

ROMÂNIA
Județul ARGEȘ
Consiliul Județean ARGEȘ

Aprobat
Președintele Consiliului Județean
Ion MÎNZÎNĂ

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ dl. Ungureanu Eugeniu-Dănuț în calitate de reprezentant al SC PRO SPERANȚA 2002 SRL, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Argeș, municipiul/orașul/comuna Pitești, sectorul -, cod poștal -, satul -, str. Dumbravei, nr. 9, bl.-, sc.-, telefon/fax 0726382880, înregistrată la Consiliul Județean Argeș cu nr. 26411 din 26.09.2024, precum și completările înregistrate cu nr. 2070 din 28.01.2025,

și punctului de vedere al Primăriei comunei Stâlpeni, exprimat prin adresa nr. 1559 din 19.02.2025, înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. 5184 din 25.02.2025,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 07 din 26.03.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru³⁾ schimbare destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: „**CONSTRUIRE STAȚIE MIXTĂ CARBURANȚI AUTO (BENZINĂ ȘI MOTORINĂ), SKID GPL AUTO, SPĂLĂTORIE AUTO (SELF) ȘI SISTEMATIZARE TEREN**” în comuna Stâlpeni, sat Rădești, , nr. 97c, jud. Argeș,

generat de imobilul⁴⁾ cu nr. cad. 80720, înscris în C.F. nr. 80720 - comuna Stâlpeni,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Suprafața totală a teritoriului care urmează a fi studiat și reglementat prin PUZ și RLU este de 12931,00mp (13413,00mp în acte), reprezentând suprafața terenului cu nr. cad. 80720 care a generat PUZ, situat în intravilanul comunei Stâlpeni, sat Rădești, M1 – subzona mixtă locuințe, instituții și servicii, la care se adaugă suprafețele terenurilor adiacente/învecinate.

Conform Anexei la prezenta adresă, teritoriul este delimitat la **nord** de limita nordică a terenurilor proprietate privată cu nr. cad. 80218, nr. cad. 82902 și terenuri necadastrate, la **est** de limita estică a terenurilor proprietate privată nr. cad. 82902, nr. cad. 81347, nr. cad. 80482 și terenuri necadastrate, la **vest** de limita estică a terenului proprietate C.F.R. cu nr. cad. 81602, și la **sud** de drumul local necadastrat str. Garlici și limita sudică a terenului proprietate privată cu nr. cad. 81930.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Prin PUZ se vor analiza și stabili reglementări asupra întregului teritoriu studiat în conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) și art.32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vederea creării unei zone funcționale **IS – zona instituții și servicii**. Soluția urbanistică se va corela cu vecinătățile existente astfel încât să se asigure o dezvoltare echilibrată a întregii zone. Pentru construcțiile și echipamentele cu pericol de explozie – stație mixtă carburanți auto (benzină și motorină), rezervoare îngropate carburanți și SKID GPL auto – se vor stabili reglementări privind amplasarea și dispunerea acestora într-un perimetru cât mai restrâns, în scopul asigurării protecției teritoriilor învecinate și a celorlalte funcțiuni propuse în conformitate cu normativele în vigoare. Se vor stabili măsuri de diminuare a disconfortului produs, cum ar fi instalarea de panouri fonoabsorbante în zona propusă pentru spălătoria auto, plantarea de vegetație înaltă perimetral, etc.. La stabilirea suprafețelor ocupate cu lucrările aferente dezvoltării propuse se va ține cont de rețelele sau obiectivele existente în zonă care generează zone de siguranță/protecție/interdicție de construire.

Condiții de amplasare și conformare a platformelor/construcțiilor:

- retragerea minimă față de **aliniament** (vest): **conform O.G. 43/1997** privind regimul drumurilor, în baza avizului administratorului drumului național DN73, dar nu mai puțin de **8,50m**; se vor stabili reglementări distincte pentru amplasarea viitoarelor construcții față de împrejmuire, în situația în care rezultă necesitatea retragerii acesteia față de aliniament;

- retragerile față de **limitele laterale** (nord și sud): **minim 10,00m**, cu asigurarea unor zone verzi de protecție cu vegetație înaltă;

- retragerea față de **limita posterioară** (est): **minim 10,00m**, cu asigurarea unor zone verzi de protecție cu vegetație înaltă;
- construcțiile și echipamentele cu pericol de explozie se vor putea amplasa exclusiv în perimetrul restrâns ce se va reglementa în conformitate cu prevederile normativelor în vigoare.

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

- **POT maxim = 20%; CUT maxim = 0,3**
- **Rh max = P+1E; H max streșină/atic = 9,00m;**

4.Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul auto și accesul pietonal se realizează din drumul național DN73 identificat cu nr. cad 81551 situat în partea de vest a terenului studiat. Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat în conformitate cu prevederile HG nr. 525/1996 și ale normativelor în vigoare. Accesurile și circulațiile auto pe teren se vor prevedea și dimensiona astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu. Se va avea în vedere asigurarea separării, pe cât posibil, a fluxurilor de circulație alimentare/livrare/servicii. Se va reglementa obligatoriu dotarea cu rețele de echipare tehnico-edilitară dimensionate în conformitate cu necesitățile de consum ale viitoarei dezvoltări. Modalitatea de asigurare a utilităților necesare va fi studiată și reglementată prin Planul urbanistic zonal, în baza avizelor obținute. Vor fi prevăzute spații verzi minim 20% din suprafața totală a terenului și plantarea de vegetație înaltă perimetral.

5.Capacitățile de transport admise

Se vor stabili în conformitate cu avizul obținut de la administratorul drumului din care se va realiza accesul pe terenul studiat.

6.Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- | | |
|---|---|
| - alimentare cu apă și canalizare | - ridicare topografică vizată O.C.P.I. pentru faza P.U.Z. |
| - alimentare cu energie electrică | - studiu geotehnic pentru P.U.Z. |
| - alimentare cu gaze naturale | - Aviz Arhitect-șef C.J. Argeș |
| - C.N.A.I.R. | |
| - C.F.R. | |
| - Agenția pentru Protecția Mediului Argeș | |

7.Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Inițiatorul P.U.Z. și Primăria comunei Stâlpeni, în calitate de autoritate responsabilă cu aprobarea planului, vor implica publicul în toate etapele procesului de elaborare P.U.Z., în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Investitorul privat inițiator al PUZ va afișa anunțuri conform anexei la Ordinul nr. 2701/2010, pe panouri rezistente la intemperii, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism **nr. 26 din 17.04.2024 emis de Primăria comunei Stâlpeni rectificat prin adresa nr. 2624 din 26.03.2025.**

Achitat taxa de **155 LEI**, conform O.P. nr. 23 din 11.03.2025

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

Arhitect - Sef*).

arh. Andreea Cosmina TACHE

Notă: Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală (emitentul) implicit la aprobările ulterioare ale documentației de urbanism. Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține. Studiul de oportunitate întocmit de **de S.C. Lordan Softing S.R.L.**, care a stat la baza emiterii prezentului aviz, constituie anexă a avizului.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.

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

²⁾ Adresa solicitantului.

- Pentru persoană fizică, se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- Pentru persoană juridică, se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

⁵⁾ Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a PUZ.

⁶⁾ 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.