenta/ extindere propusa
- Reglementari urbanistice**
- Limita loturi propuse
  - Limita edificabil maxim propus
  - Gard retras

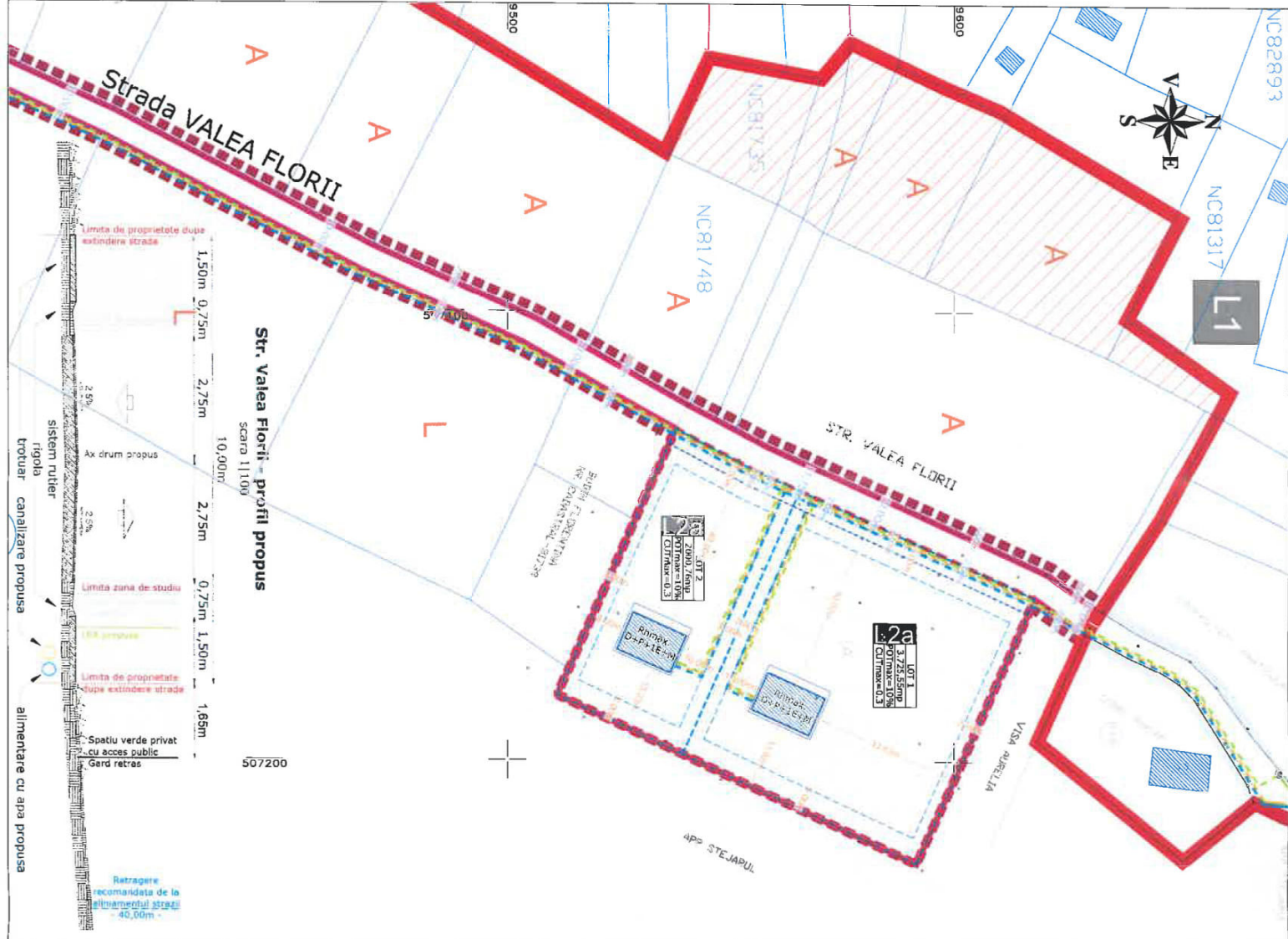
PROIECTANT: VASSOPOL MIRUNA - URBANISTICA C.I.F.47026937/ 17.10.22	BENEFICIAR: Andronache Ionela si Andronache Liviu, casatoriti Adresa: Str. Parcului nr.19A, Topoloveni, jud. Arges
Specificatie:   Nume:   Scara: 1/2000	<p align="center"><b>P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII</b></p> <p>Jud. ARGES, Oras Topoloveni, Str. Valea Florii, T-15,13,47, N.C. 86373</p> <p align="center"><b>REGLEMENTARI EDILITARE</b></p>
Sef proiect:   Urb. Miruna Vassopol	
Intocmit:   Urb. Miruna Vassopol	
Desenat:   Urb. Miruna Vassopol	<p>Nr. crt. 1/11.22</p> <p>Faza P.U.Z.</p> <p align="right"><b>U05a</b></p>



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTTARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII**

SISTEM STEREOGRAFIC-1970

Nr. Pct.	X	Y	Z
1	369714.4	507211.3	274.054
2	369688.8	507211.3	273.844
3	369697.3	507210.4	273.855
4	369618.4	507159.3	275.792
8	369658.5	507154.3	275.628
9	369591.8	507148.3	275.072
10	369601.8	507153.7	275.482
11	369563.8	507153.9	275.445
12	369601.7	507157.1	275.628
13	369614.3	507158.4	275.734
14	369614.2	507162.7	275.886
15	369613.4	507165.1	275.423
16	369621.4	507165.1	275.98
17	369622.2	507160.8	275.682
18	369682.9	507143.9	274.69
19	369686.4	507148.1	275.227
20	369679.4	507159.2	275.376
21	369686.2	507197.1	274.583
22	369686.7	507141	275.061
23	369685.4	507142.7	275.447
24	369653.3	507130.9	274.821
25	369651.9	507133.5	274.859
26	369650.8	507135.1	275.515
27	369637	507121.7	274.149
28	369634.5	507125.1	274.592
29	369633.3	507127.2	275.411
30	369631.1	507139.6	276.238
31	369627	507149.5	279.626
32	369619.1	507144.8	279.024
33	369636.2	507144.8	280.286
34	369624.8	507167.2	281.882
35	369615.9	507165.9	281.882
36	369618.8	507197.3	288.286
37	369608.3	507175.9	289.945
38	369635.6	507193.6	287.209
39	369648.8	507201.5	283.58
40	369663.1	507208.4	283.649
41	369679.3	507216.7	286.389
42	369693.5	507221.2	289.113
43	369697	507205.7	284.955
44	369692.2	507195.8	283.485
45	369689.2	507185.9	282.248
46	369652.7	507178.1	282.383
47	369639.2	507172	282.779
48	369646.4	507153.4	279.554
49	369657	507157.1	279.019
50	369668.3	507161.2	277.865
51	369679	507164.5	277.579
52	369695.1	507170.1	278.142
53	369614.6	507175.3	277.921
54	369616.3	507168.2	276.317
55	369631.8	507166.2	275.638
56	369630.2	507169.8	275.694
57	369628.9	507172.1	276.428
58	369644.5	507194.7	275.511
59	369684.5	507162.9	275.581
60	369694.5	507166.6	276.371
61	369652.8	507176.9	275.631
62	369651.3	507180.6	275.702
63	369650.3	507182.2	276.389
64	369641.2	507173.6	275.844
65	369630.2	507170	275.845
66	369633.2	507182.4	275.515
67	369666.7	507181.9	275.343
68	369660.5	507195.4	276.406
69	369672.9	507201.7	274.884
70	369665.5	507204.6	275.74
71	369668.8	507208.1	275.689



INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	BILANT TERITORIAL FUNCȚIUNI	Supraf. (mp)	Supraf. (%)
L2a - subzona locuinte individuale in enclave neconstruite, parcele de dimensiuni mari	Teren intravilan	5726	100
	Lot 1	3726	
	Lot 2	2000	
	Construcții la Sol	243	4
	Spații verzi total	4866	85
	Spații verzi ingradite	4377	80
	Spații verzi publice	289	5
P.O.T. max	Aiei de acces - din care:	617	11
C.U.T. max		50	-
R.h. max			
H. max			

**LEGENDA**  
 - Limita intravilan existent cnf. P.U.G.  
 - Topoloveni aprobat  
 - Teren scos din intravilanul Topoloveni prin actualizare P.U.G.  
 - Limita intravilan propus  
 - Limita zona studiată  
 - Limita teren ce face obiectul documentației  
 - Limita de proprietate  
 - Zonificare funcțională  
 - Eticheta subzona funcțională - locuire  
 - Cufuri-construcții - intravilan  
 - Teren arabil - extravilan  
 - Lvăda - extravilan  
 - Fond construit  
 - Construcții existente  
 - Construcții propuse cu caracter orientativ  
 - Cai de comunicație  
 - Străzi existente  
 - Teren rezervat pt extindere Str. Valea Florii  
 - Ax propus - str. Valea Florii  
 - Rețele tehnico-edilitare  
 - Rețea electrică joasă tensiune existentă pe str. Mihai Mihail  
 - Rețea electrică joasă tensiune - extindere propusă  
 - Canalizare existentă pe str. Mihai Mihail  
 - Canalizare - extindere propusă  
 - Alimentare cu apă existentă pe str. Mihai Mihail  
 - Alimentare cu apă - extindere propusă pe str. Mihai Mihail  
 - Reglementari urbanistice  
 - Limita lotului propus  
 - Limita edificabil maxim propus  
 - Gard retras

**REGLEMENTARI URBANISTICI**  
 - P.O.T. max 10%  
 - C.U.T. max 0.3  
 - R.h. max D+P+IE+M  
 - H. max 11m

**REGLEMENTARI EDILITARE**  
 - U05b

**PROIECTANT:**  
 VASOPOL MIRUNA - URBANIST  
 C.I.F.47026937/17.10.22  
 Str. Valea Florii, Nr. 13, etaj 8, din 2.3.05 2024.  
**REGISTRUL JUDEȚEAN ARGES**  
 Anexa la Aviz Arhitectural nr. 13, etaj 8, din 2.3.05 2024.

**PROIECT:**  
 SCARA 1/1000  
 Januarie 2024

**REGLEMENTARI URBANISTICI**  
 - P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTTARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII

**REGLEMENTARI EDILITARE**  
 - U05b





**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII**

- LEGENDA**
- Limite
  - Limita intravilan existent cnf. P.U.G. Topoloveni aprobat
  - Limita intravilan propus
  - Limita zona studiată
  - Limita teren ce face obiectul documentatiei
  - Limite de proprietate
  - Limite loturi propuse
  - Tipuri de proprietate asupra terenurilor
  - Teren proprietate publica de interes local
  - Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
  - Circulatia terenurilor
  - Teren proprietate privata rezervat pt extindere Str. Valea Florii

INVENTAR DE COORDONATE  
SISTEM STEREOGRAFIC-1970

Nr.	X	Y	Z
1	369771.4	507211.1	274.054
2	369698.8	507211.3	273.944
3	369697.3	507210.4	273.955
4	369618.4	507159.3	275.792
8	369598.5	507154.3	275.626
9	369591.8	507148.3	275.073
10	369601.8	507153.7	275.482
11	369593.6	507153.9	275.445
12	369601.7	507167.1	275.626
13	369614.3	507158.4	275.724
14	369614.2	507162.7	275.685
16	369613.4	507168.1	276.423
18	369621	507168.1	275.98
17	369622.2	507169.8	275.992
18	369622.9	507143.9	274.89
19	369590.4	507148.1	275.227
20	369579.4	507150.2	275.376
21	369568.2	507137.7	274.593
22	369566.7	507141	275.061
23	369565.4	507142.7	275.447
24	369553.5	507130.9	274.821
25	369551.9	507133.5	274.859
28	369550.8	507135.1	275.515
27	369537	507121.7	274.149
28	369534.5	507125.1	274.582
29	369533.3	507127.2	275.411
30	369531.1	507139.6	276.238
31	369527	507149.5	276.828
32	369519.1	507144.8	276.024
33	369539.2	507159	280.286
34	369524.8	507197.2	281.89
35	369515.9	507195.9	281.802
36	369518.9	507187.3	285.256
37	369506.5	507175.9	289.945
38	369535.6	507195.6	287.209
39	369544.8	507201.5	293.58
40	369563.1	507208.4	293.848
41	369579.3	507187.7	288.988
42	369593.5	507221.2	289.113
43	369601	507205.7	284.855
44	369592.2	507195.8	283.485
45	369598.2	507183.9	282.218
46	369552.7	507178.1	282.383
47	369539.2	507172	282.779
48	369546.4	507153.4	279.554
49	369567	507157.1	279.019
50	369568.3	507161.2	277.885
51	369579	507164.3	277.578
52	369595.1	507170.1	276.142
53	369614.6	507175.3	277.921
54	369616.3	507166.2	276.317
55	369631.8	507166.2	275.638
56	369630.2	507169.8	275.694
57	369628.9	507172.1	276.428
58	369664.5	507194.7	275.511
59	369656.6	507182.9	275.591
60	369654.5	507186.6	276.371
61	369652.8	507178.9	275.631
62	369651.3	507180.6	275.702
63	369650.3	507182.2	276.359
64	369641.2	507173.8	275.844
65	369630.2	507170	275.845
66	369633.2	507192.4	275.515
67	369665.7	507191.9	275.343
68	369665.5	507195.4	276.408
69	369672.9	507201.7	274.854
70	369669.3	507204.6	276.174
71	369669.3	507208.1	275.059

**CONSTRUIRI JUDEȚEAN ARGEȘ**

**VIZAT SPRE NESCIMBARE**  
 Anexă la Aviz Arhitect-șef  
 Nr. 131/4781 din 23.05.2024

**PROIECTANT:**  
 VASSOPOL MIRUNA  
 C.I.F:470269377/17

**SCARA:** 1/500

**DATA:** 15 Ianuarie 2024

**REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR:** U06b

**BENEFICIAR:**  
 Andronache Ionela și Andronache Liviu, Casatoriți  
 Adresa: Str. Focului nr. 29A, Topoloveni, Jud. Argeș

**SCARA:** SCARA

**DATA:** 15 Ianuarie 2024

**REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR:** U06b

**PROIECT:** P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII

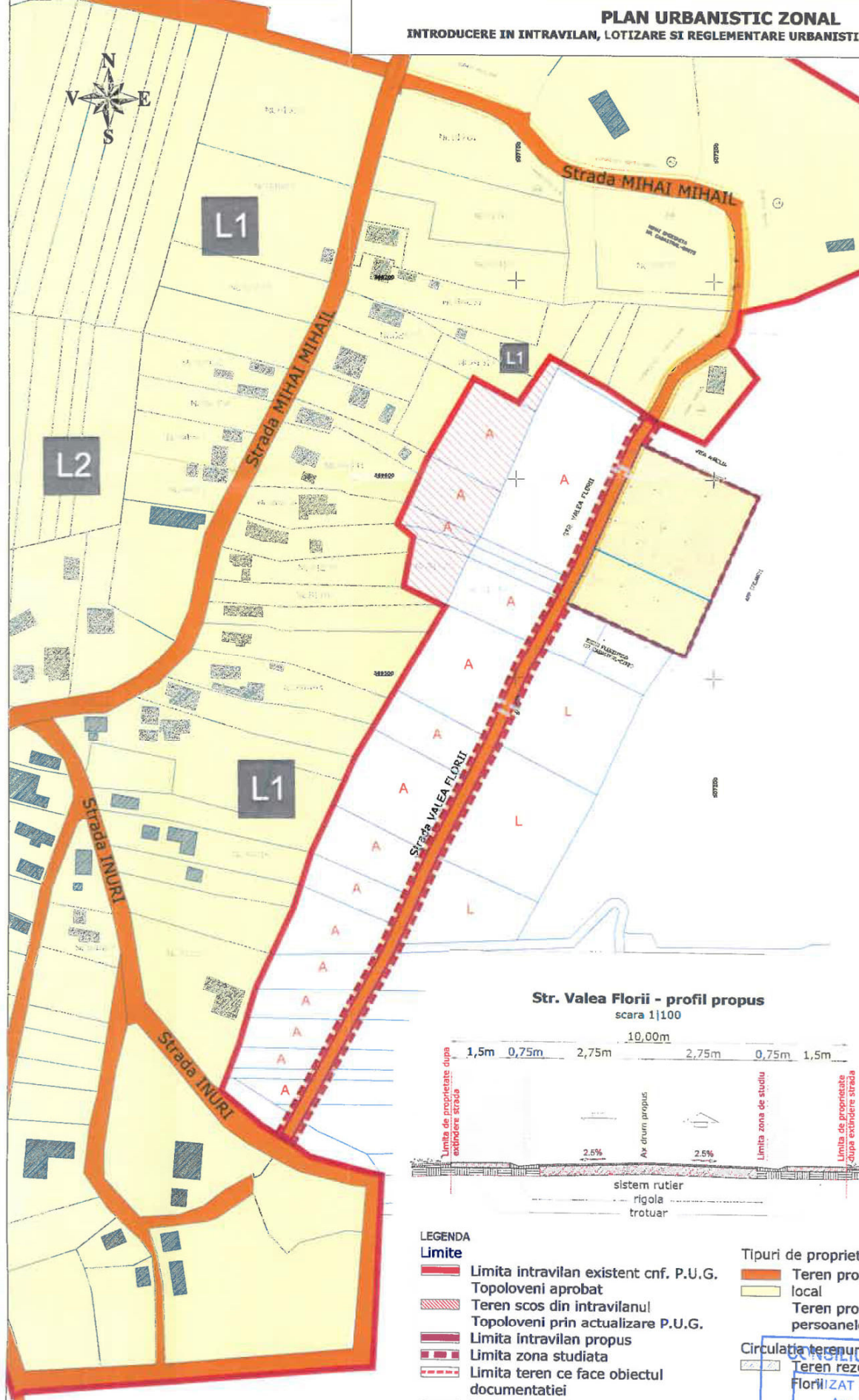
**ADRESA:** Str. Focului nr. 29A, Topoloveni, Jud. Argeș



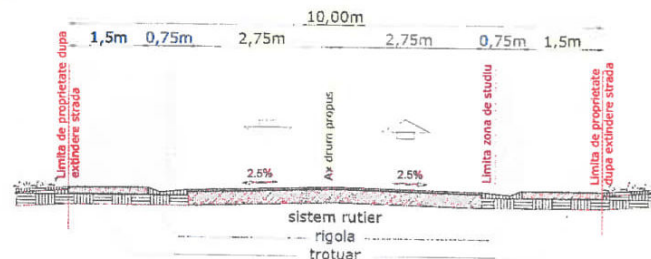
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII**

INVENTAR DE COORDONATE  
SISTEM STEREOGRAFIC-1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Z [m]
1	389711.4	507211	274.054
2	389898	507211.3	273.944
3	389697.3	507210.4	273.855
4	389618.4	507159.3	275.792
8	389588.5	507154.3	275.626
9	389591.8	507148.3	275.073
10	389601.8	507153.7	275.482
11	389593.6	507153.9	275.445
12	389601.7	507157.1	275.626
13	389614.3	507158.4	275.734
14	389614.2	507162.7	275.885
15	389613.4	507165.1	276.423
16	389621	507165.1	275.96
17	389622.2	507160.8	275.682
18	389582.9	507143.9	274.69
19	389580.4	507148.1	275.376
20	389579.4	507150.2	275.376
21	389568.2	507137.7	274.593
22	389568.7	507141	275.061
23	389565.4	507142.7	275.447
24	389553.5	507130.9	274.821
25	389551.9	507133.5	274.859
26	389550.8	507135.1	275.515
27	389537	507121.7	274.149
28	389534.5	507125.1	274.592
29	389533.3	507127.2	275.411
30	389531.1	507139.6	278.238
31	389527	507149.5	279.626
32	389519.1	507144.8	279.024
33	389536.2	507156	280.286
34	389524.8	507167.2	281.89
35	389515.9	507165.9	281.802
36	389518.8	507187.3	285.256
37	389506.5	507175.9	289.945
38	389535.6	507195.6	287.209
39	389548.8	507201.5	293.58
40	389563.1	507208.4	293.649
41	389579.3	507216.7	288.368
42	389593.5	507221.2	289.113
43	389601	507205.7	284.955
44	389592.2	507195.8	283.485
45	389589.2	507185.9	282.248
46	389552.7	507178.1	282.383
47	389539.2	507172	282.779
48	389546.4	507153.4	279.554
49	389557	507157.1	279.019
50	389568.3	507161.2	277.865
51	389579	507164.5	277.579
52	389595.1	507170.1	278.142
53	389614.6	507175.3	277.921
54	389618.3	507166.2	276.317
55	389631.8	507166.2	275.638
56	389630.2	507169.8	275.694
57	389628.9	507172.1	276.428
58	389664.5	507194.7	275.511
59	389658.6	507182.9	275.591
60	389654.5	507186.6	276.371
61	389652.8	507176.9	275.631
62	389651.3	507180.6	275.702
63	389650.3	507182.2	276.359
64	389641.2	507173.6	275.844
65	389630.2	507170	275.845
66	389683.2	507182.4	275.515
67	389665.7	507191.8	275.343
68	389660.5	507195.4	276.406
69	389672.9	507201.7	274.854
70	389685.5	507204.8	275.74
71	389666.8	507208.1	275.699



**Str. Valea Florii - profil propus**  
scara 1|100



**LEGENDA**

- Limite**
- Limita intravilan existent cnf. P.U.G.
  - Topoloveni aprobat
  - Teren scos din intravilanul Topoloveni prin actualizare P.U.G.
  - Limita intravilan propus
  - Limita zona studiata
  - Limita teren ce face obiectul documentatiei
  - Limite de proprietate
  - Limite teren propuse
  - Limite edificabil maxim propus

- Tipuri de proprietate asupra terenurilor**
- Teren proprietate publica de interes local
  - Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

**Circulatia terenurilor**

**JUDETEAN ARGES**  
**Flori**  
 Teren rezervat pt extindere Str. Valea Florii  
 ANEXA LA AVIZ ARHITECT-GEF  
 Nr. 131... 6781 din 23.05.2024

PROIECTANT: VASSOPOL MIRUNA C.I.F.47026937/ 17.12.22		BENEFICIAR: Andronache Ionela si Andronache Liviu, casatoriti Adresa: Str. Parcului nr.19A, Topoloveni, jud. Arges	
Specificatie:	Nume:	Scara:	SCARA 1/2000
Sef proiect:	Urb. Miruna Vassopol	Januarie	
Intocmit:	Urb. Miruna Vassopol	2024	
Desenat:	Urb. Miruna Vassopol		

<b>P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII</b>		Nr. ct. 1/11.22
REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR		Feza P.U.Z.
Jud. ARGES, Oras Topoloveni, Str. Valea Florii, T-15,13,47, N.C. 86373		<b>U06a</b>



**PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3266 / 2023**

Întocmit astăzi, 10/11/2023, privind cererea 13733 din 30/10/2023  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf.  
L 455/2001 si eIDAS

1. **Beneficiar:** ANDRONACHE IONELA
2. **Executant:** Lupu Constantin-Adrian
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** RIDICARE TOPOGRAFICA PENTRU DETERMINAREA COTELOR TERENULUI SI A PANTEI ACESTUIA (PAC).
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
CI_	07.04.2015	act administrativ	SPCLEP TOPOLOVENI
CI_Andronachi	07.04.2015	act administrativ	SPCLEP TOPOLOVENI
PLAN arhitect	01.04.2023	inscris sub semnatura privata	VASSOPOL MIRUNA
DOCUMENTAT	29.10.2023	inscris sub semnatura privata	LUPU CONSTANTIN-
12469	03.11.2022	act administrativ	BCPI Topoloveni
PLAN arhitect	01.04.2023	inscris sub semnatura privata	VASSOPOL MIRUNA
PLAN_arhitect	01.04.2023	inscris sub semnatura privata	VASSOPOL MIRUNA
PLAN DE	29.10.2023	inscris sub semnatura privata	LUPU CONSTANTIN-
TAXA OCPI	30.10.2023	inscris sub semnatura privata	LUPU CONSTANTIN-
12470	03.11.2022	act administrativ	BCPI Topoloveni
28F	22.11.2022	act administrativ	Primaria Topoloveni
Plan de	06.04.2022	inscris sub semnatura privata	LUPU CONSTANTIN-
Plan de	01.04.2023	inscris sub semnatura privata	VASSOPOL MIRUNA

Așa cum sunt atașate la cerere.

**5. Concluzii:**

Pentru procesul verbal 3266 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* SUPORT TOPOGRAFIC pentru PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ), în vederea realizării obiectivului : „ INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ”, UAT Topoloveni, punct „Valea Florii”, județul Argeș (Certificat de urbanism nr 28F din 22.11.2022), teren extravilan , categoria de folosință arabil, cu suprafața studiată de 5726 mp și număr cadastral/CF 86373 .

Orice modificare a suportului topografic, după la recepția documentației pentru PUZ, implică anularea procesului verbal de recepție și obținerea altui proces verbal de recepție.

Recepția se referă strict la suportul topografic pentru PUZ. Schimbarea destinației terenului se va face conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Se vor atașa ulterior: Avizul Consiliului Județean Argeș și Hotărârea Consiliului Local de aprobare PUZ.

**6. Erori topologice față de alte entități spațiale:**

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
86373	Avertizare	Recepția 2661372: Imobilul TR-2431-1 se suprapune cu terenul 86373 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

**Inspector  
CALIN MALANCU**



## MEMORIU TEHNIC

**1. Adresa imobil:** Orasul Topoloveni, punctul „Valea Florii”, Jud. Arges (Extravilan).

**2. Tipul lucrării:**

Ridicare topografica pentru determinarea cotelor terenului si a pantei acestuia. (PAC).

**3. Suprafata planului supus receptiei:** Imobilul se afla situat in intravilanul Orasului Topoloveni, punctul „Valea Florii”, avand suprafata total determinata de 5726mp, teren arabil extravilan, suprafata din acte fiind de 5726mp.

**4. Scurta prezentare a scopului întocmirii lucrării și / sau a situației tehnice și juridice / istoricului imobilului:**

Documentatia tehnica se realizeaza in vederea aprobarii PUZ-Introducere in intravilan, lotizare si reglementare urbanistica in scopul construirii de locuinte, avand urmatoarele inscrisuri:

- Extras de carte funciara pentru informare, Nr. 12469 / 03.11.2022;
- Certificat de urbanism, Nr. 28F / 22.11.2022.

**5. Descrierea generală a operațiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea si identificarea imobilului, descrierea construcției, etc.**

Imobilul se afla situat in intravilanul Orasului Topoloveni punctul „Valea Florii”, cu urmatorii vecini: STR. VALEA FLORII la V, BUDIN FLORENTINA la S, A.P.P. STEJARUL la E, VISA AURELIA la N.

Imobilul este neimprejmuit.

**6. Operațiuni de specialitate realizate:**

- **Prezentarea succintă a lucrărilor topografice si cadastrale:**
- **Metode si aparatura folosite la masuratori :**  
Lucrarea a fost intocmita in conformitate cu prevederile normativelor aflate in vigoare.

S-a efectuat identificarea si recunoasterea corpului de proprietate si intocmirea schitei ce face obiectul lucrarii. Masuratorile au fost efectuate in Sistemul de proiectie 'Stereografic 1970' avand ca referinta cota 'Marea Neagra 75'.

Măsurătorile au fost efectuate cu aparatură GPS GNSS South S82V – RTK Rompos și distomat Bosch GLM-80. Mentionez faptul ca limitele imobilului sunt cele indicate si insusite de proprietar, si ca atare nu îmi asum raspunderea pentru eventualele spatii sau suprapuneri dintre prezenta lucrare si cele vecine.

La prelucrarea datelor si redactarea documentatiei s-au folosit calculator Intel CORE i7, software ProgeCAD 2011, software Windows 7(etail), imprimanta multifunctional A3 alb/negru(Xerox).

- **Sistemul de coordonate:**

*Plan de proiectie Stereografic 1970.*

*Sistem de referinta altimetric Marea Neagră 1975*

- **Puncte geodezice de sprijin vechi si noi folosite:**

*Pentru corectii s-a folosit rețeaua de statii permanente ROMPOS*

- **Inventar de coordonate:**

1	369711.4	507211	274.054
2	369698	507211.3	273.944
3	369697.3	507210.4	273.955
4	369618.4	507159.3	275.792
8	369588.5	507154.3	275.626
9	369591.8	507148.3	275.073
10	369601.8	507153.7	275.482
11	369593.6	507153.9	275.445
12	369601.7	507157.1	275.626
13	369614.3	507158.4	275.734
14	369614.2	507162.7	275.885
15	369613.4	507165.1	276.423
16	369621	507165.1	275.98
17	369622.2	507160.8	275.692
18	369582.9	507143.9	274.69
19	369580.4	507148.1	275.227
20	369579.4	507150.2	275.376
21	369568.2	507137.7	274.593

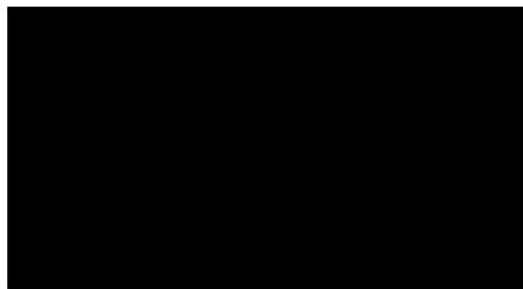


22	369566.7	507141	275.061
23	369565.4	507142.7	275.447
24	369553.5	507130.9	274.821
25	369551.9	507133.5	274.859
26	369550.8	507135.1	275.515
27	369537	507121.7	274.149
28	369534.5	507125.1	274.592
29	369533.3	507127.2	275.411
30	369531.1	507139.6	278.238
31	369527	507149.5	279.626
32	369519.1	507144.8	279.024
33	369536.2	507156	280.286
34	369524.8	507167.2	281.89
35	369515.9	507165.9	281.802
36	369518.8	507187.3	285.256
37	369506.5	507175.9	289.945
38	369535.6	507195.6	287.209
39	369548.8	507201.5	293.58
40	369563.1	507208.4	293.649
41	369579.3	507216.7	288.368
42	369593.5	507221.2	289.113
43	369601	507205.7	284.955
44	369592.2	507195.8	283.485
45	369569.2	507185.9	282.248
46	369552.7	507178.1	282.383
47	369539.2	507172	282.779
48	369546.4	507153.4	279.554
49	369557	507157.1	279.019
50	369568.3	507161.2	277.865
51	369579	507164.5	277.579
52	369595.1	507170.1	278.142
53	369614.6	507175.3	277.921
54	369616.3	507166.2	276.317
55	369631.8	507166.2	275.638
56	369630.2	507169.8	275.694
57	369628.9	507172.1	276.428
58	369664.5	507194.7	275.511
59	369658.6	507182.9	275.591
60	369654.5	507186.6	276.371
61	369652.8	507176.9	275.631
62	369651.3	507180.6	275.702
63	369650.3	507182.2	276.359
64	369641.2	507173.6	275.844

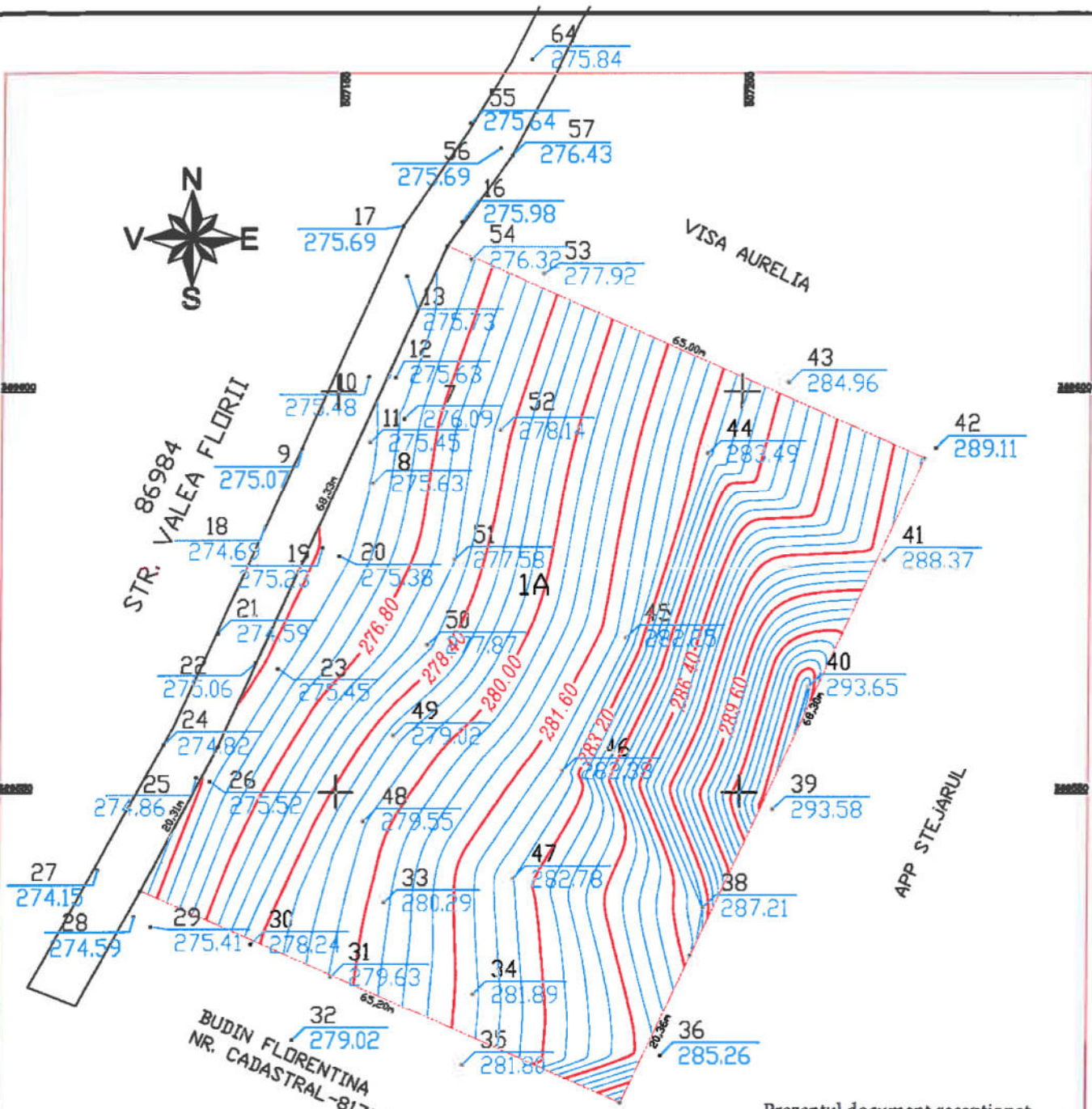
65	369630.2	507170	275.845
66	369663.2	507192.4	275.515
67	369665.7	507191.9	275.343
68	369660.5	507195.4	276.406
69	369672.9	507201.7	274.854
70	369665.5	507204.6	275.74
71	369666.8	507208.1	275.699

***Data intocmirii 29.10.2023***

***Semnătura persoanei autorizate:  
LUPU CONSTANTIN-ADRIAN  
Categorie B Seria RO-AG-F Nr. 0015***







Prezentul document receptionat este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 3266/2023 privind lucrarea nr. 13733/30.10.2023

Suprafata studiata=5726mp  
Suprafata nr. cad. 86373 =5726mp

Nr. cadastral: 86373  
Carte Funciara: 86373  
S=5726mp

**Legenda:**

- Linia cadastru
- Linia drum
- ~ Curba de nivel principala
- ~ Curba de nivel secundar
- 244.76 Cota teren

System de proiectie Stere 70  
Plan de referinta Horea Meagra 75  
Echidistanta curbeler de nivel 0,6m

<b>PROIECTANT:</b> Constantin-Adrian Lupu PFA-LUPU CONSTANTIN-ADRIAN		<b>BENEFICIAR:</b> ANDRONACHE LIVIU ANDRONACHE IONELA	
<b>Masurat</b>	ing. Lupu Constantin-Adrian	Constanti n-Adrian Lupu	<b>SCARA</b> 1:1000
<b>Calculat</b>	ing. Lupu Constantin-Adrian		
<b>Desenat</b>	ing. Lupu Constantin-Adrian	Semnat digital de Constantin- Adrian Lupu Data: 2023.10.29 14:30:16 +02'00'	<b>DATA</b> 29.10.2023
<b>Verificat</b>	ing. Lupu Constantin-Adrian		
<b>PLAN DE SITUATIE TOPOGRAFIC</b> Oras Topoloveni, punctul „Valea Florii”, jud. Arges. <b>(EXTRAVILAN)</b>			

<b>OSPA</b> ARGES – PIESTI tel/fax 0248. 276.200 tel/fax 0348. 401.621	MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE <b>OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGROCHIMICE</b> <b>JUDETUL ARGES</b> Municipiul P I E S T I Strada Libertății, nr. 38 ; cod 110385; Cod fiscal 4971880; e-mail ospa_arges@yahoo.com
---	--

Nr. 575 / 08 09 . 2023

**STUDIU PEDOLOGIC SPECIAL DE STABILIRE A CLASEI DE CALITATE  
A TERENULUI, NECESAR PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN PENTRU  
REALIZAREA OBIECTIVULUI „PUZ-INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE  
ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”  
SUPRAFAȚA: 5726 mp (arabil)**

**BENEFICIAR:**

**ANDRONACHE LIVIU ȘI ANDRONACHE IONELA,**

**Cu domiciliile în Topoloveni, str. Parcului nr. 19A, jud. Argeș**

**CONTRACT NR. 528 / 18.08.2023**

**SUPRAFAȚA 5726 mp**

**UAT TOPOLOVENI, JUD. ARGEȘ**

**DIRECTOR OSPA ARGES**

**DUMITRU - RADU BUSU**

**ÎNTOCMIT**

**ING. PEDOLOG NICOLETA-DENISA MANEA**

**ING. PEDOLOG MIHAI VLAD MARIN**

**2023**



## CUPRINS

### I INTRODUCERE

### II CONDIȚII FIZICO-GEOGRAFICE

1. Relief
2. Litologia depozitelor de suprafață
3. Hidrografia, hidrogeologia
4. Clima
5. Vegetația și folosința

### III SOLURILE

1. Tipul de sol
2. Caracterizarea morfologică a solului
3. Caracterizarea fizico-chimică a solului

### IV BONITAREA TERENULUI

### V CONCLUZII

### VI RECOMANDĂRI

## I INTRODUCERE

Conform Contractului de execuție nr. 258 din 18.08.2023 încheiat între **OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE ARGEȘ** (executant) și **ANDRONACHE LIVIU și ANDRONACHE IONELA**, cu sediul social în **Topoloveni** (beneficiar), prin care este solicitat studiul pedologic din care să reiasă **clasa de calitate** a terenului cu suprafața de **5726 mp (arabil)** ce va fi introdus în intravilan pentru obiectivul **„PUZ-INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”**.

OSPA Argeș în baza Legii nr. 247/2005, titlul IV, art. 12, Ordinului MADR nr.1056 din 25 mai 2018, Ordinului MADR nr. 387 din 29.11.2017, Ordinului MADR nr. 83 din 23.02. 2018 și Ordinului comun MAPDR – MAI nr. 897 – 798/2005, a efectuat *lucrări de specialitate necesare încadrării terenului în clase de calitate*, pe baza căruia precizăm următoarele:

Stabilirea clasei de calitate s-a făcut pe baza caracteristicilor morfologice și fizico – chimice ale solului, stabilite prin observații la teren, profil pedologic, analize fizico-chimice de laborator, alte elemente de fundamentare pedologică și bonitare a terenurilor agricole, studierea bazei de date din arhiva OSPA-Argeș

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Topoloveni, T15,13,47, nr. Cadastral 86373, conform Planului de încadrare în zonă scara 1:10000, Certificatului de urbanism nr. 28F din 22.11.2022, Act de Alipire autentificat cu nr. 109 din 28.04.2022 la Biroul Individual Notarial Poeniță Francisco-Cristian și Contract de Vânzare autentificat cu nr. 332 din 28.02.2022 la Biroul Individual Notarial *Gojgărea Gheorghîța*.



## II CONDIȚII FIZICO-GEOGRAFICE

1. **Relief** – luncă;
2. **Litologia depozitelor de suprafață** –luturi și luturi nisipoase;
3. **Hidrografia, hidrogeologia** – bazinul hidrografic al râului Argeș apa freatică la adâncimi de 5 metri;
4. **Clima** – temperată, cu precipitații de 600-650 mm/an, temperaturi medii anuale de 9,5-10<sup>0</sup> C și circulație vestică a maselor atmosferice;
5. **Vegetația și folosința** – etajul pădurilor de foioase; arabil

## III SOLURILE

**PROFIL DE SOL REPREZENTATIV: ALUVIOSOL cutric lut nisipos mediu/lut nisipos mediu**

**Sucesiunea de orizonturi: Ao: 0-23 cm; Bv<sub>1</sub>: 23-45 cm; Bv<sub>2</sub>: 45-62; Bv<sub>3</sub>: 62-83; Bv<sub>4w</sub>:83-110**

### CARACTERISTICILE FIZICE ȘI CHIMICE ALE SOLULUI

Reacția solului	Slab acidă/moderat acidă
Conținutul de humus	Foarte mic
Gradul de saturație cu baze (V <sub>SH</sub> )	Eubazic/mezobazic
Textura	Mijlocie
Rezerva de humus	85t/ha(mica)

#### IV BONITAREA TERENULUI

Cultură/ indicator	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF	NMB/ CLASA
Precipitații 0650	0,9	0,9	1	0,8	0,9	0,9	1	0,9	58/III
Temperatură 09,5	1	1	0,9	0,9	0,9	1	1	1	
Adâncimea apei freatice 07,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	
Stagnogleizare 2	1	1	1	1	1	1	1	1	
Porozitate totală +05	1	1	1	1	1	1	1	1	
Rezerva de humus090	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	0,8	0,8	
Excesul de umiditate de suprafață 1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Gleizare -	1	1	1	1	1	1	1	1	
Panta 01	1	1	1	1	1	1	1	1	
Volumul edafic 135	1	1	1	1	1	1	1	1	
xtura în A32	0,9	0,9	1	1	1	1	0,9	0,9	
pH 6,1	1	1	1	1	1	1	1	1	
NOTA	58	58	65	52	51	57	65	58	

#### V CONCLUZII

Pe baza caracteristicilor prezentate, **terenul cu suprafața de 5726 mp pentru care s-a solicitat stabilirea clasei de calitate, situat conform planului de amplasare în zonă scara 1:5000, caracterizat de ALUVIOSOL eutric, se încadrează în clasa a III-a de calitate cu nota medie ponderată de bonitare de 58 de puncte, pentru teren echivalent arabil.**

Studiul este necesar pentru obiectivul „PUZ-INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE” suprafața: 5726 mp.

#### VI RECOMANDĂRI

Având în vedere că terenul este propus pentru introducerea în intravilan, vă facem cunoscut ca potrivit Legii Fondului Funciar nr. 18/1991, republicată, art. 93, stratul de sol fertil a cărui grosime este de cca.25 cm va fi decopertat, protejat și utilizat pentru copertarea unor suprafețe din incinta proprietății, sau conform recomandărilor organelor agricole de specialitate

DIRECTOR OSPA ARGEȘ

DUMITRU – RADU BUȘU





JUDETUL ARGES  
PRIMAR ORAS TOPOLOVENI  
(autoritatea administratiei publice emitente)

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 28F din 22/11/2022

In scopul:

**PUZ- INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE  
URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Ca urmare a Cererii adresate de ANDRONACHE LIVIU SI ANDRONACHE IONELA

cu domiciliul in judetul ARGES orasul TOPOLOVENI  
satul \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 12497 din 18/11/2022  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul ARGES  
orasul TOPOLOVENI  
\_\_\_\_\_ strada \_\_\_\_\_

nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
sau identificat prin PLAN DE SITUATIE, PLAN DE INCADRARE IN ZONA, NUMAR CADASTRAL 86373

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 6748/2015, faza PUG  
aprobata prin Hotararea Consiliului local TOPOLOVENI nr. 27/26.03.2020

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de  
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat in extravilanul orasului Topoloveni. Conform Contractului de vanzare -cumparare autentificat sub nr.332/28.02.2022 si act de alipire autentificat sub nr. 109/28.04.2022 terenul in suprafata de 5726 mp este proprietatea d-lui Andronache Liviu si d-na Andronache Ionela. Terenul este identificat cu nr.cadastral 86373 si inscris in cartea funciara nr. 86373 Topoloveni conform extras de carte funciara nr. 12469/03.11.2022. Primaria Topoloveni nu isi asuma raspunderea pentru eventuale litigii asupra terenului.

Terenul nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil

Destinatia stabilita in documentatiile de urbanism aprobate: teren extravilan

Conform Legii Cadastrului si a Publicitatii imobiliare nr. 7/1996, terenul va deveni curti constructii prin autorizatia de construire. In cazul in care solicitantul nu va dori transformarea intregii suprafete in teren curti-constructii, este necesara documentatie cadastrala vizata de O.C.P.I. pentru suprafata ce va deveni curti-constructii.

### 3. REGIMUL TEHNIC

Se dorește introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică a terenului, cu scopul construirii de locuințe unifamiliare. Introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică a terenului se face prin PUZ elaborat și finanțat conform art.32 alin.1 lit.c), alin. 2, alin.5 lit. a), alin. (7) și art. 47 din Legea nr. 350/2001, în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura de specialitate condusă de arhitectul-sef, precum și în baza avizelor și/sau acordurilor pentru faza P.U.Z ce vor fi precizate în avizul de oportunitate, în condițiile legii. Prin PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia se stabilesc reglementări noi cu privire la funcțiunea zonei/destinația terenului, asigurarea și conformarea accesurilor, circulațiilor, parcajelor și utilităților, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise. Pentru inițierea PUZ, prin avizul de oportunitate se vor stabili: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise; avizele necesare în vederea aprobării. Informarea și consultarea publicului se vor realiza conform prevederilor 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.

Utilități existente în zona: rețea energie electrică.

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :**

**PUZ- INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE  
ȘI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCȚII**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**  
În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES- PITESTI, STR. EGALITĂȚII, NR.50A**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)  
(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emittente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

**DUPĂ PRIMIREA PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM, TITULARUL ARE OBLIGAȚIA DE A SE PREZENTA LA AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ÎN VEDEREA EVALUĂRII ÎNITIALE A INVESTIȚIEI ȘI STABILIRII NECESITĂȚII EVALUĂRII EFECTELOR ACESTUIA ASUPRA MEDIULUI. ÎN URMA EVALUĂRII ÎNITIALE A INVESTIȚIEI SE VA EMITE ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITĂȚII COMPETENTE PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI.**

**ÎN SITUAȚIA ÎN CARE AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI STABILEȘTE NECESITATEA EVALUĂRII EFECTELOR INVESTIȚIEI ASUPRA MEDIULUI, SOLICITANTUL ARE OBLIGAȚIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE CU PRIVIRE LA MENTINEREA CERERII PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII**

**ÎN SITUAȚIA ÎN CARE, DUPĂ EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM ORI PE PARCURSUL DERULĂRII PROCEDURII DE EVALUARE A EFECTELOR INVESTIȚIEI ASUPRA MEDIULUI, SOLICITANTUL RENUNȚĂ LA ÎNȚENȚIA DE REALIZARE A INVESTIȚIEI, ACESTA ARE OBLIGAȚIA DE A NOTIFICA ACEST FAPT AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE COMPETENTE**



**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi Insoțita de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată):

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie)

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize și acorduri:

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecție civilă

sănătatea populației

d.3) avize și acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES;

- M.A.I.; M.Ap.N; S.R.I.;

- D.A.D.R. Arges; ANIF Arges; O.S.P.A. Arges

- O.C.P.I. Arges;

- DIRECTIA SILVICA ARGES

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

-PUZ ELABORAT SI APROBAT IN CONDITIILE LEGII- HCL APROBARE; AVIZ DE OPORTUNITATE;  
-STUDIU TOPOGRAFIC VIZAT OCPI- SUPORT PENTRU PLANUL DE SITUATIE; STUDIU GEOTEHNIC;

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Eliminata de pct. 9 al art. 1 din Ordinul nr. 1867 din 16.07.2010 publicat în M.Of. nr. 534.30.07.2010;

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul Certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii

*Coordonatorul autorității  
administrative publice emitente,  
PRIMAR GHEORGHIȚA BOTARCA*  
(Numele, prenumele și semnătura)

*Secretar general/Secretar,*

*DOMA UNGUREANU*

(numele, prenumele și semnătura)

*Arhitect-sef*

*STIRBESCU MARIA*

(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de 63 lei conform chitanței nr. 12661 din 18/11/2022

Prezentul Certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 11

\*Se va semna de arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef", de către persoane cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de   11   pana la data de   11  

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina in conditiile legii, un alt Certificat de urbanism.

*Conducatorul autoritatii  
administratiei publice emitente,*  
**PRIMAR, GHEORGHITA BOTARCA**  
(functia, numele, prenumele si semnatura)

L.S.

*Secretar general/Secretar.*

**DOINA UNGUREANU**

(numele, prenumele si semnatura)

*Arhitect-sef\**

**STIRBESCU MARIA**

(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii :   11  

Achitat taxa de   0   lei, conform Chitantei nr.                      din   11  

Transmis solicitantului la data de   11   direct/prin posta.

\*Se va suna de arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef", de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, specificandu-se functia si titlul profesional, dupa caz.



ROMÂNIA  
Județul ARGEȘ  
Consiliul Județean ARGEȘ

Aprobat  
Președintele Consiliului Județean  
[Redacted]  
[Redacted] MÎNZÎNĂ

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> dna. Ionela ANDRONACHE, cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul Argeș, municipiul/orașul/comuna Topoloveni, sectorul [Redacted] [Redacted].

[Redacted], înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 27743 din 15.12.2022, precum și completările înregistrate cu nr. 4260 din 22.02.2023,

și punctului de vedere al Primăriei orașului Topoloveni, exprimat prin adresa nr. 2675/2023 din 09.03.2023, înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. 5494 din 10.03.2023,

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

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**  
**Nr. 09 din 10.03.2023**

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal pentru „Introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii” în orașul Topoloveni, str. Valea Florii, T-15, 13 și 47, jud. Argeș,**

generat de imobilul<sup>3)</sup> cu nr. cad. 86373, înscris în C.F. nr. 86373 - oraș Topoloveni,

cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.**

Teritoriul ce urmează a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. este format din suprafața terenului cu nr. cad. 86373 (5726mp - suprafață măsurată, 5632 mp - suprafața din acte) ce a generat P.U.Z., situat în extravilanul orașului Topoloveni, la care se adaugă traseul integral al străzii Valea Florii, din care se realizează accesul.

Întreaga suprafață a terenului ce a generat P.U.Z. este propusă pentru introducere în intravilan.

Conform Anexei la prezenta adresă, teritoriul este delimitat la nord-est de terenul proprietate privată Vișa Aurelia necadastrat, la sud-est de APP Stejarul, la sud-vest de terenul proprietate privată Budin Florentina, nr. cad. 81739 și la nord-vest de strada Valea Florii.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti**

Prin P.U.Z. se vor analiza și reglementa urbanistic condițiile pentru introducere în intravilan a terenului cu suprafața măsurată de 5726mp, în vederea realizării investiției propuse. Se vor stabili reglementări asupra întregului teritoriu studiat 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 cu destinația **L2 - subzona locuințelor individuale situate în zone neconstruite.**

Soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- retragere minimă față de aliniament: conform O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, în baza avizului administratorului străzii Valea Florii din care se face accesul, situată pe limita nord-vestică, dar nu mai puțin de 5,00m; Se vor stabili reglementări distincte pentru amplasarea viitoarelor construcții față de împrejurime, în situația în care rezultă necesitatea retragerii acesteia față de aliniamentul existent;
- retrageri minime față de limitele laterale (nord-est și sud-vest) = minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m;
- retragere minimă față de limita posterioară = minim 1/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m;

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

- POT maxim = 10%
- CUT maxim = 0.3
- Rhmax. = D+P+1E+M; H max cornișă = 11.00m de la CTA

**4.Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților**

Accesul pe teren se va realiza din strada Valea Florii, situată în partea nord-vestică 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 și aliniamente cu rol de protecție - minim 30% din suprafața totală a terenului.

**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 P.U.Z.**

- |   |   |
|---|---|
| - alimentare cu energie electrică               | - OMV Petrom – Zona de producție Valahia                  |
| - avizul administratorului străzii Valea Florii | - Aviz Garda Forestieră Ploiești                          |
| - Apele Române                                  | - Agenția pentru Protecția Mediului Argeș                 |
| - O.S.P.A.                                      | - ridicare topografică vizată O.C.P.I. pentru faza P.U.Z. |
| - A.N.I.F.                                      | - studiu geotehnic pentru P.U.Z.                          |
| - D.A.J. Argeș / M.A.D.R.                       | - Aviz Arhitect-șef C.J. Argeș                            |
| - M.A.I., M.Ap.N., S.R.I.                       |   |

**7.Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului**

Inițiatorul P.U.Z. și Primăria orașului Topoloveni, în calitate de autoritate responsabilă cu aprobarea planului, vor implica publicul în toate etapele procesului de elaborare P.U.Z., 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 P.U.Z. 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 P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 28F din 22.11.2022 emis de Primaria orașului Topoloveni.

Achitat taxa de 125 LEI, conform O.P. din 07.03.2023.

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

Arhitect - Șef<sup>\*)</sup>

arn. Andreea Cosmina TACHE

Notă: Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) implicat la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratori 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 VASSOPOL MIRUNA - URBANIST care a stăt la baza emiterii prezentului aviz, constituie anexă a avizului.

\*) Numele și prenumele solicitantului

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia precum și a căuții 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 societății 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

\*) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiu de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

\*) Se va semnă 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



Direcția Flux Gaz și Operațional  
 Departament Mentenanță Specializată  
 B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B  
 Sector 4, București  
 Cod poștal: 040254  
 Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)  
 Interlocutor: Ioana Avram

ANDRONACHE LIVIU  
 ANDRONACHE IONELA

Jud Argeș, Oraș Topoloveni  
 Cod poștal:

Nr/data: 35987-318.999.470/24.08.2023

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 35987-318.999.470 din 22.08.2023, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru elaborarea/ întocmire plan urbanistic zonal PUZ – "Introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe" – în Oraș Topoloveni, Punct Valea Florii, sau teren identificat prin nr. cadastral 86373, Jud. Argeș în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:1000 vizat de societatea noastră, proiect nr. 1/11.22 elaborat de VASSOPOL MIRUNA – URBANIST completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Conform planului de situație prezentat, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”) nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în proximitatea zonei de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

#### AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei dedistribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta-nu-am-gaz>.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
4. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ.**
5. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și **Certificatului de Urbanism nr. 28F din 22.11.2022** eliberat de Primăria Orașului Topoloveni, Județul Argeș.

Laila Ducouso El Hima

ȘEF DEPARTAMENT  
 DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

Direcția Operațională  
 Departament Mentenanță  
 Specializată

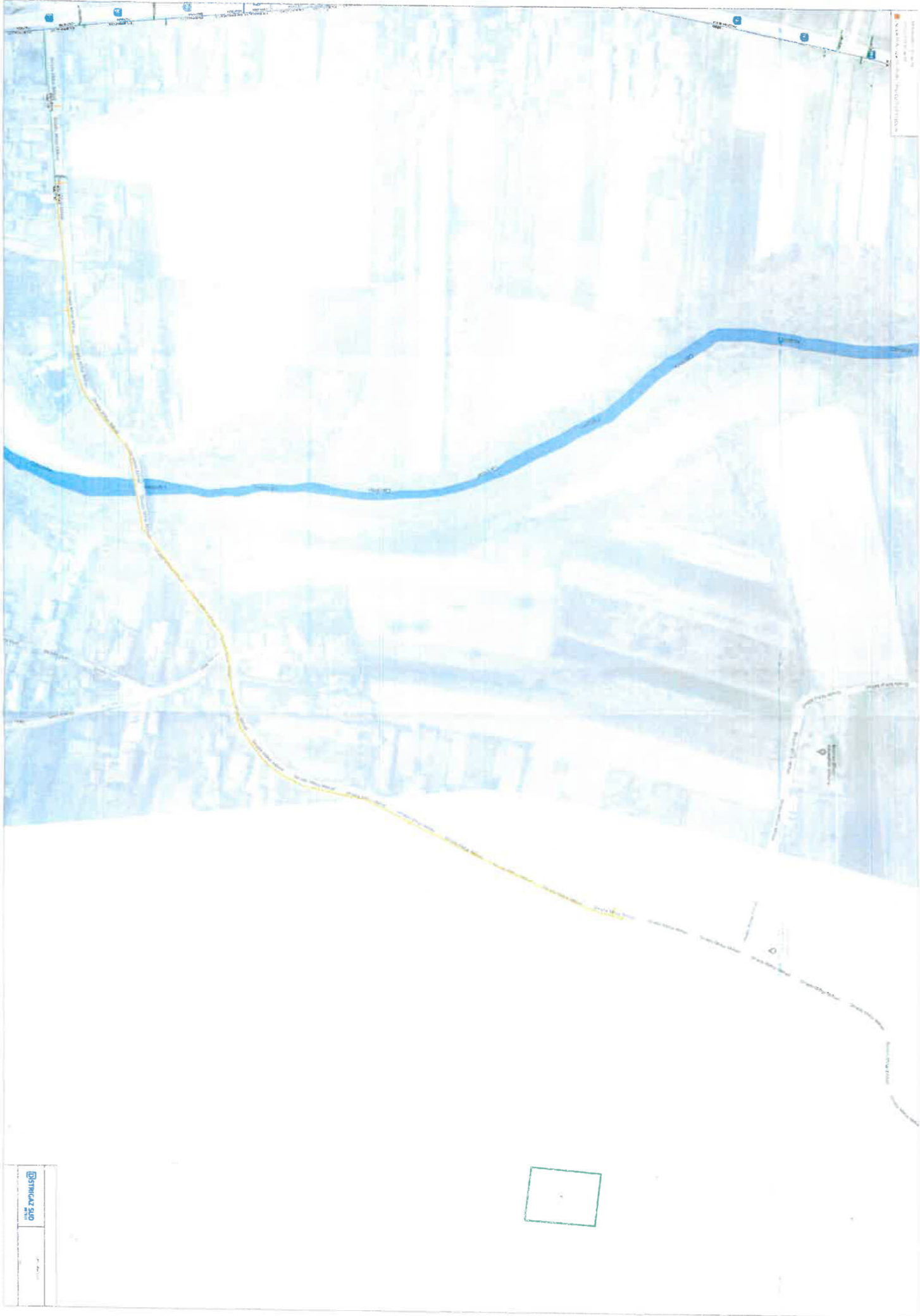
Ioana Avram

Operator Cerere-Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:  
 planul de situație scara 1:1000 și planul GIS-DGSR aferent  
 Factură nr. ATP 1905210392







STANDARD  
SCALE

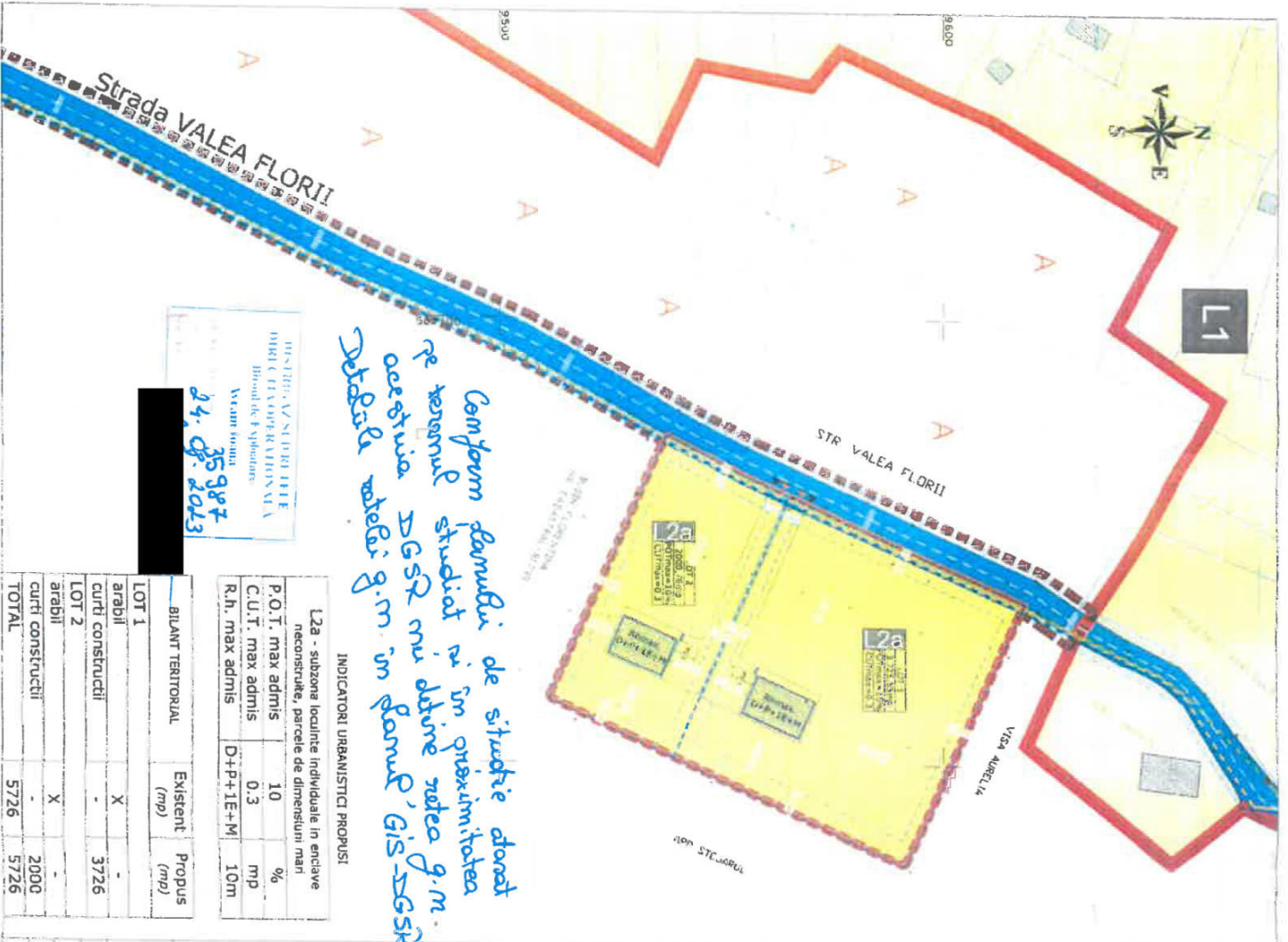
WORLDWIDE  
SCALE

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII

INVENTAR DE COORDONATE  
SISTEM STEREOGRAFIC-1970

nr.	X	Y	Z
1	369711.4	507211.3	274.054
2	369699	507211.3	273.944
3	369697.3	507210.4	273.955
4	369618.4	507159.3	275.792
5	369588.5	507154.3	275.828
6	369591.8	507148.3	275.879
7	369601.8	507153.7	275.482
8	369593.6	507153.9	275.448
9	369593.6	507157.7	275.626
10	369601.7	507157.7	275.626
11	369593.6	507158.4	275.724
12	369614.2	507162.7	275.660
13	369613.4	507165.1	276.423
14	369627.1	507165.1	275.58
15	369627.1	507165.1	275.58
16	369627.2	507165.8	275.592
17	369627.2	507165.8	275.592
18	369593.4	507148.3	274.99
19	369593.4	507148.3	275.227
20	369578.4	507150.2	275.576
21	369569.2	507137.7	274.539
22	369569.2	507142.1	275.081
23	369569.4	507142.7	275.447
24	369565.5	507133.5	274.824
25	369551.8	507135.5	274.859
26	369551.8	507135.1	275.515
27	369537	507121.7	274.149
28	369534.5	507125.1	274.592
29	369533.3	507127.2	274.411
30	369531.1	507138.6	274.238
31	369527	507148.5	274.526
32	369519.1	507144.8	274.024
33	369524.2	507158	280.298
34	369524.2	507167.2	281.88
35	369515.6	507165.5	281.802
36	369518.8	507187.3	285.248
37	369506.5	507175.6	285.945
38	369525.8	507195.5	283.208
39	369548.8	507201.5	283.86
40	369533.1	507203.4	283.648
41	369579.3	507216.7	285.388
42	369563.5	507221.2	283.113
43	369601	507225.7	284.855
44	369592.2	507195.8	283.485
45	369589.2	507185.9	282.246
46	369582.7	507178.1	282.383
47	369592.2	507172	282.779
48	369546.4	507153.4	279.594
49	369587	507157.1	277.865
50	369596.3	507161.2	277.865
51	369579	507154.5	277.578
52	369595.1	507170.1	278.142
53	369814.6	507175.3	277.921
54	369816.3	507168.2	278.537
55	369637.8	507168.2	278.537
56	369630.2	507169.8	278.694
57	369582.8	507172.1	278.428
58	369584.6	507182.9	278.591
59	369584.6	507182.9	278.591
60	369584.6	507182.9	278.591
61	369582.8	507178.9	278.631
62	369581.3	507180.6	278.702
63	369581.3	507182.2	278.589
64	369611.2	507173.6	278.844
65	369603.2	507171.6	278.844
66	369603.2	507182.4	278.515
67	369603.2	507181.9	278.428
68	369603.2	507181.7	278.428
69	369603.2	507181.7	278.428
70	369603.2	507181.7	278.428
71	369603.2	507203.1	278.699



**INDICATORII URBANISTICI PROPUZI**

L2a - subzona localitate individuale in enclave neconstruite, parcele de dimensiuni mari	
P.O.T. max admis	10 %
C.U.T. max admis	0.3 mp
R.h. max admis	D+P+1E+M 10m

BILANT TERITORIAL	
LOT 1	
arabii	X
curti construite	-
LOT 2	
arabii	X
curti construite	-
TOTAL	5726

LEGENDA	PROIECTANT	SCALA	NR. CR.
Limita intravilan existent crif. P.U.G.	VASSOPOL MIRUNA - URBANIST	1/1000	1/11.22
Topoveni aprobat	C.I.F.47026937/17.10.22	apine	U03b
Teren scoos din intravilanul Topoveni prin actualizare P.U.G.			
Limita intravilan propus			
Limita zona studiată			
Limita zona ce face obiectul documentatiei			
Limite de proprietate			
Zonificare functionala			
Eticheta subzona functionala - locuire			
Subzona L1 - localitate individuale existente			
Subzona L2 - localitate individuale in enclave neconstruite - propus			
Teren arabii - extravilan			
Livada - extravilan			
Fond construit			
Construcții existente			
Construcții propuse cu caracter orientativ			
Cai de comunicatie			
Strazi existente			
Teren rezervat pt extindere Str. Valea Florii			
Ax propus - str. Valea Florii			
Rețele tehnico-edilitare			
Rețea electrica joasa tensiune existenta/ extindere propusa			
Canalizare existenta/ extindere propusa			
Alimentare cu apa existenta/ extindere propusa			
Reglementari urbanistice			
Limita intravilan propus			
Limita loturi propuse			
Gard retras			
Acces pietonal/ carosabil			
Loc de parcare in interiorul parcelei			

<b>PROIECTANT:</b> VASSOPOL MIRUNA - URBANIST C.I.F.47026937/17.10.22	<b>SCALA:</b> 1/1000	<b>NR. CR.:</b> 1/11.22
<b>PROIECT:</b> Sfr. Miruna Vassopol	<b>SEMANTIC:</b> apine	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE (2)</b>
<b>INTENT:</b> Urb. Miruna Vassopol	<b>ANEXE:</b> apine	
<b>DEZINTE:</b> Urb. Miruna Vassopol	<b>ADRESA:</b> Andronache Ionela si Andronache Liviu, caselelori Adresa Str. Parcului nr 19A, Topoveni, Jud. Arges	
	<b>REGLEMENTARI URBANISTICE (2)</b>	





AVIZ

Nr. 1480 din 01.11.2023

În temeiul dispozițiilor art. 47<sup>1</sup> alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr.9319 din 02.10.2023, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 243580 din 04.10.2023.

În baza următoarelor documente:

- 1.Cererea nr. 8791 din 11.09.2023 a beneficiarilor: Andronache Ionela și Andronache Liviu domiciliați în Județul Argeș, Oraș Topoloveni, str. Parcului nr. 19A;
- 2.Certificatul de urbanism nr. 28 F din 22.11.2022, emis de Primăria Orașului Topoloveni, Județul Argeș;
- 3.Studiul urbanistic PUZ și Regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
- 4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 575 din 08.09.2023, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Argeș;
- 5.Avizul tehnic nr. 2345 din 28.08.2023, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Argeș;
- 6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 1541 din 20.09.2023, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Argeș;
7. Nota de calcul nr. 9082 din 22.09.2023, întocmită de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Argeș;

I. |x| În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: „PUZ Introdere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe” de către beneficiarii: Andronache Ionela și Andronache Liviu domiciliați în Județul Argeș, Oraș Topoloveni, str. Parcului nr. 19A; terenul în suprafață totală de 5.726,00 mp.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, cu suprafața de 5.726,00 mp., înscris în cartea funciară nr. 86373, tarla 15,13,47, nr. cadastral 86373, categoria de folosință arabil, clasa de calitate a-III-a, teren liber de construcții, terenul situat în extravilanul Orașului Topoloveni, Județul Argeș;

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Recomandări:

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:  
-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,  
-art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,  
-Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.  
Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Argeș în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 28 F din 22.11.2022, emis de Primăria Orașului Topoloveni, Județul Argeș, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Prezentul Aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

DIRECTOR  
Elena





Bd I.C. Brătianu, nr. 24A, Pitești, jud. Argeș, România  
tel: 0248 625 050. tel/fax: 0248 223 540  
contact@apa-canal2000.ro, www.apacanal2000.ro  
CIF: RO 13009001, J03/185/2000  
cont: RO93BRDE030SV05734580300 – BRD Suc Pitești  
Operator de date cu caracter personal nr 30428



NR. 70580 / 30.10.2023

INGINER  
SECTOR EXPLOATARE-TERENARE

Cristian P. Mihail

CATRE .

ANDRONACHE LIVIU  
Oras Topoloveni , str. Parcului , nr. 19.A  
Tel 0723179277

La solicitarea nr. 25436 / 25.10.2023. va transmitem

#### AVIZ OPERATOR

pentru lucrarea: „ **PUZ-INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE** ” din oras Topoloveni, strada Punct Valea Florii 1.15.13.47 jud. Arges.

În urma analizei efectuate, vă comunicăm **avizul favorabil** pentru lucrarea sus menționată, cu precizarea că pe amplasamentul studiat S.C. APA CANAL 2000 S.A. nu deține în administrare rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

**Nota** : Pe strada Mihai Mihail și pe strada Inuir există rețele existente de apă și canalizare.

La începerea și în timpul lucrărilor de execuție, dacă vor fi depistate rețele de apă și canalizare netrasate pe planurile de situație aveți obligația să sistăți imediat lucrările și să solicitați prezenta unui delegat din partea noastră pentru asistența tehnică și colaborare (telefon 0248. 223237, relocarea acestora fiind obligația investitorului).

În cazul în care în timpul lucrărilor de execuție vor fi afectate rețele edilitare ce ne aparțin, acestea vor fi refăcute de către constructor pe cheltuielă proprie, fiind direct răspunzător de avariile produse și de pierderile ce derivă din întreruperea furnizării utilităților la beneficiarii din zonă.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii lui, numai cu respectarea strictă a condițiilor de mai sus.

**SEF SECTIE OPERARE TOPOLOVENI**

Lidia SOARE

Mastru Apa  
Constantin BOȚARCA

Intocmit  
Pavel DRAGHIA

**COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI****AVIZ CTE**

Nr. 10727/data 18.08.2023

Comisia Tehnico-Economica COMISIA TEHNICO-ECONOMICA ZONA PITESTI din cadrul Distribuție Energie Oltenia S.A., în ședința din 18.08.2023, a examinat lucrarea: PUZ # INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE - BENEFICIAR LIVIU ANDRONACHE

**Sursa de finanțare:**

Nr. lucrare: 7660

Elaborată de:

1. Categoria de importanță a construcției: Construcții de importanță redusă

2. În urma examinării documentației, a referatelor de specialitate și a avizelor ce însoțesc lucrarea se constată următoarele:

**Valoarea lucrării:****Varianta 1**

Durata realizare - varianta 1: 12,00 luni

**Indicatori de eficiență economică****Indicatori de proiect****Lucrarea cuprinde:****Varianta 1**

Faza lucrare: P.U.Z. #

Elaborată de: VASSOPOL.MIRUNA #

Beneficiar: LIVIU ANDRONACHE

1. În urma examinării documentației depuse, a referatelor de specialitate și a avizelor ce însoțesc lucrarea, se constată următoarele: pe terenul afectat de lucrările propuse de LIVIU ANDRONACHE există rețele publice de distribuție energiei electrice.

În zona analizată, DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA deține rețele pentru distribuția energiei electrice: LEA 0,4KV. #

2. În urma constatărilor de mai sus și a discuțiilor purtate în cadrul ședinței, Comisia Tehnico- Economică a DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A. zona Argeș, AVIZEAZĂ FAVORABIL

lucrarea menționată, **CONDITIONAT** de:

- Obținerea Avizelor de Amplasament de la DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA pentru execuția

lucrărilor de investiții;

- Respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OD;

Aviz CTE: 10727/18.08.2023



Prezentul aviz CTE nu tine loc de aviz de amplasament.

3. În urma constatarilor de mai sus și a discuțiilor purtate în cadrul ședinței, Comisia Tehnico-Economică COMISIA TEHNICO-ECONOMICĂ ZONA PITESTI a Distribuție Energie Oltenia S.A.

**Avizează FAVORABIL lucrarea menționată,  
în varianta 1**

cu următoarele concluzii :  
și precizări:

Prezentul aviz nu exonerează proiectantul de responsabilități privind corectitudinea soluțiilor, exactitatea calculelor, corectitudinea devizelor și privind includerea în DTE a tuturor avize/acorduri/autorizațiilor necesare executării legale a obiectivului de investiții precum și pentru exploatarea acestuia netulburată de terți.

PRESEDINTE C.T.E.

PETCAN VASILE-DANUT

Aviz CTE: 10727/18.08.2023

Distribuție Energie Oltenia  
societate administrată în sistem  
dualist

Pagina Nr. 2 din 2

Str. Calea Severinului, Nr. 97, parter, et. 2, 3, 4 Craiova, Jud. Dolj, România  
Fax: +40 251 215 004 | [www.distributieoltenia.ro](http://www.distributieoltenia.ro)  
Cod unic de înregistrare: RO 14491102 | Nr. de înregistrare: J16/148/2002



*Către*

**VASSOPOL MIRUNA IULIA**

**Municipiul București,** [REDACTED]

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe” cu amplasament în extravilanul orașului Topoloveni, punct „Valea Florii”, CF nr. 86373, nr. cad. 86373, județul Argeș, beneficiar: **ANDRONACHE LIVIU și ANDRONACHE IONELA**, vă comunicăm **avizul favorabil** în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001<sup>1</sup> și Precizările<sup>2</sup> aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.*

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 28F din 22.11.2022*, emis de *Primăria Orașului Topoloveni* și este valabil numai însoțit de *planșele Reglementări urbanistice* vizate de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

**DIRECTOR GENERAL**

[REDACTED]  
**dr. ing. PELIGRAD ION**  
[REDACTED]

<sup>1</sup> Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

<sup>2</sup> Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN, LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII

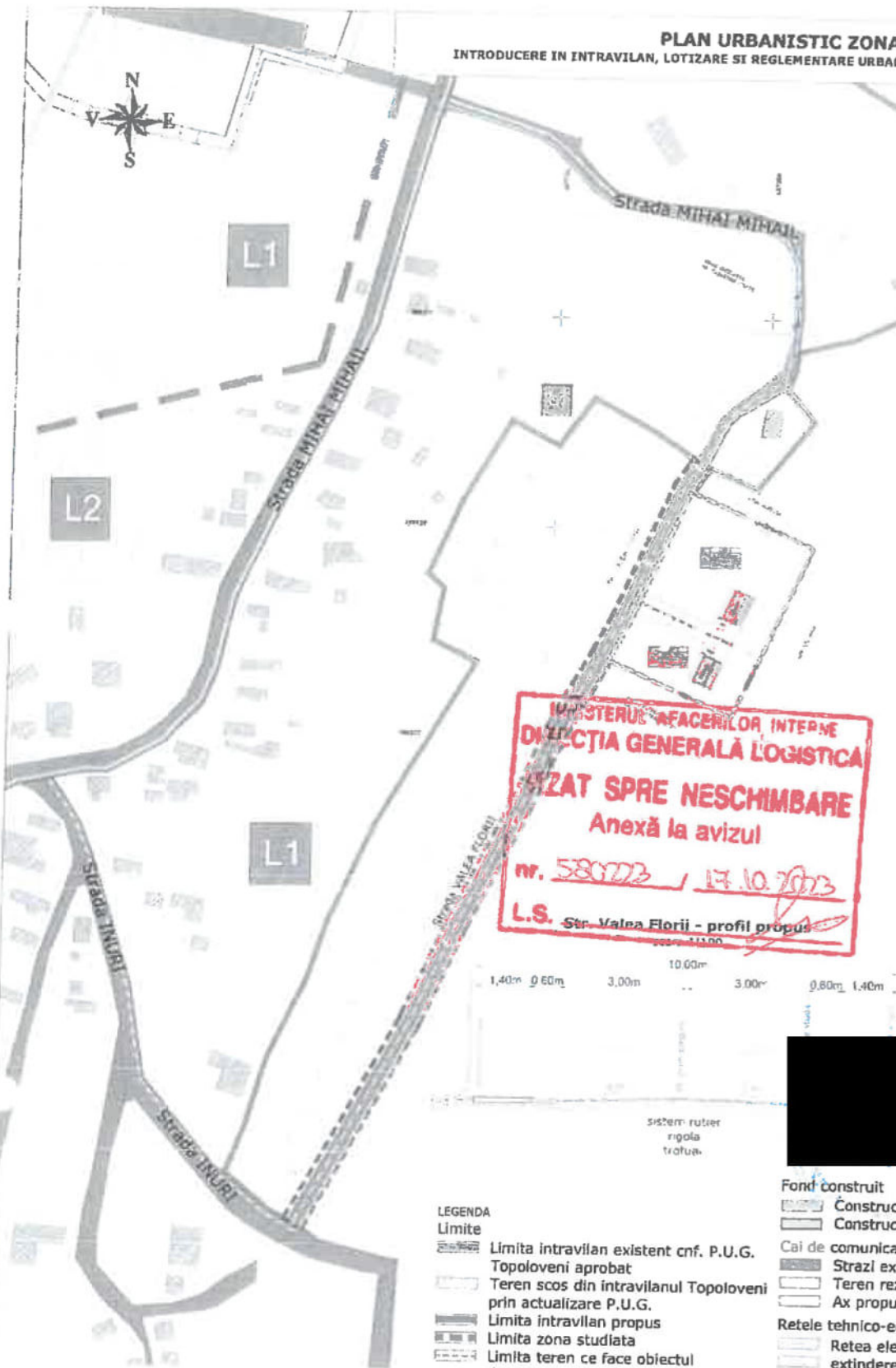
INVENTAR DE COORDONATE  
SISTEM STEREOGRAFIC-1970

No. Pct.	X (m)	Y (m)	Z (m)
1	389711.4	507211.1	274.054
2	389899.9	507211.3	273.944
3	388897.3	507210.4	273.955
4	382618.4	507159.3	275.792
8	399588.5	507154.3	275.628
9	338991.8	507148.3	275.073
10	389801.8	507153.7	275.482
11	389593.6	507153.9	275.445
12	389801.7	507157.1	275.828
13	389614.3	507156.4	275.734
14	389614.2	507182.7	275.855
15	389613.4	507185.1	275.423
16	389621.1	507185.1	275.85
17	389622.2	507180.8	275.892
18	389582.9	507143.9	274.69
19	389580.4	507148.1	275.227
20	389579.4	507180.2	275.376
21	389588.2	507137.7	274.583
22	389566.7	507141.1	275.061
23	389585.4	507142.7	275.447
24	389553.5	507130.9	274.821
25	389551.9	507133.5	274.859
26	389550.8	507138.1	275.515
27	389537.1	507121.7	274.165
28	389534.5	507125.1	274.592
29	389533.3	507127.2	275.411
30	389531.1	507139.6	278.236
31	389527.1	507148.5	278.626
32	389519.1	507144.8	278.024
33	389536.2	507156.1	280.286
34	389524.8	507187.2	281.89
35	389515.9	507183.9	281.802
36	389518.8	507187.3	285.236
37	389506.5	507175.9	288.945
38	389535.8	507185.6	287.209
39	389548.8	507201.5	293.58
40	389583.1	507208.4	293.649
41	389578.3	507216.7	288.368
42	389593.5	507221.2	289.113
43	389601.1	507205.7	284.855
44	389592.2	507195.8	283.485
45	389589.2	507185.9	282.248
46	389552.7	507178.1	282.383
47	389539.2	507172.1	282.779
48	389548.4	507153.4	279.554
49	389557.1	507187.1	279.018
50	389568.3	507181.2	277.865
51	389579.1	507184.5	277.579
52	389595.1	507170.1	278.142
53	389614.6	507175.3	277.921
54	389618.3	507188.2	276.317
55	389631.8	507188.2	276.838
56	389630.2	507189.8	276.694
57	389628.9	507172.1	276.428
58	389664.5	507194.7	275.511
59	389658.6	507182.9	275.591
60	389654.5	507186.6	276.371
61	389652.8	507176.9	275.631
62	389651.3	507180.4	275.702
63	389650.3	507182.2	276.359
64	389641.2	507173.8	275.844
65	389630.2	507170.1	275.845
66	389633.2	507182.4	275.515
67	389685.7	507191.8	275.343
68	389680.5	507195.4	278.406
69	389672.9	507201.7	274.854
70	389688.8	507204.8	275.74
71	389688.8	507206.1	275.699

**MINISTERUL AFACERILOR INTERNE**  
**DIRECTIA GENERALA LOGISTICA**  
**ELIBERAT SPRE NESCHIMBARE**  
**Anexă la avizul**  
**nr. 580723 / 17.10.2023**  
**L.S. Str. Valea Florii - profil propus**

1,40m Ø 60m    3,00m    10,00m    3,00m    0,80m 1,40m

sistem rutier  
rigola  
troțoa.



BILANT TERITORIAL	Existent (mp)	Propus (mp)
LOT 1 arabil	X	-
căști construcții	-	3726
LOT 2 arabil	X	-
căști construcții	-	2000
<b>TOTAL</b>	<b>5726</b>	<b>5726</b>

**LEGENDA**  
**Limite**

- Limita intravilan existent cnf. P.U.G.
- Topoloveni aprobat
- Teren scos din intravilanul Topoloveni prin actualizare P.U.G.
- Limita intravilan propus
- Limita zona studiată
- Limita teren ce face obiectul documentației
- Limite de proprietate
- Zonificare funcțională**
- Eticheta subzona funcțională - locuire
- Subzona L1 - locuințe individuale existente
- Subzona L2 - locuințe individuale în enclavă neconstruite - propus
- Teren arabil - extravilan
- Livada - extravilan

**Fond construit**

- Construcții existente
- Construcții propuse (orientativ)
- Cai de comunicație**
- Străzi existente
- Teren rezervat extindere Str. Valea Florii
- Ax propus - str. Valea Florii
- Rețele tehnico-edilitare**
- Rețea electrică joasă tensiune existentă/extindere propusă
- Canalizare existentă/extindere propusă
- Alimentare cu apă existentă/extindere propusă
- Reglementări urbanistice**
- Limita intravilan propus
- Limita loturi propuse
- Limita edificabil maxim propus
- Gard retras
- Acces pietonal/ carosabil
- Loc de parcare în interiorul parcelei

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

L2a - subzona locuințe individuale în enclavă neconstruite, parcele de dimensiuni mari

P.O.T. max admis	10	%
C.U.T. max admis	0.3	mp
R.h. max admis	D+P+1E+M	10m

PROIECTANT:  
VASSOPOL MIRUNA - URBANISTĂ  
C.I.F.47026937/ 17.10.2023

Beneficiar:  
Andronache Ionela și Andronache Liviu, casatoriti  
Adresa: Str. Paraului nr.19A, Topoloveni, jud Argeș

SCARA: 1/2000

JOS: 2023

**P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN,  
LOTIZARE SI REGLEMENTARE URBANISTICA  
IN SCOPUL CONSTRUIRII**

Nr. crt.  
1/11.22  
Faza  
P.U.Z.

Jud ARGEȘ, Oraș Topoloveni, Str. Valea Florii, T-15.13.47, N.C. 86373

**REGLEMENTARI URBANISTICE (1)**

**U03a**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

INTRODUCERE INTRAVILIAN, LOTIZARE SI REGLENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII

LEGENDA

Limite

- Limite intravilan existent cnf. P.U.G.
- Topoloveni aprobat
- Teren scos din intravilanul Topoloveni prin actualizare P.U.G.
- Limite intravilan propus
- Limite zona studiata
- Limite teren ce face obiectul documentatiei
- Limite de proprietate

Zonificare functionala

- Eticheta subzona functionala - locuire
- Subzona L1 - locuinte individuale existente
- Subzona L2 - locuinte individuale in enclave neconstruite - propus
- Teren arabil - extravilan
- Livada - extravilan

Fond construit

- Construcții existente
- Construcții propuse cu caracter orientativ

Cal de comunicatie

- Strazi existente
- Teren rezervat pt extindere Str. Valea Florii
- Ax propus - str. Valea Florii

Rețele tehnico-edilitare

- Rețea electrica joasa tensiune existenta/ extindere propusa
- Canalizare existenta/ extindere propusa
- Alimentare cu apa existenta/ extindere propusa

Reglementari urbanistice

- Limite intravilan propus
- Limite loturi propuse
- Limite edificabil maxim propus
- Gard retras
- Acces pietonal/ carosabil
- Loc de parcare in interiorul parcelei

INVENTAR DE COORDONATE SISTEM STEREOGRAFIC-1970

Nr.	X (m)	Y (m)	Z (m)
1	389711.4	507211.1	274.054
2	389698.0	507211.3	273.944
3	389687.3	507210.4	273.955
4	389676.3	507199.8	273.937
5	389668.8	507184.3	273.792
6	389659.8	507154.3	273.628
7	389650.1	507149.3	273.073
8	389640.1	507153.7	273.482
9	389630.8	507153.9	275.445
10	389621.7	507157.1	275.626
11	389614.2	507162.7	275.754
12	389607.4	507165.1	276.423
13	389600.1	507165.1	275.984
14	389592.2	507160.8	275.692
15	389584.9	507143.9	274.89
16	389576.4	507148.1	275.227
17	389568.2	507150.2	275.376
18	389560.2	507137.7	274.993
19	389552.7	507141	275.061
20	389545.4	507142.7	275.447
21	389538.1	507130.9	274.821
22	389531.8	507133.3	274.859
23	389524.8	507135.1	275.515
24	389517.4	507131.1	274.148
25	389510.1	507125.1	274.892
26	389502.8	507127.2	275.411
27	389495.1	507139.6	278.238
28	389487.8	507144.9	278.024
29	389480.4	507155	280.266
30	389473.1	507157.2	281.89
31	389465.8	507167.2	283.89
32	389458.5	507169.8	285.256
33	389451.2	507175.9	289.945
34	389443.9	507187.3	289.945
35	389436.6	507195.6	287.708
36	389429.3	507201.5	280.58
37	389422.0	507208.4	283.649
38	389414.7	507216.7	288.398
39	389407.4	507221.2	288.113
40	389400.1	507205.7	284.955
41	389392.8	507195.8	283.485
42	389385.5	507185.9	283.248
43	389378.2	507178.1	285.363
44	389370.9	507172.4	285.779
45	389363.6	507153.4	275.152
46	389356.3	507157.1	275.019
47	389349.0	507164.5	277.576
48	389341.7	507170.1	278.142
49	389334.4	507175.3	277.872
50	389327.1	507178.2	278.177
51	389320.8	507182.2	278.317
52	389313.5	507186.2	278.437
53	389306.2	507189.8	278.584
54	389298.9	507193.8	278.749
55	389291.6	507197.1	278.836
56	389284.3	507199.8	278.944
57	389277.0	507192.2	278.944
58	389270.7	507184.7	278.915
59	389263.4	507182.9	278.911
60	389256.1	507180.6	278.927
61	389248.8	507178.6	278.931
62	389241.5	507180.8	278.931
63	389234.2	507182.3	278.939
64	389226.9	507173.2	278.939
65	389219.6	507170.9	278.944
66	389212.3	507168.2	278.944
67	389205.0	507165.7	278.944
68	389197.7	507163.1	278.944
69	389190.4	507160.6	278.944
70	389183.1	507158.1	278.944
71	389175.8	507155.6	278.944

Str. Valea Florii - profil propus



**MINISTERUL AFACERILOR INTERNE**  
**DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ**  
**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**  
 Anexă la avizul nr. 580223 / 17.10.2020  
 L.S.

INDICATORI

L2a - subzona locuinte individuale in enclave reconstruite, parcele de dimensiuni mari	
P.O.T. max admis	10 %
C.U.T. max admis	0.3 mp
R.h. max admis	D+P+IE+M 10m

BILANT TERRITORIAL	Existent (mp)	Propus (mp)
LOT 1		
arabil	X	
curți construcții		3726
LOT 2		
arabil	X	
curți construcții		2000
<b>TOTAL</b>	<b>5726</b>	<b>5726</b>

PROIECTANT  
 VASSOPOL MIRUNA  
 C.I.F. 47026937 / 17.10.2020

Beneficiar  
 Andronache Ionela si Andronache Liviu, casatori  
 Adresa: Str. Parcului nr.19A, Topoloveni, jud. Argeș

SCOLA  
 17/1000

Titlu  
 17/1000

Intenție  
 Urb. Noua Vaslui

Desenat  
 2023

P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILIAN, LOTIZARE SI REGLENTARE URBANISTICA IN SCOPUL CONSTRUIRII

Jud. Argeș, Dist. Topoloveni, Str. Valea Florii, T.15.13.17, H.C. 98373

REGLEMENTARI URBANISTICE (2)

U036



C ă t r e

**Doamna ANDRONACHE IONELA**  
**AVIZ NR. DT/9634**

La Certificatul de Urbanism nr. 28F din 22.11.2022;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 5.726,00 mp, situat în extravilanul orașului Topoloveni, pct. Valea Florii, nr. cad. 86373, C.F. nr. 86373, județul Argeș, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiari: **Andronache Liviu și Andronache Ionela.**

**Avizul este condiționat de:**

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;

- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

**Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.**

**Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarilor.**

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D" BUCUREȘTI



Cantărea pentru viitor!

**REGIA NAȚIONALĂ A PĂDURILOR – ROMSILVA**  
**DIRECȚIA SILVICĂ ARGEȘ**

Str. Trivale, Nr. 82, Loc. Pitești, Jud. Argeș; Cod poștal 110058

ONRC: J40/450/1991; CUI: RO1590120

Telefon: 0248213434, 0248219751; Fax: 0248214099

E-mail: office@pitesti.rosilva.ro; Pagina web: [www.rosilva.ro](http://www.rosilva.ro)

Nr. 5892 /A.C./06.10.2023

CĂTRE,

D-I Andronache Liviu

D-na Andronache Ionela

[REDACTED], Topoloveni, județul Argeș  
[REDACTED]

Urmare a documentației dvs. prin care solicitați avizul pentru PUZ – introducerea în intravilan a terenului arabil în suprafață de 5726 mp, situat în extravilanul orașului Topoloveni, județul Argeș, identificat cu numărul cadastral 86373, înscris în cartea funciară nr. 86373 a orașului Topoloveni, județul Argeș, vă comunicăm următoarele:

- pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii” în orașul Topoloveni, str. Valea Florii, T-15, 13 și 47, județul Argeș, generat de imobilul cu nr. cadastral 86373, înscris în C.F. nr. 86373 - oraș Topoloveni, Consiliul Județean Argeș a emis avizul de oportunitate nr. 9 din 10.03.2023, în care la punctul 6, pentru acest PUZ, este menționat avizul Gărzii Forestiere Ploiești, și nu al Direcției Silvice Argeș;

- avand în vedere prevederile avizului de oportunitate nr. 9 din 10.03.2023, mai sus menționat, trebuie să vă adresați Gărzii Forestiere Ploiești.

Cu stimă,

[REDACTED]  
Armand CHIRILOIU  
Director [REDACTED]  
[REDACTED]





U.M. 0362 BUCUREȘTI  
Nr. 551332 din 24.08.2023

NECLASIFICAT

Exemplar unic

Doamnei

ANDRONACHE IONELA

- Topoloveni, [REDACTED] județul Argeș -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 527.297 din 09.08.2023, privind "**Planul Urbanistic Zonal**" în vederea realizării investiției „Introducere teren în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe” în amplasamentul din extravilanul orașului TOPOLOVENI, punct „Valea Florii”, nr. cad. 86373, județul ARGEȘ, beneficiari ANDRONACHE LIVIU și ANDRONACHE IONELA, vă comunicăm că, în baza prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

**Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.**

**Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.**

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 28F din 22.11.2022, emis de Primăria Orașului Topoloveni.

Cu stimă,

[REDACTED]  
ȘEFUL UNITĂȚII  
[REDACTED]

SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul. Libertății nr.14, Sector 5, 050706 - București - România; www.sri.ro

NECLASIFICAT



# JUDEȚUL ARGEȘ

## CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

Pitești, Piața Vasile Milea Nr. 1, Cod poștal: 110053  
Desfășurarea activității - Bld. Republicii, nr. 71, Cod poștal 110014  
Telefon: 0248.210.056 Fax: 0248.220.137  
www.cjarges.ro



ISO 9001

U.C. Certificare

Operator de date personale nr. 37708

**DIRECȚIA AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM**  
**COMPARTIMENTUL PROTECȚIA MEDIULUI**  
Nr. 18224/07.08.2023

**CĂTRE**  
**dna. Ionela ANDRONACHE**  
**dl. Liviu ANDRONACHE**

Spre știință:  
Agenția pentru Protecția Mediului Argeș  
Primăria orașului Topoloveni  
Urb. Miruna VASSOPOL

Urmare analizării primei versiuni a *Planului Urbanistic Zonal pentru „Introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii”*, propus a se implementa în orașul Topoloveni, str. Valea Florii, T-15, 13 și 47, jud. Argeș, promovat de dna. Ionela ANDRONACHE și dl. Liviu ANDRONACHE, înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. **18224 din 03.08.2023**, în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, vă transmitem că în vederea avizării în C.T.A.T.U din cadrul Consiliului Județean Argeș și aprobării ulterioare a Planului Urbanistic Zonal sus menționat:

- se vor obține toate avizele/acordurile prevăzute prin Avizul de oportunitate nr. 09 din 10.03.2023 emis de Consiliul Județean Argeș, respectiv prin Certificatul de urbanism nr. 78F din 22.11.2022 emis de Primăria orașului Topoloveni;
- se vor respecta prevederile Ord. nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru (piese scrise și piese desenate) al P.U.Z., reglementările stabilite prin Avizul de oportunitate, precum și condițiile/ reglementările specifice prevăzute de avizele/acordurile obligatorii, obținute;
- se vor respecta prevederile Ord. nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Cu stimă,

[REDACTED]  
/PRESEDINTE

[REDACTED]  
Ion MINZINA  
[REDACTED]





MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI  
PĂDURILOR

**GARDA FORESTIERĂ PLOIEȘTI**

Ploiești, Sos. Vestului nr. 14-16, Corp A, Et.4, Prahova

Tel: 0244/406777; Fax: 0244/513452

E-mail: gardaforestieraploiesti@gmail.com



Nr. înreg. 9044/09.08.2023

Către: Doamna ANDRONACHE IONELA  
Topoloveni, [REDACTED] Jud. Argeș

Spre știință: Doamnei urb. Miruna Vassopol  
e-mail: [REDACTED]

Referitor la: Întocmire PUZ -Introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe, pentru imobilul situat în Jud.Argeș, Oraș Topoloveni, pct. Valea Florilor, nr.cad. 86373;

Analizând documentația dumneavoastră înregistrată la Garda Forestieră Ploiești la nr.9044/04.08.2023, în vederea emiterii avizului aferent proiectului menționat mai sus, vă comunicăm următoarele:

1. Pentru proiectele privind actualizarea sau elaborarea planurilor urbanistice (P.U.G, P.U.Z, P.U.D.), Garda Forestieră Ploiești emite un punct de vedere;
2. Nu au fost introduse în intravilanul propus, suprafețe de teren având folosința „pădure”, fiind respectate prevederile art.7, alin(4), din Legea nr. 46/2008 - Codul silvic, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
3. în cazul în care lucrările se vor executa la distanțe mai mici de 50 m de limita fondului forestier național, înainte de începerea lucrărilor, veți solicita avizul **Gărzii Forestiere Ploiești**, conform legislației în vigoare (Legea nr. 46/2008, art.37, alin.11 coroborat cu O.M. nr 694/2016, art.51).
4. De asemenea, în cazul în care lucrările implică instalarea de utilaje în fondul forestier național, comportă construcții, montaj, dezafectări ori impun activități care afectează vegetația forestieră, beneficiarul investiției / obiectivului are obligația ca, înainte de începerea lucrărilor, să obțină aprobarea pentru ocuparea temporară sau scoaterea definitivă a terenurilor respective, conform prevederilor legale în vigoare.

Cu stimă

Inspector șef,  
Viorica HALCIOIU



Către,

Solicitant:

Andronache Liviu  
Oraș Topoloveni, [REDACTED]  
Județul Argeș

Spre știință:

Consiliul Județean Argeș  
Primăria orașului Topoloveni

Subscrisa OMV Petrom S.A. („OMV Petrom”), cu sediul în str. Corailor, nr.22 “Petrom City”, sector 1, București, România, cod poștal 013329, prin Divizia Explorare și Producție, Zona de Producție Valahia, cu sediul în Pitești, bulevardul Republicii, nr. 160, județul Argeș, referitor la solicitarea dumneavoastră, înregistrată cu nr. 6858/16.08.2023 privind Avizul de amplasament pentru lucrarea: „Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru *Introducere în Intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul construirii*” în orașul Topoloveni, județul Argeș, generat de imobilul identificat prin număr cadastral/Carte Funciară 86373, vă comunicăm că, în urma analizării documentației depuse se emite:

**AVIZ FAVORABIL,**

Întrucât lucrarea precizată mai sus nu afectează zona de siguranță a obiectivelor petroliere aparținând **OMV Petrom, Zona de Producție Valahia.**

Prezentul Aviz, eliberat conform Avizului de oportunitate nr. 09/10.03.2023 emis de Consiliul Județean Argeș, este valabil 12 luni de la data eliberării.

**Zona de Producție Valahia**

Director, Tiberiu Alexandru AMZĂR  
[REDACTED]

Comisia de avizare  
Zona de Producție Valahia

Președinte:  
Director Operațiuni Laurențiu DAVID  
[REDACTED]

Florin IONIȚĂ  
[REDACTED]

Nicolae TUDOR  
[REDACTED]

Gigi STOICESCU  
[REDACTED]

Daniel PĂTRĂNOIU  
[REDACTED]

Dănuț CONSTANTINESCU  
[REDACTED]

Ion STREJARU  
[REDACTED]

Ștefan Flavius  
OLOGU  
[REDACTED]

Cecilia PĂTRĂNOIU  
[REDACTED]

Mircea Mihail  
ȘTEFĂNESCU  
[REDACTED]

Daciana FLOROIU  
[REDACTED]

OMV PETROM S.A.

Societate administrată  
în sistem dualist

Corailor 22, sector 1,  
cod poștal 013329  
București, România  
Petrom City

Atribut fiscal R,  
C.U.I. 159 0082,  
RC J40/8302/1997

Capital social vărsat și  
plătit:  
€ 231.166.705,80 lei

[www.omvpetrom.com](http://www.omvpetrom.com)

tel: +4 (021) 402 22 01





## DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 17 din 10.01 2024

Ca urmare a notificării adresate de **ANDRONACHE LIVIU și ANDRONACHE IONELA** cu domiciliul în orașul Topoloveni, str. Parcului, nr. 19A, județul Argeș, privind planul „**PUZ – Introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul contruirii de locuințe**”, propus a se implementa în orașul Topoloveni, pct „Valea Florii”, nr. cadastral 86373, nr. 19 A, județul Argeș, înregistrată la A.P.M. Argeș cu nr. 17703/03.08.2023,

În baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

### Agenția pentru Protecția Mediului Argeș

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 06.11.2023;
- în conformitate cu prevederile art. 5 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:

**Planul „PUZ – Introducere în intravilan, lotizare și reglementare urbanistică în scopul contruirii de locuințe”, propus a se implementa în orașul Topoloveni, pct „Valea Florii”, nr. cadastral 86373, nr. 19 A, județul Argeș, titular **ANDRONACHE LIVIU și ANDRONACHE IONELA**, cu domiciliul în orașul Topoloveni, str. Parcului, nr. 19A, județul Argeș, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGEȘ

Adresa: Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049,

E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



## 1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

- planul permite dezvoltarea economică a zonei

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

- Terenul studiat cu S = 5726 mp (măsurată) /5632 mp (din acte) având nr. cad. 86373 este situat în extravilanul orașul Topoloveni, la care se adaugă traseul integral al străzii Valea Florii, din care se realizează accesul;
- Accesul pe teren se va realiza din strada Valea Florii, situată pe partea nord-vestică a terenului.

Prin PUZ se urmărește:

- Introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 5726 mp;
- Lotizarea în 2 parcele și stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea construirii unor locuințe unifamiliale
- Asigurarea circulațiilor și acceselor pe parcelă.
- Reglementarea urbanistică a întregului teren studiat în vederea realizării investiției propuse;
- Stabilirea de reglementări asupra terenului în vederea constituirii unei zone funcționale L2 – subzona locuințelor individuale situate în zone neconstruite;
- POT max = 10%
- CUT max = 0,3
- R.h. max = D+P+1E+M (10 m la cornisa)

**Bilant teritorial** propus:

Suprafața totală 5726 mp (nr. cadastral 86373) propusă a fi introdusă în intravilan, reprezentând:

- Lotizarea în 2 parcele necesare construirii unor locuințe unifamiliale:
  - Lot 13726 mp
  - Lot 22000 mp
- Suprafața construcții și amenajări = 243 mp (4 %);
- Suprafața circulații = 617 mp (11 %), din care 4 locuri de parcare
- Suprafața spații verzi = 4866 mp (85 %), din care:
  - 289 mp (5 %) acces public
  - 4577 mp (80 %) îngrădit

Vecinătățile terenului studiat sunt:

- NE – teren proprietate privată, Vișa Aurelia, neintabulat
- SE - APP Stejarul
- SV - teren proprietate privată, Budin Florentina, N.C. 81739
- NV - Str. Valea Florii

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile – planul permite aplicarea unui sistem modern și eficient în gestionarea deșeurilor;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program – nu este cazul, planul analizat se fundamentează pe protejarea mediului;



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES**

Adresa: Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049,

E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu – reglementările urbanistice propuse ale planului analizat se vor realiza implementând legislația națională și comunitară de mediu;

## 2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

- propunerea de plan urmărește stabilirea indicatorilor urbanistici în vederea constituirii unei zone funcționale L2 – subzona locuințelor individuale situate în zone neconstruite;
- lotizarea în 2 parcele necesare construirii unor locuințe unifamiliale:
  - Lot 13726 mp
  - Lot 22000 mp
- Se propune cedarea unei fâșii de 2,00 m de-a lungul străzii în vederea modernizării circulației auto și pietonale și creării de spații verzi publice adiacente drumului.

b) natura cumulativă a efectelor – amplasamentul care generează prezentul plan este în proprietatea privată a titularilor, ANDRONACHE LIVIU și ANDRONACHE IONELA, conform actului de alipire nr. 109/28.04.2022;

c) natura transfrontieră a efectelor – nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) – nu este cazul;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate – nu este cazul;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv – terenul care face obiectul PUZ are suprafața de 5726 mp și este situat în extravilanul orașului Topoloveni având categoria de teren arabil;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul, amplasamentul nu este situat în sit Natura 2000 sau altă arie naturală protejată de interes comunitar;

Descrierea sumară a propunerilor planului:

Pe amplasamentul care generează acest plan se propune lotizarea în 2 parcele necesare construirii unor locuințe unifamiliale:

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- retragerea minimă față de aliniament: nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea avizului administratorului drumului str. Valea Florii din care se face accesul, situat pe partea nord vestică. Se vor stabili reglementări distincte pentru amplasarea viitoarelor construcții față de împrejurimi, în situația în care rezultă necesitatea retragerii acesteia față de aliniamentul existent;

- retrageri minime față de limitele laterale (nord-est și sud-vest) = min 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m;

- retragere minimă față de limita posterioară = min 1/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m.

Accesul pe teren se va realiza din strada Valea Florii, situată pe partea nord-vestică a terenului.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES**

Adresa: Strada Egalității , nr.50A, Pitești, jud. Argeș, Cod 110 049,

E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua existentă în zonă;

### Evacuarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă.

### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua de energie electrică existentă în zonă.

#### **Documentația conține:**

- Notificare întocmită de titular.
- Prima versiune a planului întocmită de master urb. Miruna Iulia Vassopol;
- Regulament Local de Urbanism întocmit de master urb. Miruna Iulia Vassopol;
- Certificat de urbanism nr. 28F/22.11.2022 eliberat de Primăria orașului Topoloveni;
- Act de alipire nr. 109/28.04.2022;
- Aviz de oportunitate nr. 09/10.03.2023 emis de Consiliul Județean Argeș;
- Aviz nr. 2345/28.08.2023 emis de ANIF;
- Punct de vedere nr. 9044/09.08.2023 emis de Garda Forestieră Ploiești;
- Aviz favorabil din 22.08.2023 emis de Petrom;
- Punct de vedere nr. 18116 emis de ABA Argeș – Vedea;
- Studiu pedologic emis de OSPA;
- Plan de situație și Plan de încadrare în zonă;

#### **Obligațiile titularului:**

- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Respectarea propunerilor P.U.Z. – lui.
- Respectarea celorlalte avize/acte de reglementare emise de alte autorități.
- Se va solicita la autoritatea competentă pentru protecția mediului emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

#### **Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:**

A.P.M. Arges a asigurat accesul liber al publicului la informare prin:

- anunț de mediu publicat în ziarul „Curierul zilei” în data de 30.03.2023, respectiv în data de 04.04.2023 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
- documentația depusă a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Argeș;
- anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare afișat pe pagina de internet a APM Argeș în data de 23.11.2023;
- anunțul privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul de plan în data de 18.12.2023, în ziarul „Curierul zilei”.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,  
Ing. **Cristiana Elena ȘIRDU**

Șef serviciu,  
Avize, acorduri, autorizații  
ecolog **Georgeta/Denisa MARIA**

Intocmit  
Ing. **Mihaela Carmen NEAGA**



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARGES**

Adresa: Strada Egalității, nr.50A, Pitești, jud. Arges, Cod 110 049,

E-mail: [office@apmag.anpm.ro](mailto:office@apmag.anpm.ro); <http://apmag.anpm.ro>; Tel. 0248 213 099; Fax 0248 213 200

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



ROMANIA, JUDEȚUL ARGES  
PRIMĂRIA ORAȘ TOPOLOVENI  
Strada Calea București, nr. 111, CP 115500  
Tel.0248/666259; Fax 0248/666469; E-mail : [topoloveni@yahoo.com](mailto:topoloveni@yahoo.com)

Operator de date cu caracter personal nr. 3341

Activitatea Primăriei Orașului Topoloveni se supune prevederilor Regulamentului UE nr. 679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului,  
Cadastru, Fond Funciar, Mediu

Nr. 8425/2023 din 10.08.2023

CATRE,

**ANDRONACHE IONELA**

Adresa de corespondenta: oras Topoloveni, str. Parcului, nr.19, judetul Arges

***Referitor la: acord administrator drum local –faza PUZ –“Introducere in intravilan, lotizare si reglementare urbanistica in vederea construirii”***

Urmare cererii dvs. inregistrata la Primaria Orasului Topoloveni sub nr. 8425/01.08.2023, va emit **acordul privind accesul la drumul local –str. Valea Florii**, conform PUZ+RLU- „Introducere in intravilan, lotizare si reglementare urbanistica in vederea construirii” pentru terenul in suprafata de 5726 mp identificat cu nr. cadastral 86373, inscris in CF 86373 Topoloveni, situat in orasul Topoloveni, str. Valea Florii, T-15, 13 si 47.

Cu deosebita consideratie,

  
PRIMAR  
GHEORGHITA BOTARCA

Red. R.I.M. / 2ex  




Nr. 2345 / 28.08.2023

Către: **Stimate domnule ANDRONACHE LIVIU**  
**Stimată doamnă ANDRONACHE IONELA**

Referitor: **Aviz Tehnic ANIF pentru PUZ**

În urma analizării documentației depusă de d-voastră și înregistrată la ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Argeș, cu nr 2345 din 16.08.2023, prin care solicitați avizul tehnic în scopul elaborare PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, LOTIZARE ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINȚE", pe terenul cu suprafața de 5726mp situat în extravilanul orașului Topoloveni, punctul : "Valea Florii", Tarla 15,13,47, județul Argeș, înscris în cartea funciară Nr.86373 Topoloveni și identificat cu nr. cadastral 86373, se constată că suprafața nu este amenajată cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Față de cele de mai sus ANIF, Filiala de Îmbunătățiri Funciare Argeș emite Avizul tehnic favorabil pentru elaborare P.U.Z., introducere în intravilan a suprafeței de teren arabil de 5726mp, în vederea obținerii aprobărilor legale.

Menționăm că ANIF- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri funciare Argeș, nu își asă răspunderea pentru eventualele litigii existente sau viitoare, generate de existanța altor documente pe care solicitantul nu le-a prezentat în documentația depusă.

Prezentul Aviz tehnic ANIF are valabilitate 24 luni de la data em

Cu stimă.

DIRECTOR FILIALĂ,  
Manuel ZENOVIE



Domnului ANDRONACHE LIVIU și Doamnei ANDRONACHE IONELA  
Oraș Topoloveni, strada Parcului, Nr.19A, jud.Argeș





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
APELE ROMÂNE  
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ  
ARGEȘ - VEDEA



Către,  
**ANDRONACHE LIVIU,**  
oras Topoloveni, str. Parcului, nr. 19A, jud. Arges, tel. 0723179277

Referitor: "**PUZ-Introducere in intravilan, lotizare si reglementare urbanistica in scopul  
construirii de locuinte**", oras Topoloveni, str. Valea Florii, jud. Arges

Ca urmare a analizei solicitarii inregistrate la unitatea noastra cu nr. 15146/28.08.2023  
prin care solicitati un punct de vedere pentru investitia sus-mentionata au reiesit urmatoarele:

-terenul propus pentru construire locuinta este situat pe malul stang al pr. Carcinov, la cca.  
350 m de cursul de apa, in zona neinundabila conform Planului pentru prevenirea, protectia  
si diminuarea efectelor inundatiilor in bazinul hidrografic Arges-Vedea, pentru debitele cu  
probabilitatea de depasire de 1% pe pr. Carcinov;

-pentru scopul propus, introducerea in intravilan si reglementarea urbanistica a terenului,  
cu scopul construirii de locuinte unifamiliale, s-a emis certificatul de urbanism nr.  
28F/22.11.2022 de catre Primaria Oras Topoloveni, in care se precizeaza ca imobilul teren  
este situat in extravilanul orasului Topoloveni;

-terenul in suprafata de 5726 mp este proprietatea d-lui Andronache Liviu si d-na  
Andronache Ionela, conform contractului de vanzare-cumparare autentificat cu nr.  
332/28.02.2022 si act de alipire, autentificat cu nr. 109/28.04.2022;

-alimentarea cu apa/evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin bransarea la  
retelele publice de apa/canalizare existente in zona.

Executarea lucrarilor propuse nu are legatura cu apele, drept pentru care va comunicam  
ca nu este necesara obtinerea avizului de gospodarire a apelor, conform Legii Apelor nr.  
107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare si a Ordinului ministrului apelor si padurilor  
nr. 828/2019 privind procedura si competentele de emitere a avizelor de gospodarire a apelor.

Cu respect

**DIRECTOR,**

ing. Bogdan Angel DAVID

**DIRECTOR TEHNIC M.E.I.-R.A.,**  
dr. ing. Adrian Ion MOISESCU

**SEF SERV. AVIZE-AUTORIZATII,**  
ing. Iliuta MATEI

Intocmit,  
ing. Atena SIMION