

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARGES**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TOPOLOVENI**

**HOTĂRÂRE**  
**Nr.58 din 8 septembrie 2020**

referitor la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru schimbarea destinației terenului și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției "Ansamblu locuințe colective D+P+6E" generat de imobilul cu nr.cadastral 82901, înscris în C.F. nr.82901, situat în Orasul Topoloveni, str.Nicolae Ionescu nr.1, județul Arges, inițiat de catre SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL Topoloveni; precum și pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent acestuia

**Consiliul Local al orașului Topoloveni, județul Argeș, întrunit în ședința extraordinară publică în data de 8 septembrie 2020 ;**

**Luând act de :**

- Referatul de specialitate nr.7650 din 04.09.2020 întocmit de către Arhitect Sef din cadrul Biroului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului al aparatului de specialitate al primarului pentru Proiectul de Hotărâre referitor la la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru schimbarea destinației terenului și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției "Ansamblu locuințe colective D+P+6E" generat de imobilul cu nr.cadastral 82901, înscris în C.F. nr.82901, situat în Orasul Topoloveni, str.Nicolae Ionescu nr.1, județul Arges, inițiat de catre SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL Topoloveni; precum și pentru aprobarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent ;
- Înscrierile care au determinat inițierea proiectului de hotărâre, respectiv :
  - (i) Avizul Favorabil Nr. 22/03.09.2020 emis de Consiliul Judetean Arges – Arhitect sef ;
  - (ii) Documentația urbanistică aferentă PUZ susmentionat, respectiv: "Memoriu de Prezentare"; "Plan de Actiune privind implementarea investițiilor propuse prin PUZ...." ; "Regulament Local de Urbanism" ; "Planse scrise si desenate"

**Vazând prevederile actelor normative incidente în materie:**

- Art.25, art.27<sup>1</sup> lit.c) , art.29 alin (2<sup>1</sup>) , art.47 alin.(1)-(3) si alin.(5) , art.47<sup>1</sup> alin.(2) și art.49 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

- Art.2 alin.(2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL Topoloveni nr.27 din 26 martie 2020 pentru aprobarea documentației de urbanism PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G.) și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) ale Orasului Topoloveni; precum și pentru aprobarea termenului de valabilitate al acestei documentații;

**Având în vedere** disp.art.129 alin.(4) lit.d) din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul** \*art.139 alin.(3) lit.e) coroborat cu art.140 alin.(1) din OUG nr.57/2019 - Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## **H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** (1) Aprobă PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru schimbarea destinației terenului și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției ”Ansamblu locuinte colective D+P+6E” generat de imobilul cu nr.cadastral 82901, înscris în C.F. nr.82901, situat în Orasul Topoloveni, str.Nicolae Ionescu nr.1, judetul Arges, inițiat de catre SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL Topoloveni, precum și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent acestuia - parte scrisă și desenată, pe suport de hârtie - prevăzută ca atasamente la prezenta hotărâre și care fac parte integrantă din aceasta.

(2) În sensul prevederilor alin.(1) se modifică prevederile PUG și RLU ale Orasului Topoloveni aprobate prin HCL Topoloveni nr.27 din 26 martie 2020.

**Art.2.** Se stabilește termen de valabilitate al documentației de urbanism menționată la art.1 ca fiind de 5 ani, de la data aducerii la cunoștință publică.

**Art.3.** În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, prin grija serviciului de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei, se înaintează un exemplar al documentației de urbanism către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

**Art.4.** Prezenta hotărâre poate fi contestată în termen de 30 de zile la instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.5.** (1) Secretarul general al orașului Topoloveni va comunica prezenta hotărâre:

- Prefectului județului Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate;
- Primarului Orașului Topoloveni;
- Serviciului de urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului;
- SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL Topoloveni.

(2) Compartimentul „Relații Publice” va aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre prin publicare în Monitorul Oficial Local al Orasului 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 ȘEDINȚĂ**  
**Iliescu Victor**



**Contrasemnează**  
**Secretar General al UAT Orașul Topoloveni**  
**Maria-Doina Ungureanu**

Această hotărâre a fost adoptată cu un număr de 15 voturi ”pentru”, voturi ”abțineri” \_\_\_\_\_, voturi ”impotrivă” \_\_\_\_\_ din totalul de 15 consilieri /membrii prezenti.



ROMÂNIA  
Județul ARGEȘ  
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ  
Nr. 7958/12436/13669/03.09.2020

CONSILIUL LOCAL TOPOLOVENI	
INTRARE	7637
IESIRE	
ZIUA	04
LUNA	09
ANUL	2020

**Arhitect-șef**

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> **ZAPUCIOIU PAUL reprezentat al SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL**, cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul Argeș, municipiul/orașul/comuna Călinești, satul Călinești, nr. 776A, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 7958 din 14.05.2020, a completărilor înaintate cu adresele nr. 12436/04.08.2020, respectiv nr. 13669/24.08.2020,

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

**AVIZ**  
nr. 22 din 03.09.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru<sup>3)</sup> schimbarea destinației terenului și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: „Ansamblu locuințe colective D+P+6E” generat de imobilul<sup>4)</sup> cu nr. cadastral 82901, înscris în C.F. nr. 82901, situat în orașul Topoloveni, str. Nicolae Ionescu, nr. 1, județul Argeș

Inițiator: **SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL**.  
Proiectant: **SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL**  
Specialist cu drept de semnătură RUR: **urb. Mariana Uglea**

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:** Terenul studiat și reglementat prin PUZ și R.L.U., cu nr. cad. 82901, în suprafață totală de 27484 mp este situat în intravilanul orașului Topoloveni. Terenul studiat este delimitat astfel: la nord de teren proprietate privată **SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL** -nr. cad. 82900, la sud de terenuri proprietate privată cu nr. cad. 82176, respectiv nr. cad. 82176, la est de terenuri proprietate privată – Invănescu Mihail, Boțârcă Gheorghită, Găgeanu Ilie Ion și la vest de str. Nicolae Ionescu.

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

- UTR – Zona Mixta (IS-L–servicii și locuințe / IS-ID servicii, mica industrie și depozite)
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: locuire/ servicii/ mica industrie și depozite;
- H max = P+2 ( H maxim 10 m)/ P+1( H maxim 12 m) ;
- POT max = 40% / 60%
- CUT max = 1,2 / 1,8;
- retragerea minimă față de aliniament = minim de 10.00 metri/ minim 15.00 metri;
- retrageri minime față de limitele laterale = minim ½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- retrageri minime față de limite posterioare = minim ½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

**Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse pentru Ansamblu de locuințe colective D+P+6E- 11 blocuri:**

- UTR: IS-L – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII (pe suprafața de 10993,60mp) / Ccr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (pe suprafața de 8245,20 mp) / SV – ZONĂ PENTRU SPAȚIU VERDE SITUAT PE CULOARUL DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE (pe suprafața de 8245,20 mp);
- regim de construire: DISCONTINUU;
- funcțiuni predominante: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII / căi de comunicație / spații verzi;
- H<sub>max</sub> = D+P+6E, Rh<sub>max.</sub> – 23 m la cornișă;
- PO<sub>Tmax</sub> = 40%;
- CUT<sub>max</sub> = 1,44
- retrageri minime față de aliniament = minim 14,00m față de limita de proprietate din partea de vest (str. N. Ionescu), respectiv minim 3,00 m față de marginile drumului propus prin P.U.G.;
- retrageri minime față de limitele laterale = minim 6,00m față de limita de proprietate din partea de nord, respectiv minim 14,00m față de limita de proprietate din partea de sud, cu respectarea zonelor de siguranță impuse prin avizul D.E.O.;
- retrageri minime față de limita posterioară = minim 14,00m față de limita de proprietate din partea de est;

**CONFORM CU ORIGINALUL**  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI  
VOICĂ IONEL



- distanța minimă între clădiri = **minim ½ din înălțimea celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 11,50 m;**
- circulații și accese: **accesul carosabil și pietonal se realizează din strada Nicolae Ionescu, situată în partea de vest a zonei studiate.** Conform PUG aprobat al orașului Topoloveni este propusă realizarea unei strazi în partea de nord a terenului, suprafața rezervată pentru realizarea acesteia este de circa 860 mp; în zona Ccr se mai propun circulații perimetrare și parcaje. Parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, inclusiv în zona IS-L, cu asigurarea necesarului de locuri conform funcțiunilor propuse; se interzice utilizarea domeniului public pentru parcare;
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă se va realiza branșament la rețeaua de alimentare cu apa a orașului Topoloveni. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-un branșament la rețeaua de canalizare a orașului Topoloveni. Apele pluviale provenite de pe accesurile carosabile și parcări vor fi preepurate cu ajutorul separatoarelor de hidrocarburi și evacuate în bazine de retenție. Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un branșament la rețeaua electrică a orașului Topoloveni. Față de cele două linii electrice LEA 20 kV Topoloveni-Dobrești și LEA 20 kV Topoloveni – Leordeni ce traversează terenul se va păstra câte un culoar de protecție de 24,00m lățime, iar față de postul de transformare aerian 20/0,4kV, existent se va păstra o distanță de 20m între orice parte a construcțiilor și acesta. Alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul centralelor termice care funcționează cu gaze naturale, alimentarea se va realiza printr-un branșament la rețeaua de gaze naturale a orașului Topoloveni. Toate rețelele edilitare se regăsesc pe str. Calea București, pentru realizarea branșamentelor este obligatorie extinderea acestora pe str. Nicolae Ionescu, prin grija beneficiarului. Rețelele de canalizare menajeră și pluvială se vor dimensiona astfel încât să asigure evacuarea debitelor și volumelor maxime de ape uzate prevăzute a fi generate la funcționare.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **04.06.2020 și urmare completărilor înaintate cu adresele nr. 12436/04.08.2020, respectiv nr. 13669/24.08.2020**, se avizează **favorabil/cu condiții/nefavorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții: **extinderea rețelelor edilitare pe amplasament (apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică), înainte sau concomitent cu eliberarea autorizațiilor de construire pentru locuințe.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări 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. 4J din 03.02.2020 emis de **PRIMĂRIA ORAȘULUI TOPOLOVENI.**

Arhitect - Șef\*\*)

arh. Andreea Cosmina TACHE

1) Numele și prenumele solicitantului.

- persoană fizică; sau

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

2) Adresa solicitantului.

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

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

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

\*) Se completează, după caz:

- Primăria municipiului .....

- Primăria orașului .....

- Primăria comunei .....

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

CONFORM CU ORIGINALUL  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI  
BOICĂ IONEL





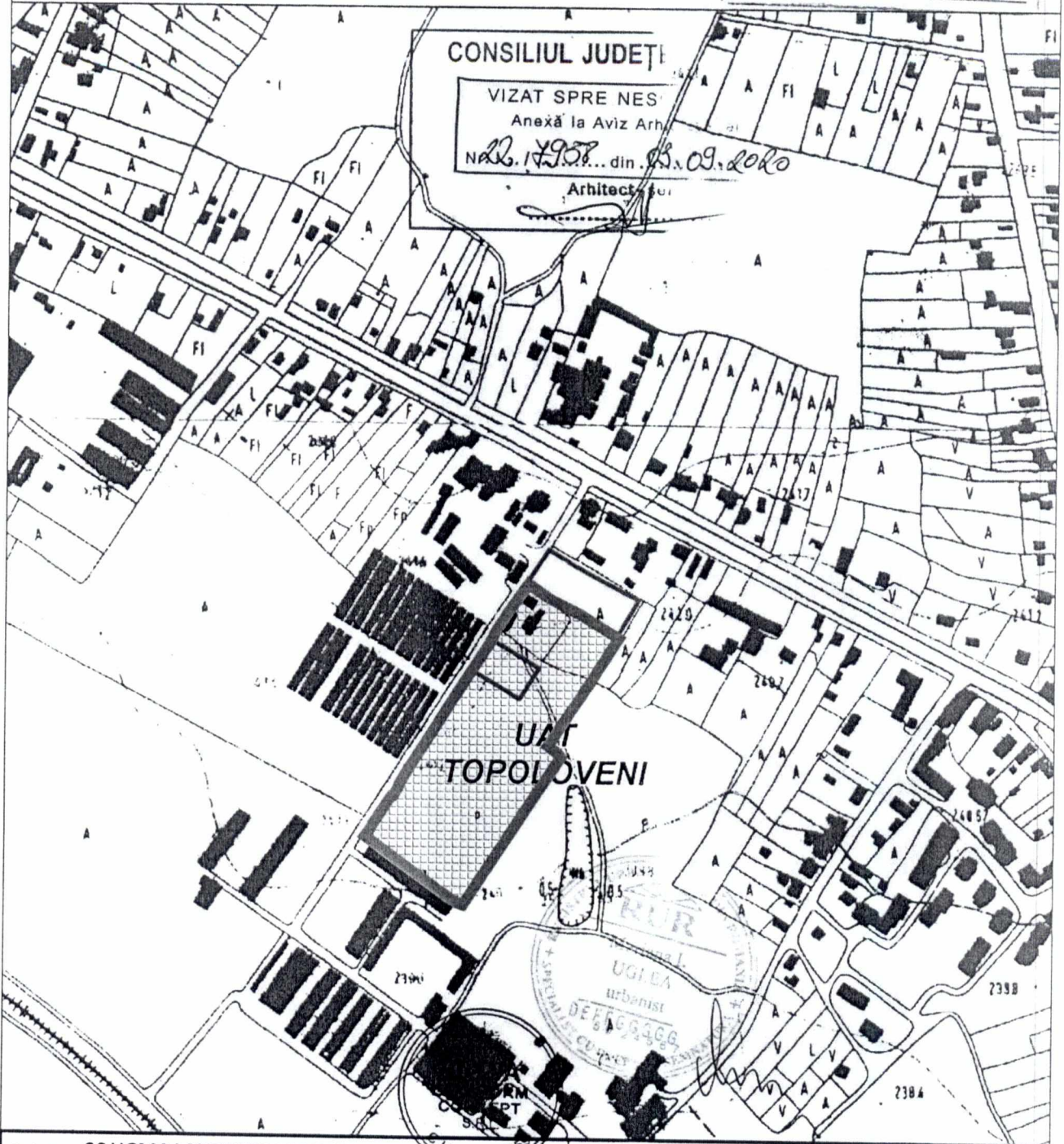


**P.U.Z. ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE D+P+6E**  
**Str. Nicolae Ionescu, nr.1, orasul Topoloveni, judetul Arges**  
**INCADRARE IN ZONA**

INCADRARE IN ZONA  
 Sc. 1: 5000

**O.C.P.I. ARGES**

Nr. 2013 / 14 -03- 2018



CONSILIUL JUDEȚI

VIZAT SPRE NES

Anexă la Aviz Arh

Nr. 17907 din 09.09.2018

Arhitect

UNITAȚI  
 TOPOLOVENI

URBANIST  
 UGLEA  
 DEB 666466

Proiectant: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

J409784/2019; RO 41441659;  
 Str. Sit. Dima Cristescu 3B, municipiul București

Beneficiar :

SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL

Proiect nr.

2/2020

SPECIFICATIE

NUME

SEMNTURA

Scara:  
**1:5000**

Titlul : PUZ ANSAMBLU LOCUINTE  
 COLECTIVE D+P+6E

Faza:

**P.U.Z.**

SEF PROIECT

Urb. Mariana UGLEA

PROIECTAT

Urb. Mariana UGLEA

DESENAT

Urb. Mariana UGLEA

Data :  
 07.2020

Str. Nicolae Ionescu, nr.1, orasul Topoloveni, jud.Arges

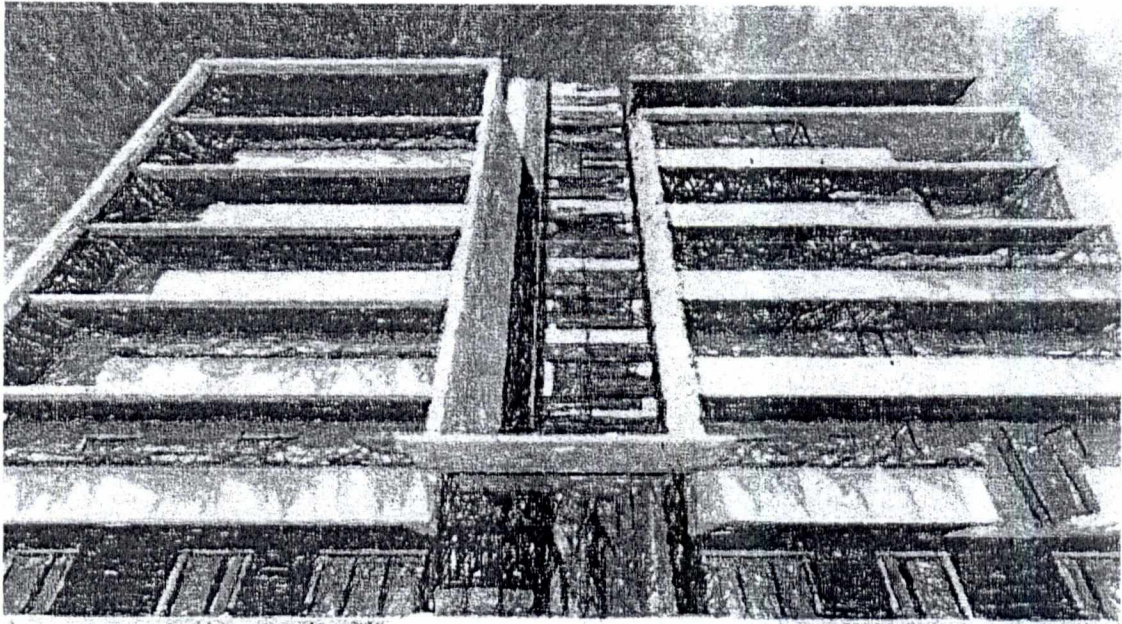
Titlul plansei:

**ÎNCADREARE ÎN ZONĂ**

Planșa nr.

**U01**





**P.U.Z.**

**”Ansamblu locuințe colective D+P+6E”**

Strada Nicolae Ionescu, nr.1

Orașul Topoloveni, județul Argeș

**MEMORIU DE PREZENTARE**

Beneficiar: SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL

Proiectant: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL



# PLAN URBANISTIC ZONAL

” ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+6E - 13 Blocuri ”

Strada Nicolae Ionescu, nr.1, orașul Topoloveni, județul Argeș.

Teren cu nr. cadastral 82901

## MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR: SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL



COORDONATOR STUDIU: urb. Mariana UGLEA

ÎNTOCMIT:

urb. Mariana UGLEA

Ing. Cristian CAITA

DATA:

2020



## BORDEROU

### PIESE SCRISE

Memoriu de prezentare

Regulament Local de Urbanism

### PIESE DESENAȚE

Nr. Crt.	Nr. Planșă	Denumire planșă
1	U01	Încadrare în teritoriu; sc 1:5000
2	U02	Încadrare în PUG; sc 1:5000
3	U03	Situația existentă; sc 1:1000
4	U04	Reglementări urbanistice – zonificare funcțională; sc 1:1000
5	U05	Reglementări – echipare edilitară; sc 1:1000
6	U06	Proprietatea asupra terenurilor; sc 1:1000
7	U07	Reglementări urbanistice – sugestie de mobilare urbanistică; sc 1:1000



# CUPRINS

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE.....	5
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	5
1.2. OBIECTUL P.U.Z.....	5
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE .....	6
CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	7
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	7
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	8
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	9
2.4. CIRCULAȚIA .....	9
2.5. OCUPAREA TERENURILOR .....	10
2.6. PROBLEME DE MEDIU .....	11
2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	11
CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	12
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	12
3.2. PREVEDERI ALE PUG.....	12
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	12
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	13
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	13
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	16
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI .....	20
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	20
CAPITOLUL 4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	21
4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG.....	21
4.2. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	21
4.3. CATEGORII DE COSTURI PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI .....	21

# CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

---

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PUZ ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+6E

Faza de proiectare: Elaborare propunere Plan Urbanistic Zonal

Adresă: Strada Nicolae Ionescu, nr.1, orașul Topoloveni, județul Argeș., Teren cu nr. cadastral 82901

Beneficiar: SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL

Inițiator: SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL

Proiectant: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Data elaborării: 2020

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

---

- **Solicitări ale temei - program**

---

Documentația inițiată are drept obiectiv elaborarea P.U.Z. în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective și servicii.

Prezenta documentație se întocmește în urma prevederilor incluse în Certificatul de Urbanism nr. 4J din 03.02.2020 emis de către Primăria orașului Topoloveni, care preia prevederile P.U.G. oraș Topoloveni și a legislației în vigoare.

***Pentru terenul ce face obiectul lucrării se dorește modificarea prevederilor din P.U.G. – schimbare zonă funcțională și respectiv a indicatorilor urbanistici POT, CUT, Regim de Înălțime.***

---

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

---

Conform P.U.G. oraș Topoloveni, suprafața de teren studiată este situată în intravilan fiind încadrată în:

1. În partea nordică 20 % din suprafața terenului - UTR IS-L - subzona funcțională "zona mixtă servicii și locuințe".  
POT = 40% - pentru funcțiunea de locuire pe parcelă  
CUT = 1,2 - pentru funcțiunea de locuire  
Regim de înălțime = P+2 (cca 10,00 m)
2. În partea sudică 80% din suprafața terenului - UTR IS-ID - subzona funcțională "zona mixtă (servicii, mica industrie și depozite)".  
POT = 60%  
CUT = 1,8 - pentru servicii  
Regim de înălțime = P+2 (cca 10,00 m) (servicii)



Conform P.U.G., terenul studiat este traversat de rețele electrice aeriene de medie tensiune (LEA 20KV), fiind stabilite și zonele de protecție ale acestora cu interdicție de construire.

### 1.3. SURSE DE 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/realizare, 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
- Legea 50/1991 republicată
- HG 525/1996, republicată în 2002
- "Metodologia de elaborare PUZ – aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000
- Legea Protecției Mediului

---

#### • **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

---

- Plan Urbanistic General al orașului Topoloveni
- Documentația pentru obținerea Avizului de Oportunitate nr. 1 din 11.02.2020 pentru elaborare PUZ

---

#### • **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

---

- Studiu topografic de amplasament pentru proiectare, realizată de SC BIO BIC CLASS SRL, de ing. Adrian MICU
- Studiu geotehnic elaborat SC UNIVERSAL CHALLENGER SRL.

---

#### • **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

---

- Proiecte de extindere a rețelei de apă și canalizare în orașul Topoloveni, în execuție

---

#### • **Lista avizelor/acordurilor/deciziilor/notificărilor de specilitate emise de către autoritățile centrale sau locale pentru documentația P.U.Z.**

---

- AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr.1 din 11.02.2020 pentru elaborarea PUZ – emis de Primăria orașului Topoloveni, județul Argeș
- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr.142 din 20.02.2020, revizuită în 20.07.2020 – emisă de APM Argeș
- AVIZ de securitate la incendiu – nr.1012427 din 26.06.2020 – emis de ISU Argeș
- AVIZ C.T.E. nr. 2195/19.06.2020 – emis de Distribuție Oltenia SA
- AVIZ nr. 32652/ 22.06.2020 – emis de APA CANAL 2000 SA
- AVIZ nr. 314.247.726/22.06.2020 - emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE
- AVIZ nr. VL/AG/429 din 30.06.2020 – emis de TELEKOM ROMANIA COMUNICTIONS SA

- Proces verbal de recepție plan topografic nr. 548 din 2020 emis de OCPI Argeș
- Aviz nr. 776206 din 24.06.2020 - emis de IPJ Argeș, Serviciul Rutier

## **CAPITOLUL 2**

### **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

---

#### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

---

- **Date privind evoluția zonei**

---

Orașul Topoloveni s-a dezvoltat pe locul unei vechi așezări rurale, iar prima atestare documentară a zonei datează din anul 1421 și a fost întocmită pe vremea lui Radu Prasnaglava, fiul lui Mircea cel Bătrân. După cinci secole și jumătate, mai exact din anul 1968, Topoloveni a fost declarat oraș. De atunci și până în prezent a cunoscut o puternică dezvoltare atât din punct de vedere economic, agrar, cât și turistic. Orașul Topoloveni a reușit să se remarcă pe raza județului Argeș prin rețeaua hidrografică bogată, prin zăcămintele de țiței și de gaze naturale, dar și prin materialul lemnos.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

---

Terenul studiat se afla în orasul Topoloveni, în partea SV, la aproximativ 400,00 m de zona locuințelor colective existente.

Terenul studiat are acces auto de pe latura NV a proprietatii din strada Nicolae Ionescu, la 100 m de la DN7 (Calea București), beneficiind astfel de acces auto rapid care leaga zona studiată de autostrada A1 și implicit de municipiul Pitești și București.

Zona studiată din vecinătatea terenului ce a generat P.U.Z., este slab urbanizată – doar pe partea de nord a terenului fiind prezente construcții.

Imaginea întregii zone analizate este specifică zonelor de intravilan în curs de dezvoltare

În partea de sud a terenului, pe terenul aflat în administrarea primăriei orașului Topoloveni, se află Târgul Săptămânal al orașului.

- **Potențial de dezvoltare**

---

Terenul studiat este situat într-o zonă cu potențial mare de dezvoltare. Amplasat în apropierea zonei centrale a orașului și a dotărilor comerciale de tip supermarket, amplasamentul studiat se pretează a fi dezvoltat pentru funcțiunea de locuire colectivă și dotări complementare, întărind astfel structura spațial volumetrică caracteristică zonelor urbane.

Situarea în raport cu utilizările funcționale adiacente descurajează oportunitatea dezvoltării unor activități de producție și servicii. Deși în zonă sunt prezente utilități edilitare (apă, canalizare, gaz, energie electrică), deși infrastructura rutieră de mare capacitate este prezentă în apropiere, deși este situat în apropierea marilor centre urbane ale României, terenul devine neatractiv pentru potențialii investitori dacă i se păstrează actualele reglementări urbanistice stabilite prin P.U.G.

Pentru dezvoltarea zonei atât din punct de vedere spațial, dar și economic, se impune revizuirea reglementărilor aprobate prin P.U.G. oraș Topoloveni

Din punct de vedere funcțional, propunerea urmărește pastrarea caracterului zonei, respectiv locuințe cu servicii complementare, investiție care va dezvolta zona studiată prin mobilarea terenului cu funcțiuni deja existente în zona.



## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

---

### • Poziția zonei față de intravilanul localității

---

Orașul Topoloveni are o poziție favorabilă în raport cu cele mai importante localități urbane din regiune:

- Circa 20 km față de municipiul Pitești, reședința județului Argeș
- Circa 100 km față de municipiul București (capitala României)
- Circa 50 km față de municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița

Terenul ce a generat prezenta documentație este situat în orașul Topoloveni, județul Argeș, str. Nicolae Ionescu, nr.1

Terenul este situat la cca 100m de Drumul Național DN7 (Calea București)

Terenul poate fi identificat cu nr. cadastral 82901.

Terenul este situat în intravilanul localității, aprobat prin documentația PUG

Conform datelor din Extrasul de Carte funciară soluționat la data de 19.12.2019, suprafața terenului ce face obiectul documentației este de 27484 mp, din care:

- 4564 mp teren curți construcții în intravilan
- 22920 mp teren arabil în intravilan

Terenul are o formă regulată, aproximativ dreptunghiulară.

Configurația terenului este aproximativ plană cu o pantă mică spre direcția Sud.

Relieful terenului variază între cota 240,94 și 238,97 față de nivelul Mării Negre.

---

### • Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

---

Accesul pe teren se face din strada Nicolae Ionescu, aflată între Drumul Național DN7, care leagă municipiul București de municipiul Pitești și Drumul Comunal DC67 care leagă orașul spre sud de autostrada București–Pitești.

Accesul pe autostradă se poate face pe la nodul rutier de la Cireșu parcurgând circa 8 km de la amplasamentul studiat.

În zona există rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaz și se pot asigura aceste utilități și pentru viitorarele construcții ce se vor realiza pe terenul reglementat prin P.U.Z., în baza soluțiilor de branșare ce vor da la emiterea Autorizației de Construire.

---

### • Vecinătățile terenului

---

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La Nord – Zăpucioiu Paul și Zăpucioiu Liliana Camelia – Lot I
- La Est – Ivănescu Mihail, Boțârcă Gheorghită, Găgeanu Ilie Ion
- La Sud – Vasile Dumitru și Iuliana
- La Vest – Str. Nicolae Ionescu

---

- **Date referitoare la proprietate ( extras Act de vânzare – cumpărare )**

---

Terenul a rezultat din dezmembrarea terenului cu nr.cad. 82511, în baza actului de dezmembrare, autentificat cu nr. 2035 din 18.12.2019 autentificat de notarul public Cojgarea Gheorghita și este în suprafață totală de 27.484,00mp (Lot II) conform acte de proprietate și extras de carte funciară pentru informare eliberat la data de 19.12.2019

Teren in suprafata de 27484 mp situat in intravilanul orasului Topoloveni, strada Nicolae Ionescu nr.1,conform Certificat de nomenclatura stradala și adresa nr.11008/2019 eliberat de Primaria orasului Topoloveni.Terenul este detinut de solicitanta in baza unui drept de superficie constituit de catre Zapucioiu Paul prin Contract aututentificat sub nr.1037 din 01.07.2019 la BIN Poenita Francisco Cristian.

---

- **Categoria de folosință a terenurilor**

---

Terenul este înscris în categoria de folosință curți construcții și arabil în intravilan. Nu există emisă de autoritățile competente nici o notificare cu privire la exproprierea terenului pentru o cauză de utilitate publică.

Terenul nu este supus regimului juridic privind: zonele de patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, sit arheologic declarat zonă de importanță națională sau zonă de patrimoniu arheologic recunoscut.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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 (Platforma Cotmeana, Platforma Argeșului și Platforma Cândești), în partea de vest se află Câmpia Înaltă a Piteștilor, iar în partea de est Câmpia Târgoviște. De asemenea face parte din unitate de relief numită Câmpia Română care reprezintă cea mai mare unitate geomorfologică a României (21% din teritoriul țării).

Orașul Topoloveni se încadrează în spațiul hidrografic Argeș-Vedea. Argeșul împreună cu afluenții săi zona dealurilor subcarpatice, zona colinară și de piemont. Acest spațiu hidrografic se caracterizează printr-o mare varietate a formelor de relief, sudul spațiului hidrografic fiind reprezentat de câmpie – cea mai joasă și uniformă formă de relief, cursul inferior fiind format dintr-o asociație de interfluvii, văi și terase în cadrul căreia se diferențiază suprafețe distincte (câmpuri, terase, lunci). Râul Argeș, după ce strabate zona de piemont, nu își revine la cursul NS ci deviază treptat spre NNE-SSV apoi ESE și E, cursul Argeșului croindu-și noi căi de drenaj. Această deviere de la direcția NS este specifică râurilor majore din Câmpia Română, ele orientându-se tot mai accentuat către SE și E. Cauza devierii Argeșului și a văilor majore din Câmpia Română se datorează deformărilor tectonice din fundament care constau într-o coborâre de ansamblu către SE.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

În zonă rețeaua de drumuri publice este reprezentată de Drumul Național DN7 cu denumirea Calea București și str. Nicolae Ionescu.

Accesul pe terenul studiat se face din strada Nicolae Ionescu.

Calea București are 4 benzi de circulație carosabilă, câte 2 pe fiecare sens de mers și trotuare cu spațiu verde pe ambele părți.



Strada Nicolae Ionescu are o ampriză de 10,50 m, fiind formată din platforma carosabilă de 5,5 m, pe ambele părți având acostament de 0,5 m – sanș betonat de 1,0 m și o zonă de 1,0 m rezervată pentru a se amenaja trotuarele.

În prezent șanurile betonate sunt colmatate, fiind necesare lucrări de curățare.



Figura 1. Vedere cu strada Nicolae Ionescu din DN7.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul acestui studiu este teren liber de construcții.

Terenurile învecinate sunt parțial construite.

În zona centrală și în partea sudică, terenul este traversat de linii electrice aeriene de medie tensiune.

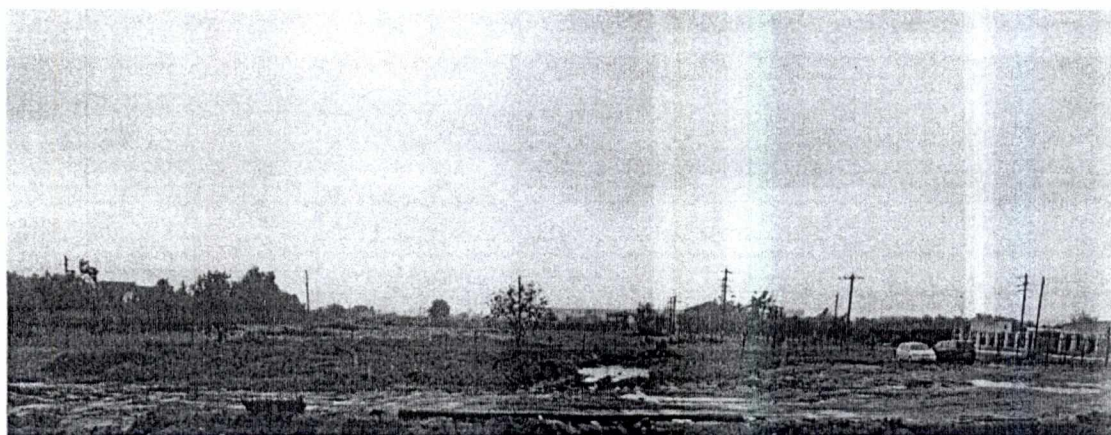


Figura 2. Vedere cu LEA 20kV

În zona DN7, la 100m de terenul ce a generat PUZ, există rețea de apă, canalizare, gaz, Energie electrică este disponibilă la strada Nicolae Ionescu.

- Conform Aviz Nr. 32652/22.06.2020, APA CANAL 2000 SA pe amplasamentul studiat nu

detine rețele edilitare de alimentare cu apă și canalizare. Se face mențiunea că la aproximativ 100 ml de amplasamentul reglementat, SC APA CANAL 2000 SA, deține în exploatare rețea de apă și canalizare conform planului de situație după cum urmează:

1. Rețea distribuție apă PEHD Dn 160- Hp = 1,5 ml
2. Rețea canalizare menajeră PVC Dn 250 – Hp = 3,00 ml
3. Rețea canalizare pluvială tub beton Dn 1000 – Hp = 1,6 ml.

Deși nu se face referire în avizul menționat, trebuie să precizăm că pe str. Nicolae Ionescu este prevazuta extinderea rețelei de apă și canalizare, prin proiectul CL8 - Extinderea și reabilitarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în Topoloveni, Bradu, Cateasca și Albota - orasul Topoloveni", beneficiar SC APA CANAL 2000 SA, parte din "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și canalizare din județul Argeș, în perioada 2014-2020. Conform informațiilor autorității publice locale, pentru acest proiect a fost eliberat un certificat de urbanism solicitat pentru lucrări de extindere rețele.

- Conform Aviz nr. 314.247.726/22.06.2020, DISTRIGAZ SUD REȚELE nu detine rețele de distribuție sau alte instalații de gaze naturale. Extinderea rețelei de gaze naturale se va face la solictarea beneficiarului. Exista rețea de gaz pe Calea București.
- Conform Aviz C.T.E. nr. 2195/19.06.2020, DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA, deține rețele pentru distribuția energiei electrice de medie tensiune, LEA 20kV Topoloveni – Leordeni, LEA 20 kV Topoloveni – Dobrești, PTA 20/0,4kV 2 Pompe Apa Topoloveni și PTA 20/0,4kV Ana Top. Pentru alimentarea cu energie electrica se propune amplasarea unui nou PTA 20/0,4kV, pe limita de proprietate.

Avizul de racordare se va solicita și obține separat, în conformitate cu reglementările privind tariful de racordare (Ordinul ANRE nr. 59/02.08.2013 cu modificările și completările ulterioare cuprinse în Ordinul ANRE nr. 63/14.07.2014, pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public).

## 2.6. PROBLEME DE MEDIU

În prezent, zona studiată nu prezintă probleme semnificative, care ar putea afecta iremediabil factorii de mediu.

Principala sursă de poluare în prezent este generată de vegetația spontană prezentă pe terenul studiat, printre care există posibilitatea să fie prezente și plante cu risc pentru sănătatea populației (ex: ambrozie).

Din categoriile echipării edilitare, menționăm prezența liniilor de medie tensiune de 20 kV, amplasate în partea central și de sud a terenului, pentru care sunt stabilite și prin PUG, zone de protecție, cu interdicție de construire.

## 2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru inițierea prezentei documentații, au fost parcurse primele trei etape din procedura de informare publică stabilită conform Ordinului 2701 din 2010.

În etapa de intenție, etapa de documentare și etapa de elaborare a propunerilor, nu a fost formulată nici o opțiune a populației.



## CAPITOLUL 3

### PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

---

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezenta documentației a fost elaborat studiul geotehnic, elaborator SC UNIVERSAL CHALLENGE SRL, 2019, cu următoarele recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare:

##### **Varianta I\_a**

*Stratul de fundare : pietriș mărunț și mare, în matrice de nisip prăfos, la 1.80m față de cota terenului natural +240,00m dMN*

*Adancimea de fundare maxima – 2,00m; Adancimea de fundare minima – 1,80m*

*Modul de deformare liniară :  $E = 30.000 \text{ kPa}$ ; coeficient de frecare roca – beton:  $\mu = 0,45$ ;  
Coeficient de deformare lateral:  $\nu = 0,27$ ;  $P \text{ convent.} = 300 - 350 \text{ kPa}$*

##### **Varianta II\_a**

*Stratul de fundare : argile, la 2.50 – 2,60m față de cota terenului natural +240,00m dMN*

*Adancimea de fundare maxima – 2,80m; Adancimea de fundare minima – 2,50m*

*Modul de deformare liniară :  $E = 18.000 \text{ kPa}$ ; coeficient de frecare roca – beton:  $\mu = 0,30$ ;  
coeficient de deformare lateral:  $\nu = 0,42$ ;  $P \text{ convent.} = 250 - 300 \text{ kPa}$*

#### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. oraș Topoloveni aprobat cu HCL nr.14 din 30.01.2020, suprafața de teren situată în intravilan este încadrată:

- 1. În partea nordică 20% din suprafața terenului - UTR IS-L - subzona funcțională "zona mixtă servicii și locuințe".**

POT = 40% - pentru funcțiunea de locuire pe parcelă

CUT = 1,2 - pentru funcțiunea de locuire

Regim de înălțime = P+2 (cca 10,00 m)

- 2. În partea sudică 80% din suprafața terenului - UTR IS-ID - subzona funcțională "zona mixtă (servicii, mica industrie și depozite)".**

POT = 60%

CUT = 1,8 - pentru servicii

Regim de înălțime = P+2 (cca 10,00 m) (servicii)

Conform P.U.G., terenul studiat este traversat de rețele electrice aeriene de medie tensiune (LEA 20KV), fiind stabilite și zonele de protecție ale acestora cu interdicție de construire.

Conform PUG, terenul este afectat de propuneri de realizare de drumuri noi.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural existent nu impune lucrări specifice de sistematizare a terenului. Nu se impun lucrări specifice de amenajarea cursurilor de apă sau a spațiilor plantate.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe terenul studiat se face din strada Nicolae Ionescu.

Se vor amenaja 3 accesuri pe proprietate, primul în partea nordică, al doilea în partea centrală și al treilea în partea sudică. Accesurile către terenul studiat se vor face din strada Nicolae Ionescu care conform PUG își păstrează profilul transversal existent având următoarele caracteristici:

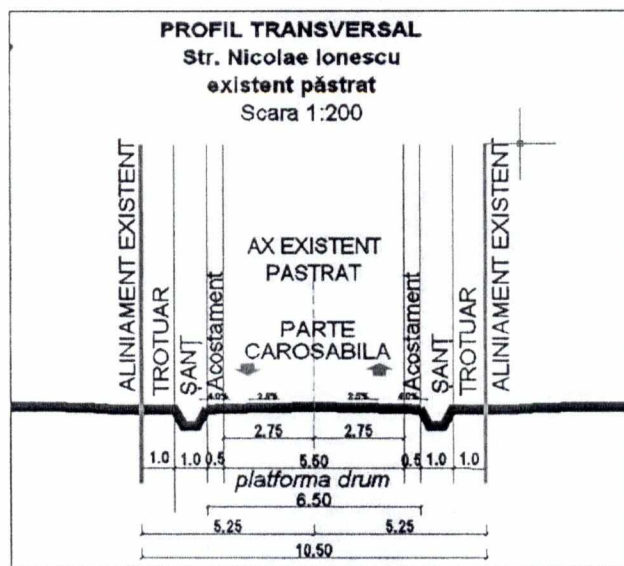


Figura 3. Extras din planul de Reglementări Urbanistice – zonificare funcțională

Circulația din incinta și accesul la clădirile și locurile de parcare propuse se va face prin intermediul unui carosabil de minim 6,0 m lățime cu trotuare de minim 1,5 m.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform HG nr.525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, așa cum este prevăzut și în R.L.U. aferent P.U.G. oraș Topoloveni aprobat cu HCL nr. 14/30.01.2020 pentru subzona funcțională mixtă IS-L.

Locurile de parcare necesare vor putea fi amenajate la sol și în construcții, așa cum este prevăzut în RLU aferent prezentei documentații PUZ.

Trebuie avut în vedere că argumentul creării a cât mai multe locuri de parcare în zonele urbane, nu ajută la dezvoltarea mobilității urbane după principii durabile. În acest sens limitarea numărului de locuri de parcare împreună cu o politică coerentă de dezvoltare a mijloacelor de transport în comun și inclusiv a mijloacelor alternative de mobilitate trebuie să reprezinte prioritatea oricărei unități administrativ teritoriale.

În acest sens, pentru terenul reglementat prin prezenta documentație am prevăzut în RLU câteva reguli limitative în ceea ce privește amenajarea locurilor de parcare, coroborat cu asigurarea unui confort sustenabil privind mobilitatea pentru viitorii utilizatori al ansamblului ce va fi construit.

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

Conform temei program a beneficiarului pe terenul studiat se dorește ca toată suprafața terenului să fie reglementată ca zona mixtă IS-L și să modifice indicii urbanistici reglementați în PUG pentru subzona mixtă IS-L, în condițiile legii.



Funcțiunile propuse pentru terenul studiat sunt **LOCUINTE SI SERVICII** respectiv **ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE D+P+6E**.

Propunerile de amenajare a investiției dorite sunt prezentate în Planșa nr. U04, U05 și Planșa nr. U07, anexă la prezenta documentație.

La stabilirea soluțiilor de amenajare s-a ținut cont de constrângerile legate de zonele de protecție stabilite prin lege pentru Liniile Electrice Aeriene. Lățimea zonei de protecție pentru LEA de 20 kV va fi de 24 m.

Ansamblul va avea un caracter preponderent rezidențial – destinat construcțiilor pentru locuințe colective, birouri, servicii și dotări sociale complementare .

Construcțiile ce vor adăposti funcțiunile menționate vor fi construcții specifice funcțiunii rezidențiale, cu înălțimea unui nivel de cca 3,0 m.

Dotările sociale complementare vor putea fi tip: spații comerț amplasate la parter sau la demisol, servicii de proximitate, cabinet medical, sală de sport, teren sport în aer liber etc.

Dotările sociale vor fi destinate persoanelor care locuiesc în zona reglementată.

Întrucât documentația PUZ și RLU aferent au caracter de reglementare și stabilesc reguli de construire, pentru a se evita confuziile referitoare la numărul de corpuri de clădire ce se pot realiza pe terenul reglementat, la sugestia proiectantului, titlul proiectului a fost redenumit: PUZ "Ansamblu locuințe colective D+P+6E". Menționăm că denumirea proiectului "Ansamblu locuințe colective D+P+6E – 13 blocuri" conform certificatului de urbanism arată intenția inițială a beneficiarului de a construi 13 blocuri. După obținerea avizului Distribuție Oltenia s-a aflat ca terenul este afectat și de LEA 20 Kv Topoloveni – Leordeni, prin urmare aria edificabilă a fost restrânsă, iar conform sugestiei de mobilare, condiționat de retragerile minime dintre blocuri, s-a stabilit ca se pot realiza un număr maxim de 11 blocuri.

Terenul studiat va fi amenajat în etape. Dezvoltarea se va face în 4 etape :

*În etapa 1 se va construi zona 1, în etapa 2 zona 2 , în etapa 3 zona 3 și în etapa 4 zona 4.*

**Construcțiile se vor amplasa retras față de limitele de proprietate.**

### BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

CATEGORII	EXISTENT		CONFORM PUG		CONFORM PUZ	
	mp	%	mp	%	mp	%
<b>Suprafata totala teren studiat prin PUZ din care:</b>	<b>27484</b>	<b>100%</b>	<b>27484</b>	<b>100%</b>	<b>27484</b>	<b>100%</b>
Suprafata maximă construită	0	100%	15391	POT 40% IS-L, POT 60% IS-ID	10993,6	100%
Suprafata desfășurată construită	0	0%	46174	CUT 1,2 IS-L CUT 1,8 IS-D	39576,96	0%
Suprafata minima spatiu verde amenajat	0	0%	-	-	8245	30%
Suprafata circulatii în intravilan	0	0%	-	-	8245	30%
Regim de înălțime	-	-	P+2 ( H maxim 10 m)		P+6 (H maxim 23 m)	

**Prin prezenta documentație se propune reglementarea suprafeței de intravilan a terenului cu nr. cadastral 82901 mp.**

• **Funcțiuni admise:**

- **IS-L:** Construcții pentru locuințe colective, construcții și amenajări pentru servicii, dotări și comerț compatibile cu locuirea conform normelor privind calitatea locuirii, Instalații tehnico-edilitare (electrice, sanitare, termice, gaz, telefonie), spații verzi amenajate, locuri de joacă, loisir, sport, împrejmuire.
- **SV:** spațiu verde cu vegetație tip gazon
- **CCr:** Căi de comunicație auto și pietonală, Parcare la sol, Spațiu verde , Rețele tehnico-edilitare

Opțiunea de a delimita terenul reglementat în 3 subzone funcționale distincte, s-a luat în vedere stabilirea clare a posibilităților de utilizare a terenului, a păstrării propunerii circulațiilor interioare care au un impact semnificativ asupra conformării spațial volumetrică a zonei și a evidențierii posibilităților de utilizare a terenului situat în zona de protecție LEA 20 Kv.

- **Indicatorii urbanistici** sunt propuși pentru toată suprafața terenului reglementat cu nr. cadastral 82901 situat în intravilan (27484 mp) :

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 1,44 ADC/S teren

REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim = D+P+6E

H maxim propus = 23,00 m

În situația dezmembrării terenului, indicatorii urbanistici reglementați vor fi aplicați pentru fiecare parcelă rezultată în parte, iar construibilitatea acestora va fi posibilă în baza prezentului regulament local de urbanism doar dacă se respecta toate reglementările cumulativ: asigurarea acceselor, parcajelor în incintă, indicatori POT, CUT, Regim de Înălțime, retrageri, asigurare utilități etc.



- **Suprafață spațiu verde:**

30% din suprafața totală a terenului reglementat în intravilan = 8245 mp

În calculul suprafeței amenajate de spațiu verde pot intra toate suprafețele de teren amenajate ca spațiu verde indiferent de subzona funcțională în care sunt situate sau modul de amenajare a acestora – condiția este de a fi spațiu plantat pe sol natural.

- **Retragerile minime obligatorii față de limitele zonelor de dezvoltare propuse ( definirea ariei edificabile1):**

- Față de limita Nord – 6,0 m
- Față de limita Sud – 14,0 m
- Față de limita Est – 14,0 m
- Față de Vest (aliniament la strada Nicolae Ionescu) – 14,0 m
- 12,00 m fata de LEA 20kV care traverseaza terenul studiat pe directia NV – SE.

**Modalitatea de calcul a indicatorilor urbanistici POT și CUT, după cum urmeaza:**

- *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu suprafața terenului dezmembrat.*

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

Având în vedere că la circa 100 ml de amplasamentul studiat, pe Calea București, sunt prezente toate utilitățile necesare – apă, canalizare, gaz, electrice – se va opta pentru extinderea rețelelor edilitare existente și racordarea la acestea conform prevederilor impuse de furnizorii de utilități.

Prin documentația PUZ, sunt stabilite reglementările cu rol coordonator cu privire la posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică, gaz.

Toate costurile de racordare la rețelele edilitare existente vor fi suportate de investitor/beneficiar.

Lucrările de extindere a rețelelor pe str. Nicolae Ionescu prevăzute prin prezenta documentație, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică, așa cum este prevăzut în HGR nr.525/1995 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

---

#### **Alimentare cu apă:**

---

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua de distribuție existentă pe Calea București.

În acest sens se propune extinderea rețelei de distribuție a apei și pe strada Nicolae Ionescu pe o lungime de aproximativ 100 ml, după care se propune să se facă branșarea la această rețea prin intermediul unei gospodării de apă, care va avea rolul de a asigura debitul necesar de apă pentru funcționarea în parametri normali a întregului ansamblu rezidențial.

Toate costurile de racordare, bransament la rețeaua extinsă, se va face pe baza unui aviz tehnic de racordare, emis de APA CANAL 2000 SA.

Extinderea rețelei de apă se va corela cu proiectul de "Extinderea și reabilitarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în Topoloveni, Bradu, Câteasca și Albota – orașul Topoloveni", beneficiar SC APĂ CANAL 2000 SA, parte din "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și canalizare din județul Argeș, în perioada 2014-20120".

Realizarea rețelei de apă din incintă se va suporta de investitor/beneficiar și se va executa etapizat pe baza unui proiect tehnic elaborat de ingineri de specialitate conform legislației în vigoare.

#### Necesar apă potabilă pentru consum igienico-sanitar

Determinarea debitelor de calcul și dimensionarea conductelor instalațiilor de alimentare cu apă potabilă rece, apă caldă de consum și hidranți, s-au făcut conform STAS 1478-90 și a nomogramelor de calcul.

Necesarul de apă, calculat conform STAS 1478-90 are următoarele valori:

Număr consumatori maximi (N)	Debite specifice
Locatari maxim pe zi: N = 968 persoane	Qs = 170 l/om zi

#### Consum mediu zilnic

$$Q_{zi\ med} = \sum(qs \times N)/1000 \text{ (m}^3\text{/zi)}$$

$$Q_{zi\ med} = (170 \times 900)/1000 = \mathbf{164,56 \text{ m}^3\text{/zi}}$$

#### Consum maxim zilnic

$$Q_{zi\ max} = K_{zi} \times Q_{zi\ med} = 1,2 \times 164,56 = \mathbf{197,47 \text{ m}^3\text{/zi}}$$

$$K_{zi} = 1,2 \text{ (coeficient de neuniformitate a debitului zilnic)}$$

#### Consum orar maxim

$$Q_{orar\ max} = (1/24) \times K_o \times Q_{zi\ max} = (1/24) \times 2,8 \times 197,47 = \mathbf{23,04 \text{ m}^3\text{/oră}}$$

$$K_o = 2,8 \text{ (coeficient de neuniformitate a debitului zilnic)}$$

#### Debite și necesari pentru stingerea incendiilor

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face prin rețele care asigură debitul de calcul și presiunea necesară intervenției directe de la hidranți. Dacă nu există hidranți în zonă, gospodăria de apă va avea prevăzută și o rezervă de apă pentru stingerea incendiilor.

---

#### Canalizare

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin racord la rețeaua existentă pe Calea București, pe baza unui aviz tehnic de racordare, emis de APA CANAL 2000 SA.

Apele uzate menajere din incinta vor fi deversate în rețeaua publică prin racordarea într-un singur punct. Este necesar să se instaleze pe traseul din incinta Stații de Pompă Ape uzate deoarece str. Calea București este mai sus decât cota terenului pe care vor fi amenajate rețelele de incintă.



Toate costurile de racordare, branșament la rețeaua extinsă vor fi suportate de investitor/beneficiar și se va face doar pe baza unui aviz tehnic de racordare, emis de APA CANAL 2000 SA.

Extinderea rețelei de canalizare se va corela cu proiectul de "Extinderea și reabilitarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în Topoloveni, Bradu, Căteasca și Albota – orașul Topoloveni", beneficiar SC APĂ CANAL 2000 SA, parte din "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și canalizare din județul Argeș, în perioada 2014-20120".

#### Debitele de ape uzate menajere

**Debitele de ape uzate menajere** care se evacuează în rețeaua de canalizare publică,  $Q_u$  se calculează cu relația:

$$Q_u = 0,8 \times Q_s$$

În care  $Q_s$  – debitele de apă de alimentare caracteristice ( zilnic mediu, zilnic maxim și orar maxim), astfel:

##### **Debitul zilnic mediu**

$$Q_{u \text{ zi med}} = Q_{\text{zi med}} \times 0,8 = 164,56 \times 0,8 = 131,65 \text{ m}^3/\text{zi}$$

##### **Debitul zilnic maxim**

$$Q_{u \text{ zi max}} = Q_{\text{zi max}} \times 0,8 = 197,47 \times 0,8 = 157,98 \text{ m}^3/\text{zi}$$

##### **Debitul orar maxim**

$$Q_{u \text{ orar max}} = Q_{\text{orar max}} \times 0,8 = 23,04 \times 0,8 = 18,43 \text{ m}^3/\text{ora}$$

#### Debitele de ape pluviale

Debitele de ape meteorice se determină, de regulă, admitându-se ca model o ploaie de calcul uniform distribuită pe întregul bazin de canalizare, cu o intensitate constantă pe durata de concentrare superficială și de curgere prin canal.

Debitul de calcul al apelor meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul,  $Q_p$ , care se calculează cu relația:

$$Q_p = m \times S \times \phi \times I \text{ (l/s)}, \text{ în care:}$$

m	Coefficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care ține seama de capacitatea de înmagazinare, în timp, a canalelor și de durata ploii de calcul, t:	$m = 0,8$ pentru $t \leq 40$ mon
S	Aria bazinului de canalizare aferent secțiunii de calcul, în hectare	2,7484 ha

$\phi$	<p>Coeficient de scurgere aferent ariei S, calculat cu relația  <math>\phi = q_c / q_p</math></p> <p>în care  <math>q_c</math> debitul de apă de ploaie căzută pe aria S, care ajunge în canal, în litri pe secundă;  <math>q_p</math> debitul de apă de ploaie căzută pe aria S, în litri pe secundă</p>	<p>Înelitori = 0,95  Terase asfaltate = 0,85  Teren plantat = 0,05</p>
i	<p>Intensitatea ploii de calcul, în funcție de frecvență, f, și de durata ploii de calcul, t, conform STAS 9470 – 73, în litri pe secundă la hectar.</p>	<p>pentru o frecvența a ploii f = 1/1 și o durată a ploii de minim 10 min = 160 l/s, ha</p>

Debitul de ape meteorice de pe suprafețe construite

$$Q_{psc} = 0,0001 \times 160 \times 0,95 \times 10993,6 = 167,10 \text{ l/s}$$

Debitul de ape meteorice de pe suprafețe betonate (circulații carosabile, pietonale, parcaje)

$$Q_{psb} = 0,0001 \times 160 \times 0,85 \times 8245 = 112,13 \text{ l/s}$$

Debitul de ape meteorice de pe spații verzi

$$Q_{psv} = 0,0001 \times 160 \times 0,05 \times 8245 = 6,6 \text{ l/s}$$

Debitul total de apă pluvială

$$Q_p = Q_{psc} + Q_{psb} + Q_{psv} = 167,1 + 112,13 + 6,6 = 285,83 \text{ l/s}$$

Sistemul de captare a apelor pluviale, va fi prevăzut cu receptoare carosabile, pe tronsoane pe care le vor deservi. Amplasarea și dimensiune acestora se va stabili la faza DTAC conform STAS 1846 – 90.

Prin documentația PUZ se propune amenajarea sistemului de colectare a apelor meteorice integrând în 3 puncte bazine de retenție cu separatoare de hidrocarburi.

Menționăm că separatorul de hidrocarburi trebuie montat pe traseu înaintea bazinului de retenție, astfel apele colectate vor putea fi utilizate și pentru udarea spațiilor verzi, iar cele în surplus vor fi evacuate în rețeaua publică de colectare a apelor meteorice formată din șanțuri betonate pe str. Nicolae Ionescu și conductă pluvială pe Calea București.

Evacuarea apelor pluviale se va face controlat atât prin racordarea la conducta pluvială de pe Calea București, cât și prin racordarea la șanțurile existente.

În zona unde vor fi amenajate accesurile în incintă, prin grija investitorului/beneficiarului, în zonele șanțului betonat existent se propune amplasarea de conducte pluviale îngropate.

Racordarea la rețeaua publică pluvială se va face cu avizul favorabil al administratorului str. Nicolae Ionescu și a SC APA CANAL 2000 SA.



---

**Alimentare cu gaze naturale :**

---

Alimentarea cu gaz se va face conform avizelor de bransament ce se vor emite la faza DTAC.

Se propune racordarea la rețeaua de gaz existentă pe Calea București, toate lucrările de racordare fiind duportate de investitor/beneficiar.

Lucrările de extindere a rețelelor pe str. Nicolae Ionescu prevăzute prin prezenta documentație, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică, așa cum este prevăzut în HGR nr.525/1995 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Rețeaua de gaz din incintă se va face etapizat pe baza unui proiect tehnic realizat de specialiști autorizați conform legislației în vigoare și pe baza avizului tehnic emis de Distrigaz Sud Rețele.

---

**Alimentare cu energie electrică:**

---

Ansamblul va fi dotat cu Punct de Transformare propriu, capacitatea acestuia va fi determinată la faza DTAC, pe baza avizelor furnizorului de energie electrică, așa cum prevede legea.

Extinderea rețelei electrice se va face etapizat pe baza de proiect tehnic realizat de specialiști autorizați conform legislației în vigoare și în baza avizului tehnic emis de Distribuție Energie Oltenia.

---

**Gospodăria comunală**

---

Colectarea deșeurilor se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în sistem diferențiat, în europubele așezate pe platforme special amenajate. Deșeurile vor fi evacuate periodic pe baza unui contract cu o societate de salubritate autorizată să presteze serviciile de colectare a deșeurilor.

**3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cat si ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselectate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

**3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Prin P.U.G. se propune amenajarea unui drum care afecteaza terenul reglementa pe o suprafata de circa 860 mp.

Se va permite accesul personalului autorizat pentru intervenții în zona de protecție LEA.

Se va permite accesul de pe terenul reglementat a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

Lucrările de extindere a rețelelor pe str. Nicolae Ionescu prevăzute prin prezenta documentație, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică, așa cum este prevăzut în HGR nr.525/1995 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

## CAPITOLUL 4

### CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

#### 4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG

Funcțiunile propuse pentru terenul studiat sunt **LOCUIŢE ȘI SERVICII** respectiv "ANSAMBLU LOCUIŢE COLECTIVE D+P+6E", investiția propusă având implicații economice și sociale favorabile la nivelul orașului Topoloveni.

Investiția propusă este oportuna pentru diversificarea ofertei de locuințe la nivelul orașului Topoloveni, aceasta generând pe termen mediu și lung venituri noi la bugetul local și va crea noi locuri de muncă.

Investiția, prin obiectivele propuse în cadrul cărora se vor desfășura și activități economice – servicii complementare locuirii, nu pune probleme de mediu, cadru național sau reabilitare ecologică.

#### 4.2. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Funcțiunile propuse pentru terenul studiat vor ajuta la dezvoltarea zonei studiate, având implicații economice și sociale favorabile.

Investiția propusă va contribui la structurarea urbanistică a zonei studiate, situate în imediata vecinătate a cartierului de locuințe colective existente.

Implicațiile economice sunt favorabile investiției propuse, prin apariția unui nou dezvoltator care va contribui la bugetul local.

Din punct de vedere al implicațiilor sociale, dezvoltatorul, prin investiția propusă, va contribui la crearea de noi locuri de muncă la nivelul orașului, atât pe perioada de execuție a investițiilor propuse, cât și pe perioada de funcționare.

Construirea obiectivelor propuse, utilizarea și dotarea lor, dar și sistematizarea și amenajarea terenului studiat (platforme carosabile, parcaje, trotuare, spații verzi decorative, accesul carosabil și pietonal în incintă) vor dezvolta zona studiată.

Se estimează ca întreaga investiție va putea fi realizată în 4 etape

#### 4.3. CATEGORII DE COSTURI PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația P.U.Z. implică categorii de costuri ce vor fi suportate de beneficiar/investitor privat cu excepția investiției pentru realizarea drumului propus prin PUG, pentru care autoritatea publică locală va trebui conform legislației în vigoare să declare drum public doar după justa despăgubire a proprietarilor terenurilor afectate.

Toate categoriile de costuri ce implică investiții pe terenuri proprietate privată vor fi suportate integral de beneficiar.

Costurile privind racordul la infrastructura edilitară va reveni în sarcina beneficiarului/investitorului.

Costul privind amenajarea accesului pe teren va reveni în sarcina beneficiarului/ investitorului privat.

Intocmit,  
Urb. Mariana Uglea





**PLAN DE ACȚIUNE**  
**PRIVIND IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN**  
**PLANUL URBANISTIC ZONAL**  
**” ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE D+P+6E ”**

**Adresă:** Strada Nicolae Ionescu, nr.1, orașul Topoloveni, județul Argeș.,

Teren cu nr. cadastral 82901

**Beneficiar:** SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL

**Inițiator:** SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL

**Proiectant general:** SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

**Proiectant de specialitate:** ing. Cristian CAITA

**PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR PROPUSE PRIN PREZENTUL P.U.Z. SE  
PROPUNE URMATOAREA  
ESALONARE IN TIMP A LUCRARILOR :**

Implementarea investițiilor propuse prin prezenta documentație PUZ se va face în 4 Etape, pe o durată de circa 8 ani și 9 luni.

Toate lucrările vor fi suportate de investitor/beneficiar.

Lucrările de extindere a rețelelor pe str. Nicolae Ionescu prevăzute prin prezenta documentație, indiferent de modul de finanțare, întră în proprietate publică, așa cum este prevăzut în HGR nr.525/1995 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

**ETAPA 1 – CONSTRUIRE ÎN ZONA 1**

**Se va finaliza în 30 luni (2 ani și 6 luni) de la data aprobării PUZ.**

**A - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE pentru următoarele categorii de lucrări necesare – estimat în 4 luni de la data aprobării în Consiliul Local al orașului Topoloveni a prezentului P.U.Z :**

1. Construcții noi:
  - **2 clădiri** de locuințe colective – în regim de înălțime D+P+6E
2. Realizarea accesului rutier nr.1 din strada Nicolae Ionescu
3. Realizarea de platforme carosabile și parcaje
4. Realizarea trotuarelor/circulațiilor pietonale
5. Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
6. Iluminat exterior al incintei
7. Racorduri la rețele tehnico-edilitare de pe Calea București și rețele de incintă.

**B. – Începerea lucrărilor enumerate la punctul A,** conform Autorizație de Construcție – în maxim 1 lună după obținerea Autorizației de Construcție

**C - Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție – estimat în 24 luni de la începerea lucrărilor.**

**D - Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară – estimat în maxim 1 lună de la încheierea lucrărilor**

## ETAPA 2 – CONSTRUIRE ÎN ZONA 2

Se va finaliza în 55 luni (4 ani și 7 luni) de la data aprobării PUZ.

**A - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE** pentru următoarele categorii de lucrări necesare – estimat în 29 luni de la data aprobării în Consiliul Local al orașului Topoloveni a prezentului P.U.Z :

1. Construcții noi:
  - **3 clădiri** de locuințe colective – în regim de înălțime D+P+6E
2. Realizarea de platforme carosabile și parcaje
3. Realizarea trotuarelor/circulațiilor pietonale
4. Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
5. Iluminat exterior al incintei
6. Racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă.

**B. – Începere lucrărilor enumerate la punctul A**, conform Autorizație de Construcție – în maxim 1 lună după obținerea Autorizației de Construcție

**C - Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție** – estimat în 12 luni de la începerea lucrărilor.

**D - Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară** – estimat în maxim 1 lună de la încheierea lucrărilor

## ETAPA 3 – CONSTRUIRE ÎN ZONA 3

Se va finaliza în 80 luni (6 ani și 8 luni) de la data aprobării PUZ.

**A - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE** pentru următoarele categorii de lucrări necesare – estimat în 54 luni de la data aprobării în Consiliul Local al orașului Topoloveni a prezentului P.U.Z :

1. Construcții noi:
  - **3 clădiri** de locuințe colective – în regim de înălțime D+P+6E
2. Realizarea accesului rutier nr.2 din strada Nicolae Ionescu
3. Realizarea de platforme carosabile și parcaje
4. Realizarea trotuarelor/circulațiilor pietonale
5. Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
6. Iluminat exterior al incintei
7. Racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă.
8. Împrejmuire teren

**B. – Începere lucrărilor enumerate la punctul A**, conform Autorizație de Construcție – în maxim 1 lună după obținerea Autorizației de Construcție

**C - Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție** – estimat în 24 luni de la începerea lucrărilor.

**D - Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară** – estimat în maxim 1 lună de la încheierea lucrărilor



## ETAPA 4 – CONSTRUIRE ÎN ZONA 4

Se va finaliza în 105 luni (8 ani și 9 luni) de la data aprobării PUZ.

**A - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE** pentru următoarele categorii de lucrări necesare – estimat în 79 luni de la data aprobarii în Consiliul Local al orașului Topoloveni a prezentului P.U.Z :

9. Construcții noi:
  - **3 clădiri** de locuințe colective – în regim de înălțime D+P+6E
10. Realizarea accesului rutier nr.2 din strada Nicolae Ionescu
11. Realizarea de platforme carosabile și parcaje
12. Realizarea trotuarelor/circulațiilor pietonale
13. Amenajarea spațiilor verzi și plantate;
14. Iluminat exterior al incintei
15. Racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă.
16. Împrejmuire teren

**B. – Începere lucrărilor enumerate la punctul A**, conform Autorizație de Construcție – în maxim 1 lună după obținerea Autorizației de Construcție

**C - Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție** – estimat în 12 luni de la începerea lucrărilor.

**D - Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară** – estimat în maxim 1 lună de la încheierea lucrărilor

### CATEGORII DE COSTURI PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR PROPUSE PRIN PREZENTUL P.U.Z.

- Lucrările enumerate pentru Etapa 1, vor fi în valoare de circa 2,0 milioane euro și vor fi finanțate din fonduri private.
- Lucrările enumerate pentru Etapa 2, vor fi în valoare de circa 2,0 milioane euro și vor fi finanțate din fonduri private.
- Lucrările din Etapa 3 or fi în valoare de circa 3 milioane euro și vor fi finanțate din fonduri private
- Lucrările din Etapa 3 or fi în valoare de circa 3 milioane euro și vor fi finanțate din fonduri private

Întocmit,

Urb. Mariana Uglea





**P.U.Z.**  
**”Ansamblu locuințe colective D+P+6E”**

Str. Nicolae Ionescu nr. 1  
Orașul Topoloveni, județul Argeș

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Beneficiar: SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL  
Proiectant: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL



**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**"Ansamblu locuințe colective D+P+6E"**  
str. Nicolae Ionescu nr. 1  
Orașul Topoloveni, județul Argeș

**FOAIE DE GARDĂ**

BENEFICIAR: SC DEX RESIDENCE CENTRAL SRL  
PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL  
FAZĂ: P.U.Z.  
COORDONATOR PUZ: urb. Mariana Uglea  
ÎNTOCMIT: urb. Mariana Uglea  
DATA: 2020



## Cuprins

<b>I. DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>4</b>
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism .....	4
2. Baza legală a elaborării .....	4
3. Domeniu de aplicare .....	6
<b>II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....</b>	<b>7</b>
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit .....	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	7
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	8
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	9
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	10
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi .....	10
<b>III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ .....</b>	<b>11</b>
11. Unități și subunități funcționale .....	11
<b>IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE .....</b>	<b>11</b>
IS - L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII .....	11
SV - ZONĂ PENTRU SPAȚIU VERDE SITUAT PE CULUARUL DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE .....	13
CCR - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ .....	14
<b>Anexa nr.1 Glosar de termeni .....</b>	<b>16</b>



# I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent documentației P.U.Z. – "Ansamblu locuințe colective D+P+6E" – str. Nicolae Ionescu nr.1, orașul Topoloveni, județul Argeș, care reglementează terenul cu număr cadastral 82901 delimitat de:

- la Nord – teren cu număr cadastral 82900 proprietate privată;
- la Sud – terenuri proprietate privată cu număr cadastral 82176 și 82176;
- la Est – terenuri proprietate privată – Invăneșu-Mihail, Botârca, Gheorghita, Găgearu Ilie Ion ;
- la Vest – str. Nicolae Ionescu

Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.



## 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism, aferent P.U.Z. – "Ansamblu locuințe colective D+P+6E" – str. Nicolae Ionescu nr.1, orașul Topoloveni, județul Argeș, nr. cad. 82901 este un regulament cadru având caracter de reglementare.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism pentru teritoriul reglementat prin P.U.Z. – "Ansamblu locuințe colective D+P+6E" – str. Nicolae Ionescu nr.1, orașul Topoloveni, județul Argeș, nr. cad. 82901, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile prezentului Regulament Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a teritoriului și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

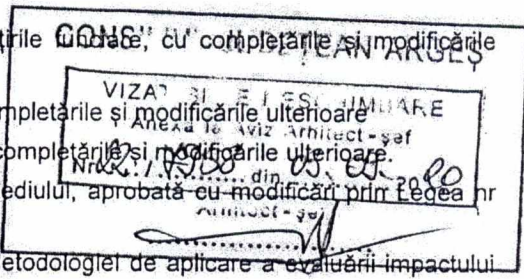
## 2. Baza legală a elaborării

### (1) Legislație care a stat la baza elaborării documentației :

- Legea nr.350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – cu completările și modificările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011.
- Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL"-Indicativ: GM-010-2000;
- Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM " Indicativ GM-007-2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50 din 1991, privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 18/1991, Legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 Legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată.



- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile fundamentale, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea 10/1995 privind Calitatea în construcții cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.114 din 11.10.1996 – legea locuinței, cu completările și modificările ulterioare.
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr 265/2006, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordin nr. 135 din 10.02.2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului mediului pentru proiecte publice și private, emis de Ministerul mediului și Pădurilor.
- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Actul include modificările din următoarele acte: H.G. nr. 1000/2012;
- Ordin nr. 995 din 21.09.2006 al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin nr. 117 din 2.02.2006 al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordin nr. 2 din 4.01.2006 al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- STAS 1343/1 - 1995: "Alimentarea cu apă. Determinarea cantităților de apă necesare pentru localități";
- STAS 1478/1990: "Alimentarea cu apă pentru construcții civile și industriale";
- STAS 8591/1-1995: "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură";
- Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordinul nr. 46 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor pentru Aprobarea normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordin nr. 47 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordin nr. 49 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordin nr.4 din 9.03.2007 al președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, modificată de Ordinul nr. 49/2007 emis de ANRE.
- Ordin nr. 119 din 4.02.2014 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- H.G. nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- Legea nr. 134 din 1.07.2010 privind Codul de procedură civilă
- Ordin nr. 839 din 12.10.2009 al ministrului dezvoltării regionale și locuinței pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare.



(2) Lista avizelor/acordurilor/notificărilor de specialitate emise de către autoritățile centrale sau locale pentru prezenta documentație P.U.Z., a căror specificații sunt obligatorii pentru valabilitatea prevederilor prezentei documentații P.U.Z. :



- AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr.1 din 11.02.2020 pentru elaborarea PUZ – emis de Primăria oraşului Topoloveni, judeţul Argeş
- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr.142 din 20.02.2020, revizuită în 20.07.2020 – emisă de APM Argeş
- AVIZ de securitate la incendiu – nr.1012427 din 26.06.2020 – emis de ISU Argeş
- AVIZ C.T.E. nr. 2195/19.06.2020 – emis de Distribuţie Oltenia SA
- AVIZ nr. 32652/ 22.06.2020 – emis de APA CANAL 2000 SA
- AVIZ nr. 314.247.726/22.06.2020 - emis de DISTRIGAZ SUD REŢELE
- AVIZ nr. VL/AG/429 din 30.06.2020 – emis de TELEKOM ROMANIA COMUNICATIONS SA
- Proces verbal de receptie plan topografic nr. 548 din 2020 emis de OCPI Argeş SA RE
- Aviz nr. 776206 din 24.06.2020 - emis de IPJ Argeş



### 3. Domeniu de aplicare

- (1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, reglementează imobilul cu nr. cadastral 82901 cu suprafața de 27484 mp.
- (2) Semnificația termenilor utilizați în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr.1. Glosar de termeni.
- (3) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare a parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- (4) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (5) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (7) Prezentul regulament local de urbanism este valabil doar împreună cu planul de "Reglementari Urbanistice"- Plansa U04.



## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A GEȘ TERENURILOR



### 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe suprafața de teren cu categoria de folosință arabil este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de prezentul Regulament Local de Urbanism.
- (2) Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.
- (3) Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) Terenul reglementat prin prezenta documentație este afectat de propunerile de extindere a rețelei de cai de comunicație propuse prin PUG. Prospectul strazii prevăzute în PUG este preluat în prezenta documentație PUZ. Suprafața rezervată pentru realizarea drumului propus prin PUG este de circa 860 mp și nu poate fi ocupată de construcții cu caracter permanent.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de obligația efectuării lucrărilor de echipare edilitară stabilite conform Planșei U05. Reglementări – echipare edilitară, de către beneficiar/investitor, pe baza unui proiect tehnic coordonator pentru tot ansamblu, realizat de către specialiști autorizați conform legii. Se admite ca lucrările să se autorizeze și să se execute etapizat conform specificațiilor din proiectul tehnic coordonator.
- (3) În conformitate cu precizările din avizele furnizorilor de utilități publice din zonă, având în vedere importanța instalațiilor de apă, canalizare, gaz, curent electric, telecomunicații:
  - Pentru orice lucrări de construire, modernizare sau reparații capitale (clădiri, drumuri etc.), extinderi de rețele sau racorduri edilitare (electrice, gaze, apă, canal, telecomunicații), care se vor autoriza în zona rețelelor existente se va solicita avizul furnizorilor de utilități.
- (4) Pentru siguranța rețelelor de energie electrică LEA 20kV Topoloveni-Leordeni și LEA 20kV Topoloveni – Dobrești, ce traversează terenul reglementat conform Aviz nr. 2195/19.06.2020 emis de Distribuție Oltenia SA, se impun următoarele reguli pe un culoar de minim 12 m din axul LEA:
  - Obținerea Avizelor de Amplasament de la Distribuție Oltenia SA pentru executarea lucrărilor de investiții;
  - Respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OD și anume:
    - Distanța între conductorul extern al LEA 20 kV la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, trebuie să fie de minim 12 m din axul LEA;
    - Nu se va construi sub LEA 20kV



- Se interzice amplasarea de garduri metalice, spalieri, conducte, anexe gospodărești, alte construcții, locuri de joacă pe ntru copii, plantarea de pomi, desfășurarea activităților permanente, manipularea obiectelor lungi, utilizarea utilajelor cu braț metalic.
- Se interzice construirea sub postul de transformare 20/0,4 kV
- Fata de punctul de transformare aerian existent, se va păstra o distanță de 20 m între orice parte a construcțiilor și postul de transformare. Aceasta distanță poate fi micșorată doar cu avizul Distribuție Oltenia SA, în conformitate cu legislația și normele in vigoare.

## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- (1) Clădirile ce vor fi realizate, indiferent de conformare și funcțiune, vor fi amplasate în limitele edificabilului maxim admis, conform Planului de Reglementări Urbanistice – planșa U04.
- (2) Retragerile ariei edificabilului maxim admis față de limitele de proprietate a terenului sunt de:
  - Față de limita Nord – 6,0 m
  - Față de limita de proprietate Sud – 14,0 m
  - Față de limita de proprietate Est – 14,0 m
  - Față de limita de proprietate Vest (Aliniament) – 14,0 m
- (3) Retragerile ariei edificabilului maxim admis față de LEA 20kV va fi de 12,0 m.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale nu impun altfel să se asigure:
  - a) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc.);
  - b) posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12 metri; în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5 metri.
- (6) Retragera minimă obligatorie între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de:
  - c) minim jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 11,5 m.

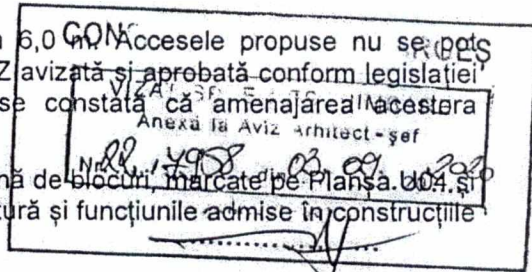


## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor de la alin (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Se vor amenaja 3 accese auto (intrare/ieșire) conform Plan "Reglementări urbanistice-zonificare funcțională" – planșa U04, din str. Nicolae Ionescu. Aceste vor fi destinate si



pietonilor. Accesele vor avea o lățime de minim 6,0 m. Accesele propuse nu se pot transla/ modifica decât prin altă documentație PUZ avizată și aprobată conform legislației în vigoare sau prin documentația DTAC dacă se constată că amenajarea acestora afectează iremediabil obiective de utilitate publică.



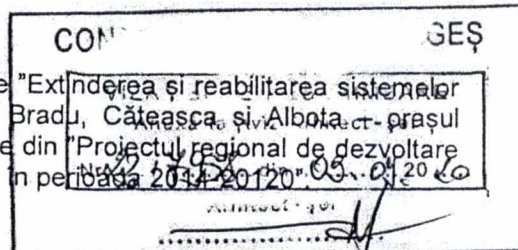
- (4) Punctele de acces pietonal și auto pentru fiecare zonă de blocuri, marcate pe Planșa U04 și U07, pot fi translate în raport cu soluția de arhitectură și funcțiunile admise în construcțiile propuse la faza DTAC.
- (5) Aleile de servire locală din incinta ansamblului de locuințe colective vor avea minim 6,0 m lățime și trotuar de 1,5 m amplasat adiacent zonei edificabile reglementate.
- (6) Necesarul de locuri de parcare se va asigura cu respectarea prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG oraș Topoloveni aprobat cu HCL nr.14/30.01.2020 pentru subzona funcțională mixtă IS-L:
  - a) Pentru construcțiile de locuințe colective se va asigura minim câte 1 loc de parcare la 2 apartamente.
  - b) Locurile de parcare stabilite pentru locuințe se vor suplimenta cu 5%, pentru vizitatori.
  - c) Pentru angajații activităților comerciale și de servicii din cadrul ansamblului rezidențial se va asigura minim 1 loc de parcare la fiecare 200 mp desfășurați construiți al spațiului comercial sau de servicii.
- (7) Locurile de parcare pot fi amenajate la sol sau în construcții în limita ariei edificabile admise conform Plan de Reglementări Urbanistice – zonificare funcțională” .
- (8) La sol se vor amenaja maxim 180 locuri de parcare doar în subzona funcțională CCr.
- (9) Necesarul de locuri de parcare pentru spațiile comerciale și servicii se vor amenaja cu prioritate la sol în apropierea acestora. Se admite ca locurile de parcare destinate apartamentelor să fie utilizate, în timpul zilei de clienții spațiilor comerciale, acestea fiind marcate în acest sens.
- (10) Locurile de parcare pentru vizitatori se va amenaja la sol acestea fiind marcate în acest sens.
- (11) Locurile de parcare pentru rezidenți pot fi amenajate la sol și în construcții.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură utilități de apă, energie electrică, evacuare ape uzate.
- (2) Lucrările de racordare la rețelele publice existente și executarea rețelelor de distribuție din incintă, se vor face pe baza unui proiect tehnic de coordonare rețele edilitare întocmit de specialiști autorizați conform legislației în vigoare, prin care se va specifica obligatoriu și modul de execuție a lucrărilor necesare, inclusiv etapizare.
- (3) Asigurarea apei potabile se va realiza prin racordare la rețeaua de apă publică existentă pe Calea București, cu avizul SC APA CANAL 2000 SA, costurile de racordare vor intra în sarcina investitorului / beneficiarului. Sistemul de distribuție a apei potabile din incintă va fi prevăzut cu gospodărie de apă care va avea rolul de a asigura debitul necesar de apă pentru uz menajer și o rezervă de apă necesară pentru stingerea incendiilor a caror dimensionare se va face la faza DTAC prin proiectul tehnic de coordonare rețele edilitare.
- (4) Asigurarea evacuării apei uzate menajere se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare publică existentă pe Calea București, cu avizul SC APA CANAL 2000 SA, costurile de racordare vor intra în sarcina investitorului / beneficiarului. Sistemul de evacuare a apelor uzate menajere va fi prevăzut cu stații de pompare a apelor uzate menajere. Numărul, puterea și amplasarea acestora se va stabili la faza DTAC prin



proiectul tehnic de coordonare rețele edilitare.



- (5) Extinderea rețelei de apă se va corela cu proiectul de "Extinderea și reabilitarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în Topoloveni, Bradu, Căteasca și Albotă - orașul Topoloveni", beneficiar SC APĂ CANAL 2000 SA, parte din "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și canalizare din județul Argeș, în perioada 2014-20120".
- (6) Asigurarea evacuării apelor meteorice se va realiza prin racordarea la conducta pluvială existentă pe Calea București, cu avizul SC APA CANAL 2000 SA și parțial în șanțul betonat existent pe str. Nicolae Ionescu care se deversează în lacurile din zona cu avizul administratorului drumului. Costurile de racordare vor intra în sarcina investitorului / beneficiarului. Sistemul de colectare și evacuare a apelor meteorice va fi prevăzut cu separator de hidrocarburi și bazin de retenție a apelor pluviale. Dimensionarea rețelei de colectare și evacuare a apelor meteorice se va face la faza DTAC prin proiectul tehnic de coordonare rețele edilitare.
- (7) Apele meteorice colectate în bazinele de retenție, vor putea fi utilizate pentru udarea spațiilor verzi.
- (8) În zona șanțului betonat existent pe str. Nicolae Ionescu, afectat de amenajarea accesurilor în incintă se vor prevedea conducte pluviale îngropate.
- (9) Asigurarea energiei electrice se va asigura prin racord la rețeaua de energie electrică existentă, prin intermediul unui post trafo cu avizul Distribuție Energie Oltenia, costurile de racordare vor intra în sarcina investitorului / beneficiarului. Dimensionarea rețelei electrice din incintă se va face la faza DTAC prin proiectul tehnic de coordonare rețele edilitare.
- (10) Sistemul de încălzire propus pentru construcțiile admise prin prezenta documentație P.U.Z., va fi asigurat prin sisteme de centrale termice pe gaz.
- (11) Asigurarea combustibilului necesar pentru încălzire și preparat hrană, se va face prin racordarea la rețeaua de gaz existentă pe Calea București, cu avizul Distrigaz Sud Rețele, costurile de racordare vor intra în sarcina investitorului / beneficiarului.
- (12) Soluțiile de racordare la rețelele de utilități publice obligatorii se vor stabili la faza emiterii autorizației de construire pe baza de proiecte tehnice întocmite de specialiști autorizați conform legislației în vigoare.
- (13) Lucrările de extindere a rețelelor pe str. Nicolae Ionescu prevăzute prin prezenta documentație, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică, așa cum este prevăzut în HGR nr.525/1995 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- (14) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiarul PUZ.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- (1) Se mențin forma și dimensiunile existente ale terenului cu nr. cad. 82901.
- (2) În situația dezmembrării terenului, indicatorii urbanistici reglementați vor fi aplicați pentru fiecare parcelă rezultată în parte, iar constructibilitatea acestora va fi posibilă în baza prezentului regulament local de urbanism doar dacă se respecta toate reglementările cumulativ: asigurarea acceselor, parcajelor în incintă, indicatori POT, CUT, Regim de înălțime, retrageri, asigurare utilități etc.

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și



plantate pe teren natural, de minim 30% raportat la suprafața totală a terenului. Spațiile verzi pe teren natural pot fi amenajate în toate cele trei zone funcționale reglementate, raporta la condiționările specifice utilizării funcționale admise.

- CON... ARGEȘ  
P.U.Z. VIZAT ȘI E P. ESC. HIMBARE  
Anexă la Aviz Arhitect - șef  
Distribuție Oltenia SA se interzice  
LEA 20kV... din 08.09.2020
- (2) Prin prezentul regulament local de urbanism se admite împrejmuirea perimetrală a terenului reglementat prin prezenta documentație
  - (3) Conform avizului nr. 2195/19.06.2020 emis de Distribuție Oltenia SA se interzice amplasarea de garduri metalice în culuarul de protecție a LEA 20kV.
  - (4) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m. Se recomandă ca împrejmuirile să poată fi dublate de garduri vii.
  - (5) Prin prezentul regulament local de urbanism, se admite realizarea împrejmuirii zonelor tehnice, așa cum prevede legislația în vigoare, acolo unde va fi cazul, dar cu respectarea condițiilor de coexistență cu LEA 20kV.
  - (6) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament la str. Nicolae Ionescu se vor deschide fără a afecta spațiul public. Se recomandă dotarea acceselor în incintă cu bariere, în defavoarea portilor.
  - (7) Se recomandă ca gardurile de separare spre strada Nicolae Ionescu, să fie transparente de maxim 2,0 m înălțime din care 0,6 m socul opac, dublat de gard viu.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

Prin prezenta documentație se propune reglementarea suprafeței de teren situată în intravilan prin reglementarea a trei zone funcționale:

IS-L - zonă pentru locuințe colective și servicii

SV – zonă pentru spațiu verde situat pe culuarul de protecție a rețelelor tehnico-edilitare

CCr – zonă pentru căi de comunicație rutieră

Opțiunea de a delimita terenul reglementat în trei subzone funcționale distincte, s-a luat în vedere stabilirii clare a posibilităților de utilizare a terenului, a păstrării propunerii de organizare circulațiilor interioare care au un impact semnificativ asupra conformării spațial-volumetric și echipării edilitare prevăzute, precum și pentru a evidenția foarte clar care sunt posibilitățile de utilizare a terenului situat în zona de protecție LEA 20 Kv.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### IS - L - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de flexibilitatea acceptării funcțiunilor de locuire colectivă și servicii, dotări, amenaji compatibile cu locuirea. Este zona în care se pot amplasa clădiri.

##### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



1. Utilizări admise	<p>a) Construcții pentru locuințe colective</p> <p>b) Instalații tehnico-edilitare (electrice, sanitare, termice, gaze, telefonie)</p> <p>c) Spații verzi amenajate</p> <p>d) Locuri de joacă, loisir, sport</p> <p>e) Împrejmuire</p> <p>f) Dotări edilitare în condițiile legii</p>	<p>CC</p> <p>Arhitect-șef</p> <p>Nr. 22 / 1958 din 08.09.2020</p> <p>ES</p>
2. Utilizări admise cu condiționări	<p>a) Spațiile de la demisol sau/și parter pot fi destinate pentru dotări, servicii, comerț compatibile cu locuirea conform normelor privind calitatea locuirii, destinate persoanelor care locuiesc în zona reglementată: comerț en-detail, servicii financiar-bancare, sedii de firme, birouri, alimentație publică, sală de sport, agrement, învățământ preșcolar (grădinițe), cabinete medicale și alte utilizări funcționale compatibile cu locuirea.</p> <p>b) Spațiile de la demisol sau/și parter pot fi destinate pentru dotări, servicii, comerț compatibile cu locuirea cu condiția ca:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aria desfășurată construită destinată unei unități comerciale / servicii, dotări etc. să fie de maxim 400 mp</li> <li>- dotările, activitățile comerciale și de servicii să fie destinate doar rezidenților ansamblului de locuințe colective</li> <li>- să se obțină avizul favorabil al Direcției de Sănătate Publică Argeș</li> <li>- să se respecte prevederile din ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</li> </ul> <p>a) Se admite realizarea de parcare subterană în limita ariei edificabile maxime admise</p>	
<b>SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</b>		
3. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	<p>a) Se menține forma și dimensiunea existentă conform plan "Reglementări Urbanistice-zonificare funcțională"- planșa U04</p>	
4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	<p>a) Toate clădirile se vor amplasa în interiorul limitei suprafeței edificabile maxime admise, reglementată conform Planșei U04 - Reglementări Urbanistice-zonificare funcțională din documentația P.U.Z. și Capitolului 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, din prezentul Regulament Local de Urbanism:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Față de limita Nord = 6,0 m</li> <li>- Față de limita Sud = 14,0 m</li> <li>- Față de limita Vest (aliniament) = 14,0 m</li> <li>- Față de limita Est = 14,0 m</li> <li>- Față de LEA 20kV va fi de 12,0 m.</li> </ul>	
5. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	<p>a) Înălțimea maximă admisă este de 23,0 m (la atic), măsurat de la cota terenului natural.</p>	

	<p>b) Regimul de înălțime maxim admis va fi de Demisol+Parter+6 etaje.</p> <p>c) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor Demisol este acela cuprins în Anexa 1.</p> <p>d) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.</p>
6. Aspectul exterior al clădirilor	a) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii arhitecturale și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".
<b>SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.</b>	
7. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	<p>a) POT maxim admis = 40%</p> <p>b) Calculul POT se va face conform precizărilor ce se regăsesc în Anexa 1. <i>Glosar de termeni, punctul 14. Indici urbanistici</i> din prezentul Regulament Local de Urbanism.</p> <p>c) Indicile POT se calculează raportat la toată suprafața terenului reglementat.</p>
8. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	<p>a) CUT maxim admis = 1,44 mp ADC/S teren</p> <p>b) Calculul CUT se va face conform precizărilor ce se regăsesc în Anexa 1. <i>Glosar de termeni, punctul 14. Indici urbanistici</i> din prezentul Regulament Local de Urbanism.</p> <p>c) Indicile CUT se calculează raportat la toată suprafața terenului reglementat.</p>

**SV - ZONĂ PENTRU SPAȚIU VERDE SITUAT PE CULUARUL DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE**

<b>GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI</b>	
Zona situată pe culoarul de protecție a LEA 20 kV Topoloveni-Dobrești și LEA 20 kV Topoloveni – Leordeni.	
<b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>	
1. Utilizări admise	a) Spațiu verde cu vegetație tip gazon
2. Utilizări admise cu condiționări	<p>a) Se pot admite trasarea de rețele edilitare noi cu avizul administratorului rețelei LEA 20kV.</p> <p>b) Se pot admite amenajări ale spațiului verde doar cu avizul administratorului rețelei LEA 20kV.</p> <p>c) La limita zonei de protecție LEA, se pot amenaja alei ocazional carosabile pentru intervenții și întreținerea zonei, doar cu avizul administratorului rețelei LEA 20kV.</p>
3. Utilizări interzise	a) Se interzice plantarea pomilor și a oricăror construcții



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
4. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	a) Se menține forma și dimensiunea existentă conform plan "Reglementări Urbanistice"- plansa U04
5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	Nu este cazul
6. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	Nu este cazul
7. Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p style="text-align: center;"><b>CONSILIUL</b></p> <p style="text-align: center;">VIZAT SP. PENTRU ECHIPARE</p> <p style="text-align: center;">Anexă la Aviz arhitectural</p> <p style="text-align: center;">NR. 7958 din 03.09.2020</p> <p style="text-align: center;">A. _____</p> </div>	
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.	
8. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	Nu este cazul
9. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	Nu este cazul

**CCR - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	
Zona destinată amenajării acceselor, aleilor și parcarilor din incintă.	
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
10. Utilizări admise	a) Căi de comunicație auto și pietonală b) Parcare la sol c) Spațiu verde d) Rețele tehnico-edilitare
11. Utilizări admise cu condiționări	a) Se vor respecta în mod obligatoriu toate zonele de protecție a rețelilor tehnico-edilitare.
12. Utilizări interzise	a) Este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	
13. Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	a) se menține forma și dimensiunea existentă conform plan "Reglementări Urbanistice-zonificare funcțională"- plansa U04
14. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	Nu este cazul
15. Înălțimea maximă	Nu este cazul

admisibilă a clădirilor		
16. Aspectul exterior al clădirilor	Nu este cazul	
SECTIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.		
17. Posibilități maxime de ocupare a terenului (POT)	Nu este cazul	CONSIL. JUDEȚEAN ARGEȘ VIZAT DE ÎNDRUMĂRI Anexa la viză arhitecturală Nr. 17958 din 03.09.2020
18. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	Nu este cazul	

Întocmit  
Urb. Mariana Uglea





## Anexa nr.1 Glosar de termeni

1. **Accesul direct** – posibilitatea de intrare - ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).
2. **Accesul la drumurile publice** – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .
3. **Branșamentul electric** – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).
4. **Cheltuieli de echipare edilitară** – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).
5. **Construibilitatea** – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).
6. **Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streșina acoperișului.
7. **Demisol (prescurtat: D)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).  
În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.
8. **Destinația terenurilor** – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).
9. **Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).
10. **Drumurile publice** – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).
11. **Echiparea edilitară** – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).
12. **Echiparea edilitară în sistem individual** – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile
13. **Edificabil (suprafața edificabilă)** – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.



- 14. Indici urbanistici** – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

**Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

**Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

- 15. Interdicție de construire (non aedificandi)** – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).
- 16. Îmrejmuirile** – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).
- 17. Obiectiv de utilitate publică** – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea



publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

18. **Parcajele** – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).
19. **Parcela** – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).  
  
Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).
20. **Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).
21. **Riscurile tehnologice** – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).
22. **Servitute de utilitate publică** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).
23. **Subsol (prescurtat: S)** – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.
24. **Suprafața construită desfășurată (SCD sau ADC)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).
25. **Suprafața construită (SC)** – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001)
26. **Zona funcțională** – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).
27. **Zona de protecție** – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).

Întocmit,  
Urb. Mariana Uglea

