

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

schimbare de destinație și reglementare urbanistică în
vederea realizării investiției

**”Construire două locuințe Parter, foișor, beci,
anexă gospodărească, parcare, împrejmuire,
utilități”**

strada Vlad Țepeș nr. 20,33, pct. ”Acasă pentru drum (la grajd)”

nr. cadastral 87214

Municipiul Curtea de Argeș, județul Argeș

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției :
"Construire două locuințe Parter, foisor, beci, anexă gospodărească, parcare, împrejmuire, utilități"

Beneficiari : Daniela Corina CHIȚOIU și Florian Marius CHIȚOIU
Amplasament: Municipiul Curtea de Argeș, strada Vlad Țepeș nr. 20,33,, județul Argeș

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției :

"Construire două locuințe Parter, foisor, beci, anexă gospodărească, parcare, împrejmuire, utilități"

Beneficiar: Daniela Corina CHIȚOIU și Florian Marius CHIȚOIU

Amplasament: Municipiul Curtea de Argeș, strada Vlad Țepeș nr. 20,33, pct. "Acasă pentru drum (la grajd)", nr. cadastral 87214, județul Argeș

Proiectant: SC URBADESIGN SRL, Pitești

Proiectant specialitatea urbanism/ șef proiect:

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ

Colaboratori/ specialiști: studiu topografic: S.C. GEOSTAR CADASTER GRAFIC SRL

studiu geotehnic: S.C. ROCKWARE UTILITIES SRL

ing. Mihai Alexandru SAMOILĂ

ing. echipare tehnico-edilitara: ing. Alexandra Rauta

ing. Specialitate drumuri: ing. Teodorescu Mihail

Data începerii elaborării – 2020

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pentru o propunere funcțională coerentă și integrată în teritoriu, în conformitate cu funcțiunea dominantă a zonei, prin Planul urbanistic zonal se va studia schimbarea destinației terenului studiat, stabilirea indicatorilor urbanistici, retragerile față de limitele proprietății, accesul pe proprietate și racordarea la utilitățile publice din zonă.

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 82/27.04.2020 și Avizul de oportunitate nr. 02/25.06.2020, emise de Primăria municipiului Curtea de Argeș, obiectul planului urbanistic zonal este **schimbarea destinației terenului** studiat din spații verzi, parcuri agrement și sport – Vpb, Subzonă parcuri, grădini de cartier, scuaruri, agrement și sport, în funcțiunea de bază a zonei, respectiv, zonă pentru locuințe cu regim redus de înălțime de tip urban - Lm și **reglementarea urbanistică** a condițiilor de construibilitate pentru terenul studiat - nr. cad. 87214.

Limita de studiu, în care se va interveni pentru schimbarea funcțiunii terenului și reglementare urbanistică, s-a stabilit a fi limita de proprietate. Terenul studiat se află într-o zonă de locuințe existentă, încheată, dezvoltată în ultimii 10 ani, nefiind nevoie de o zonă de studiu mai mare.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) constă în aprofundarea, dezvoltarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a se realiza în viitor, integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări cu cele existente și cu cadrul natural, organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone funcționale ale teritoriului înconjurător și al municipiului.

Principalele probleme urmărite în dezvoltarea PUZ-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural – urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- schimbarea destinației terenului studiat;
- racordarea la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă și rezolvarea prin soluții individuale pentru utilitățile publice neexistente;
- POT, CUT, regimul de înaltime, funcțiunea propusa
- organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația municipiului;

- unitatea ansamblului și integrarea lui în teritoriu;
- proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor.

Printre obiectivele prezentei documentații se numără și corectarea reglementării stabilite prin PUG, în mod eronat, de subzonă parcuri, grădini de cartier, scuaruri, agrement și sport (Vpb) în zonă pentru locuințe cu regim redus de înălțime de tip urban (Lm) și, nu în ultimul rând, definirea reglementărilor în faza P.U.Z. cu privire la terenul studiat ce face obiectul de studiu al prezentei documentații.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentații de urbanism și amenajarea teritoriului superioare Planului urbanistic zonal

- Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism al municipiului Curtea de Argeș

Studii de fundamentare care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- Ridicare topografică în sistem STEREO 70 ;
- Studiu geotehnic

Avizele solicitate prin certificatul de urbanism și, ulterior prin Avizul de oportunitate, obținute și care au stat la baza Planului urbanistic zonal

- avizul de oportunitate
- avizul Agenției pentru protecția mediului Argeș
- avizul Inspectoratului pentru situații de urgență – ISU Argeș
- avizele administratorilor de rețele edilitare din zonă: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaze naturale
- aviz Electrocentrale Curtea de Argeș



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru schimbare de destinație și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției :
"Construire două locuințe Parter, foisor, beci, anexă gospodărească, parcare, împrejurire, utilități"

Beneficiari : Daniela Corina CHIȚOIU și Florian Marius CHIȚOIU

Amplasament: Municipiul Curtea de Argeș, strada Vlad Țepeș nr. 20,33,, județul Argeș

- avizul administratorului drumului din care se realizează accesul;
- aviz OCPI pentru ridicarea topografică

- Aviz Administrația Bazinală a apelor Argeș-Vedea;
- Adeverințe de la Compartimentul de mediu din cadrul Primăriei Curtea de Argeș și de la Compartimentul Registrul Agricol.

Deasemenea, elaborarea acestei documentații este stabilită de legislația de specialitate în vigoare, și anume:

- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 privind Normele metologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si nu in ultimul rand alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul propus a fi reglementat are o suprafață totală de **2200,00 mp** și este situat intravilanul municipiului Curtea de Argeș, pe strada Vlad Țepeș în partea de nord a municipiului și este liber de construcții fiind, parțial, categoria de folosință curți-construcții, 305mp și 1895mp are categoria de folosință fânață.

Terenul studiat a făcut parte și din intravilanul existent la municipiului înainte de aprobarea actualizării prezentului P.U.G., aflat în vigoare și nu a fost teren prins în extinderile intravilanului. Înainte de aprobarea prezentei documentații de urbanism P.U.G., terenul a făcut parte tot din zona de locuințe individuale a municipiului, fiind o zonă cu tradiție în acest sens.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este liber de construcții fiind, parțial, categoria de folosință curți-construcții, 305mp și 1895mp are categoria de folosință fânață.

Terenul studiat este amplasat în partea de nord-vest a municipiului Curtea de Argeș, pe malul Râului Argeș și **are o suprafață de 2200 mp.**

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Nord: strada Vlad Țepeș, de unde se realizează și accesul pe teren;
- Vest: Râul Argeș;
- Sud: Râul Argeș și proprietate privată – Bujdoiu Nicolae, nr. cad. 87213;
- Est: proprietate privată – Bujdoiu Nicolae, nr. cad. 87213.

Folosința actuală fiind, parțial, categoria de folosință curți-construcții, 305mp și 1895mp are categoria de folosință fâneață.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona din care face parte și terenul studiat este compusă din oglinda de apă a lacului Curtea de Argeș, valea largă a Râului Argeș, zone verzi, terenuri de sport și agrement, perdele de protecție, livezi cu rol secundar de ameliorare a microclimatului din Lunca Argeșului.

Zona prezintă ușoară declivitate spre Râul Argeș, iar terenul ce face obiectul de studiu, cum se observă și din ridicarea topografică, are o pantă ușoară spre limita posterioară.

2.4. CIRCULAȚIA

În interiorul lotului studiat lipsește orice organizare a circulației. Terenul propus a fi reglementat este accesibil, atât pietonal și carosabil, din strada Vlad Țepeș printr-un pod deja existent cu lățimea de aproximativ 5,00m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul reglementat prin acest P.U.Z. este liber de construcții, situat în intravilanul municipiului Curtea de Argeș, în suprafață totală de $S = 2\ 200,00$ mp și nu este grevat de sarcini conform extras CF a municipiului Curtea de Argeș nr. 87214.

Terenurile ce fac obiectul de studiu prezentei documentații sunt în proprietatea soților Daniela Corina CHIȚOIU și Florian Marius CHIȚOIU, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 1066 din 20.03.2019.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă

Pe strada Vlad Țepeș există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat, iar pe teren există un cămin de apă. Terenul ce face obiectul de studiu este racordat la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului.

Evacuarea apelor menajere

În zona amplasamentului studiat nu există rețea pentru evacuarea apelor menajere uzate.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe teren sunt dirijate prin panta naturală a terenului spre șanțurile existente în zonă, betonate.

Alimentarea cu energie electrica

Pe strada Vlad Țepeș există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune, 0,4KV. Aceasta este situată vis-a-vis de teren.

Alimentare cu gaze naturale

Pe strada Vlad Țepeș există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune. Aceasta este situată vis-a-vis de teren.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul studiat nu prezintă probleme de alunecări de teren, eroziune a solului Conform Ordinului MAPPM nr.214 RT/1999 nr.164/199 și a Ghidului de aplicare, investitorul va lua măsurile necesare pentru neafectarea factorilor de mediu protecția apei, aerului și solului, reducerea zgomotelor și vibrațiilor pe durata execuției lucrărilor, colectarea și controlarea apelor meteorice de pe platforme și a apelor uzate de la grupurile sanitare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Vorbind de un teren în continuarea unei zone de locuințe existente, populația nu are obiecțiuni cu privire la investiție.

Înainte de elaborarea PUZ-ului dar și pe parcusul avizării documentației și la finalul acesteia, a fost făcută consultarea populației conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind făcute publice la avizierul din sediul primăriei municipiului, anunt într-un ziar de circulație locală, neexistând obiecțiuni din partea populației.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare care au stat la baza planului urbanistic zonal sunt studiul topografic și studiul geotehnic. Acestea sunt favorabile realizării investiției propuse.

Studiul topografic s-a finalizat cu recepția lucrărilor pentru suportul topografic pentru PUZ. Acesta arată că terenul are o declivitate ușoară spre limita de proprietate posterioară, cca. 3,00m pe o lungime de cca. 75,00m, rezultând o pantă sub 3%.

Studiul geotehnic. Din punct de vedere **morfologic**, terenul se caracterizează prin prezența în suprafață aluvionare din alcătuirea terasei și luncii Râului Argeș. Din punct de vedere **geotehnic** terenul prezintă un risc redus. **Nivelul hidrostatic** se situează la adâncimi mai mari de 6,00m și nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare. La deschiderea săpăturilor, înainte de turnarea betonului de egalizare, se va solicita prezența inginerului geolog pentru avizarea terenului de fundare.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGEȘ

Având în vedere că terenul studiat este proprietate privată, chiar înainte să fie achiziționat de proprietarii actuali, în mod eronat, acesta a fost încadrat în UTR 5 – zona sport și agrement și prezintă pe suprafața sa două subzone: Vpb - subzonă parcuri, grădini de cartier, scuaruri, agrement și sport și Lmb – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime.

Prin prezenta documentație dorindu-se schimbarea încadrării zonificării terenului, se va încadra și reglementa conform prevederilor subzonei Lm – subzona rezidențială de locuințe P, P+1, P+2 (H_{maxim} la cornișă – 10m) cu clădiri de tip urban și regim mic de înălțime.

Indicii urbanistici prevăzuți de PUG pentru zona de locuințe cu regim mic de înălțime de tip urban se propune a fi de: POT – 30% și CUT – 0,9.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul. Prin investiția propusă a se realiza nu afectează mediul înconjurător.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Vlad Țepeș prin podețul existent (cu lățimea de 5,00m) fiind suficient pentru accesul auto, dar și cel pietonal.

În interiorul parcelei circulația este în deosebi pietonală prin alei pavate care să permită accesul facil către toate construcțiile propuse prin proiect. Acestea au lățimea cuprinsă între min. 1,70m (aleile de acces către locuințe și anexe) și max. 4,00m pentru aleea principala de acces care poate juca și rol de alee ocazional carosabilă sau pentru situațiile de urgență, dacă situația o impune.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei, în garajul propus prin investiție. Se propune amenajarea unei platforme cu destinația cu parcare în suprafață de 66mp.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prezentul proiect propune schimbarea destinației terenului în zonă pentru locuințe cu regim mic de înălțime și reglementarea urbanistică în vederea construirii a două locuințe Parter, un foisor cu beci, o anexă gospodărească, parcare, împrejmuire și racordarea la utilități.

Se dorește construirea a două locuințe Parter cu amprenta la sol:

- C1 - 200mp;
- C2 - 260mp;
- C3 75mp;
- C4 12mp.

Sub foisor se va amplasa un beci cu amprenta de 40mp. Terasele deschise au o amprenta totală de 78mp. Se propune de asemenea o platformă cu destinația de parcare cu suprafața de 66mp.

Din punct de vedere structural, construcțiile vor fi realizate în cadre cu stâlpi și grinzi din beton armat.

Se propune ca închiderea perimetrală a construcției să se realizeze cu zidărie de cărămidă, iar la exterior se va adăuga termosistem din vată minerală de 10 cm, tencuială decorativă pentru exterior.

Se propun tâmplării din PVC cu geam termoizolant pentru goluri.

Închiderea la partea superioară va fi de tip terasă.

Amenajările exterioare ale construcțiilor

Se va realiza un trotuar perimetral în jurul construcțiilor cu pantă descendentă către exterior (minim 5%), iar limita de proprietate va fi îngrădită cu gard.

În incintă se va asigura parcare pentru autoturismele personale ale beneficiarului.

În urma lucrărilor de construcție, spațiul exterior se va înierba și planta cu arbori și arbuști.

Se vor construi trasee carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație.

INDICATORI URBANISTICI

MAXIM ADMIȘI conform PUG municipiul Curtea de Argeș sunt:

P.O.T. maxim admis – 30 %

C.U.T. maxim admis – 0,9

Regimul maxim de înălțime propus este de 10,00 m la cornișă.

MAXIM PROPUȘI:

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfasurată a clădirilor, la suprafața terenului aferent.

Indicatorii urbanistici propuși sunt următorii:

P.O.T. maxim – 30 % (calculat la amprenta clădirilor propuse prin proiect)

C.U.T. maxim – 0,9

Regimul maxim de înălțime propus este de 3,50 m la cornișă, 7,00 m la coamă-PARTER.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚA ALOCATĂ LOCUINȚELOR ȘI CONSTRUCȚIILOR PROPUSE PRIN PROIECT	660,00	30,00
SPAȚIU VERDE DE PROTECȚIE	880,00	40,00
CIRCULAȚII	660,00	30,00
TOTAL	2200	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va executa racord la rețeaua municipiului, existentă pe stradă. Pe teren există deja racord la rețeaua de alimentare cu apă (cămin de apă).

Evacuarea apelor uzate

Apele uzate menajare provenite de la construcțiile propuse prin proiect vor fi preluate de coloanele de canalizare menajeră și evacuate în bazinul vidanjabil propus a se amplasa pe teren.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de 0,4KV din zona terenului.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale a municipiului, existentă în zonă (subtraversarea străzii Vlad Țepeș).

Alimentarea cu energie termică

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin centrala termică care va funcționa cu gaze naturale.

Gospodăria comunală

Evacuarea gunoiului de tip menajer se va face prin europubele depozitate pe o platforma de gunoi preluate de firmă de salubritate și transportate la groapa de gunoi.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Realizarea investiției va accentua caracterul nepoluant al zonei.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai utilaje și mijloace de transport dotate cu motoare care nu produc emisii de Pb. și foarte puțin monoxide de carbon.

Spatiile verzi rezultate vor fi plantate pentru reabilitarea urbană și refacerea peisagistică a lotului.

Datorită măsurilor constructive prevăzute, precum și faptului ca vor exista spații speciale pentru depozitarea temporară a fiecărui tip de deșeu se apreciază că posibilitatea de poluare a apei, aerului și solului este nulă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările aferente rețelelor de utilități publice – respectiv racordarea la utilități pe căile de circulație, chiar și prin subtraversare a străzii Vlad Țepeș, din interiorul terenului acolo unde este cazul, realizarea construcțiilor propuse și amenajărilor exterioare a terenului.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Categoriile principale de interventie:

- o delimitarea zonelor destinate constructiilor, spatiilor verzi, dotărilor aferente și circulațiilor din interiorul lotului;
- o schimbarea destinației terenului și încadrarea lui în regulile de construire din subzona Lm;
- o lansarea și finalizarea studiilor de racordare la rețelele din zonă și demararea execuției acestora;
- o amenajarea accesului existent.

După avizarea planului urbanistic zonal de către toate autoritățile stabilite prin Avizul de oportunitate, dar și în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei municipiului Curtea de Argeș, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al municipiului.

Întocmit

urb. dpl. Adela – Georgeta GHEORGHIȚĂ