

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

pentru obținere avize

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru zonă funcțională, parcelare și reglementare urbanistică

în vederea realizării investiției

**“CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL “RIVIERA” și
ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI AGREMENT, ÎMPREJMUIRE
TEREN, EXTINDERE REȚELE TEHNICO-EDILITARE,
REALIZARE DRUMURI DE ACCES ÎN INTERIORUL
ANSAMBLULUI ”**

comuna Budeasa, sat Budeasa Mare, str. Sudeaua nr. 148 și DJ 703K

nr. cadastral 82804 și 80222, județul Argeș

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea obiectivului de investitii:

"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL "RIVIERA", ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI AGREMENT, ÎMPREJMUIRE TEREN, EXTINDERE REȚELE TEHNICO-EDILITARE, REALIZARE DRUMURI DE ACCES ÎN INTERIORUL ANSAMBLULUI"

Amplasamentul obiectivului si adresa :

comuna Budeasa, sat Budeasa Mare, str. Sudeaua nr. 148 și DJ 703K, nr. cadastral 82804 și 80222,
județul Argeș

Faza de proiectare:

STUDIU DE OPORTUNITATE

PROIECTANT GENERAL

S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L.
str. Smeurei nr. 40, Mun. Pitesti, Jud. Arges.

ELABORATOR DOCUMENTAȚIE URBANISM

SC URBADESIGN SRL, Pitesti, jud. Arges.

Specialist cu drept de semnătură RUR:

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHITĂ

Beneficiarii lucrării : S.C. STAR TRADING IMPEX SRL
Radu-Ștefan BUDIȘTEANU

Data: ianuarie 2022

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI
- 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

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

pentru obținere avize

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire lucrare:

Schimbare zonă funcțională, parcelare și reglementare urbanistică în vederea realizării investiției:
"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL "RIVIERA", ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI AGREMENT, ÎMPREJMUIRE TEREN, EXTINDERE REȚELE TEHNICO-EDILITARE, REALIZARE DRUMURI DE ACCES ÎN INTERIORUL ANSAMBLULUI"

**Beneficiar/ Amplasament: S.C. STAR TRADING IMPEX SRL
Radu-Ștefan BUDIȘTEANU**

comuna Budeasa, sat Budeasa Mare, str. Sudeaua nr. 148 și DJ 703K, nr. cadastral 82804 și 80222, județul Argeș

PROIECTANT GENERAL/ ȘEF PROIECT: S.C. IONESCU ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L.
str. Smeurei nr. 40, Mun. Pitesti, Jud. Arges.

ELABORATOR DOCUMENTAȚIE DE URBANISM: SC URBADESIGN SRL, Pitești

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR:

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGIȚĂ

COLABORATORI/ SPECIALIȘTI:

studiu topografic:

studiu geotehnic:

ing. echipare tehnico-edilitară: ing. Alexandru BREBENEL

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 49/ 15.04.2021 emis de Primăria comunei Budeasa și tema de proiectare dată de Beneficiari, obiectul Planului urbanistic zonal este **schimbarea destinației** pentru suprafețele de teren situate în intravilan cf. PUG aprobat comuna

Budeasa, nr. cad. 82804 și nr. cad. 80222, **parcelarea** terenului cu nr. cad. 80804, în vederea construirii ansamblului rezidențial, **reglementarea urbanistică** pentru toată suprafața terenurilor ce au generat Planul urbanistic zonal - nr. cad. 82804 și 80222, în suprafață totală de 73 014,00 mp și **stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare**, necesare, dar și **realizarea drumurilor de acces și circulație** în interiorul ansamblului.

De asemenea, prin Planul urbanistic zonal se va studia și sistematizarea verticală a terenului cu nr. cad. 82804, acesta fiind în pantă.

Limita de studiu, propusă prin Studiul de oportunitate, la care se raportează terenurile ce fac obiectul de studiu și investițiile propuse, este: **la nord** de limita nordică a terenului cu nr. cad. 80224 și limita nordică a terenului cu destinația de cimitir, **la est** de limita estică a terenului cu nr. cad. 81439 și fondul forestier existent, **la sud** de limita sudică a terenului necadastrat – proprietar Pandelică Traian, iar **la vest** de limita vestică a terenului cu nr. cad. 80392.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru schimbarea destinației, parcelării, condițiile de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare și reglementarea urbanistică este suprafața terenului cu nr. cad. 82804 și pentru schimbarea destinației, stabilirea condițiilor de construibilitate și reglementare urbanistică pentru terenul cu nr. cad. 80222.

Proprietarii terenurilor doresc să realizeze o investiție de mare amploare pentru comuna Budeasa, dar și pentru vecinătate și anume:

- pe terenul cu nr. cad. 80222 se dorește realizarea unei zone de servicii omogene, alcătuită din servicii, comerț și agrement;
- pe terenul cu nr. cad. 82804 se dorește realizarea unui ansamblu rezidențial format din locuințe individuale și cuplate, cu regim mic de înălțime, drumuri de acces și realizarea echipării tehnico-edilitare.

Având în vedere condițiile amplasamentului și lipsa reglementărilor din Planul urbanistic general al comunei Budeasa, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism – Plan urbanistic zonal pentru reglementarea urbanistică a ambelor terenuri, studiate împreună.

Prin prezentul Plan urbanistic zonal, se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc. pentru terenul cu nr. cad. 82804;
- stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a ambelor terenuri ce au generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Sistematizarea verticală a circulațiilor și terenului cu nr. cad. 82804;

- Zonele care creează servituți datorită rețelelor de transport care traversează terenul studiat;
- Propunerea de scoatere din intravilan a suprafeței de pădure situată în intravilan cf. extras CF și propunerea acesteia de transformare în pădure parc, într-o etapă ulterioară și, obligatoriu, în conformitate cu legislația specifică din domeniu (Codul silvic);
- Amenajarea intersecției străzii Sudeava cu drumul județean, în raport cu investiția propusă;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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 metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată și, nu în ultimul rând, alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Legea nr. 46/ 2008 – Codul silvic, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Documentații de urbanism și amenajarea teritoriului superioare Planului urbanistic zonal

Planul urbanistic general al comunei Budeasa, aprobat, în vigoare

Studiile de fundamentare, documentațiile și actele administrative care au stat la baza întocmirii Studiului de oportunitate:

- Tema de proiectare dată de Beneficiari;
- Planul urbanistic general al comunei Budeasa și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat;
- Certificatul de urbanism nr. 49/ 15.04.2021;
- Autorizația de construire/desființare nr. 11/07.04.2021, emisă de Primăria comunei Budeasa pentru "Desființare construcții existente, refacere și construire împrejmuire perimetrală";
- Vizita în teren.

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

Avizele necesare Planului urbanistic zonal au fost stabilite prin stabilite prin Avizul de oportunitate, atașat prezentei documentații.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Comuna se află în centrul județului, pe malul stâng al râului Argeș, acolo unde acesta formează lacul de acumulare Budeasa, în aval de gura de vărsare a afluentului Vâlsan. Este străbătută de șoseaua județeană DJ703K, care o leagă spre nord-vest de Merișani și spre sud-est de Mărăcineni (unde se termină în DN73).

Amplasarea în imediata vecinătate a municipiului Pitești, în zona periurbană, a creat o presiune foarte mare a dezvoltării și datorită faptului că celelalte comune din periurbanul municipiului sunt aproape de saturație. Presiunea de dezvoltare se observă, în mod expres, a funcțiunilor de locuire și servicii, comerț și agrement, în cea mai mare parte a cetățenilor din municipiul Pitești și nu numai.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona din care fac parte și terenurile studiate, s-a dezvoltat destructurat, doar prin investiții locale, individuale, fără un plan de dezvoltare urbanistică. Beneficiază de acces, atât dinspre municipiul Pitești, cât și dinspre comunele Bascov și Mărăcineni. Planul urbanistic general al comunei Budeasa, aprobat, nu cuprinde reglementări pentru zona studiată care să permită autorizarea directă.

Terenul cu nr. cad. 80222 este afectat de traseul și culoarul de protecție a conductei TRANSGAZ, care generează un culoar de protecție de 40 m (20 m stânga/dreapta).

Nefiind o zonă reglementată prin PUG este necesară reglementarea prin Plan urbanistic zonal pentru stabilirea condițiilor de construire, servituți și a reglementărilor urbanistice, inclusiv stabilirea zonelor funcționale, necesare autorizării lucrărilor de construire pentru faza ulterioară, după aprobarea Planului urbanistic zonal.

Ambele terenuri studiate sunt situate în intravilan (nr. cad. 80222 și parțial nr. cad. 82804) și în extravilan (parțial din nr. cad. 82804), au și construcții cu acte (nr. cad. 82804) și libere de construcții (nr. cad. 80222).

Vecinătățile terenului cu nr. cad. 82804:

- Nord: drum județean DJ 703K;
- Est: proprietate necastrată și proprietate cu nr. cad. 81432;
- Sud: proprietate privată nedastrată;
- Vest: strada Sudeaua .

Vecinătățile terenului cu nr. cad. 82804:

- Nord: terenuri forestiere (pădure), necadastrat;
- Est: terenuri forestiere (pădure), necadastrat;
- Sud: drum județean DJ 703K;
- Vest: drum județean DJ 703K.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere geografic, comuna se situează la contactul dintre Lunca Argeșului și Platforma Argeșului, subunitate de relief a Podișului Getic.

Altitudinile variază între 290 m, în Lunca Argeșului, și 497 m, cotă atinsă de Dealul Bisericeaua. Teritoriul comunei este străbătut de trei cursuri principale de ape: Vâlsanul, care traversează comuna pe limita ei nord-vestică, Argeșul, ce constituie hotarul vestic al comunei, precum și pârâul Budeasa, afluent al Râului Doamnei. Dintre aceste cursuri, Argeșul adună apele mai multor pârâiașe care străbat comuna de la est la vest, mai importante fiind: Valea Mărului, Valea Satului, Valea Albeasca și Valea Ridioasa.

Terenurile care fac obiectul de studiu al prezentei documentații sunt terenuri situate în pantă, fără a nu se putea construi.

2.4. CIRCULAȚIA

În interiorul lotului studiat lipsește orice organizare a circulației. Este liber de construcții.

Accesul în zona terenurilor reglementate este asigurată prin mai multe căi de comunicație rutieră, de importanță locală, periurbană și județeană:

- din partea de sud și sud-est a zonei studiate, se poate ajunge din municipiul Pitești prin strada Depozitelor (DN 7) și mai departe prin strada Sudeaua;
- din partea de nord, zona studiată este accesibilă prin drumul județean DJ 703K, dinspre comuna Mărăcineni și, mai departe, făcând legătura cu zona de nord – est a județului, DN 73;
- din partea de vest și nord-vest, zona studiată este accesibilă prin drumul comunal DC 219A, dinspre comuna Bascov, prin DJ 703K către zona studiată și, mai departe prin DN 7C, face legătura cu zona de nord și vest a județului Argeș.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații au suprafața totală de 73 014,00 m², astfel:

1. terenul cu nr. cad. 82804 este proprietatea privată a societății S.C. STAR TRADING IMPEX SRL și, cf. extras CF nr. 82804 a comunei Budeasa. Este grevat de sarcină - drept de ipotecă în favoarea dl. Radu-Ștefan BUDIȘTEANU. Suprafața este de 57 214,00 mp din acte și 55 357,00 mp, măsurată. Nu este liber de construcții.

Categoria de folosință cf. extrasului de Carte funciară sunt:

- pășune, intravilan – 19 354,00 mp
- curți-construcții, intravilan – 4 142,00 mp;
- fânață, intravilan – 1 922,00 mp;
- arabil, intravilan – 19 038,00 mp;
- pădure, intravilan – 5 700,00 mp;
- pădure, extravilan – 5 201,00 mp.

2. terenul cu nr. cad. 80222 este proprietatea dl. Radu-Ștefan BUDIȘTEANU cf. extras CF nr. 80222. Este liber de construcții și nu este grevat de sarcini. Are o suprafață de 15 800,00 mp din acte și 15 090,00 măsurată. Categoria de folosință – arabil, situat în intravilan.

Pentru terenul cu numărul cadastral 82804 s-a emis Autorizația de construire/desființare nr. 11/07.04.2021, emisă de Primăria comunei Budeasa pentru "Desființare construcții existente, refacere și construire împrejmuire perimetrală" și Ordinul de începere lucrări cu data de 19.04.2021 pentru desființarea construcțiilor și construirea împrejuririi terenului.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

Pe strada Sudeaua din care se realizează accesul există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat.

CANALIZARE MENAJERĂ

Pe strada Sudeaua din care se realizează accesul există rețea pentru evacuarea apelor uzate menajere în sistem centralizat.

CANALIZARE PLUVIALĂ

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

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pe strada Sudeaua din care se realizează accesul există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Pe strada Sudeaua din care se realizează accesul există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

Deasemenea, pe terenul cu nr. cad. 80222, ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, trece o conductă de transport gaze naturale, aflată în administrarea SNTGN TRANSGAZ Mediaș S.A.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Prin Planul urbanistic zonal se va studia și realizarea încălzirii prin centrală termică electrică și posibilitatea racordării la rețeaua de alimentare cu gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile studiate nu prezintă fenomene fizico-geologice active în perimetrul studiat sau în vecinătatea acestuia. Deasemenea, nu au fost identificate situații de poluare a factorilor de mediu: apă, aer, sol.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră,

se întregește și îmbunătățește fondul construit existent, ducând la o calitate crescută a vieții cetățenilor din zonă și atragerii populație tinere în mediul rural.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

Înainte de elaborarea PUZ-ului dar și pe parcursul avizării documentației și la finalul acesteia, se va face consultarea populației conform Ordinului 2701/ 2010, propunerile din proiect fiind făcute publice la avizierul din sediul primăriei orașului, anunț într-un ziar de circulație locală, neexistând obiecțiuni din partea populației.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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 arată că terenul nu prezintă declivitate, este aproape plan. Există o declivitate între cota drumului de acces și limita de proprietate. Această declivitate va fi studiată și rezolvată prin sistematizarea verticală, într-o fază ulterioară Planului urbanistic zonal.

Studiul geotehnic. Având în vedere morfologia terenului, alcătuirea litologică și caracteristicile fizico-mecanice ale rocilor din zona amplasamentului, se apreciază ca terenul este stabil. În concluzie, terenul poate fi folosit pentru scopul propus, dacă se respectă recomandările studiului geotehnic:

- fundarea construcțiilor se face numai prin încastrarea elementelor sale în roca primară, evitându-se orice amplasare pe umplutură;
- adâncimea optima de fundare va fi aleasă de către proiectant, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcției.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI BUDEASA

Zona din care fac parte terenurile studiate, este situată în partea de sud-vest a comunei, aproape de limita administrativă cu UAT comuna Bascov, într-o zonă care s-a dezvoltat, în ultimii 10 ani, în zona locuirii, dar destructurat și neomogen.

Conform Planului urbanistic general al comunei, în vigoare, suprafețele de teren situate în intravilan, se află în UTR 1 – sat Budeasa Mare, subzona Lr – locuințe individuale cu caracter rural, predominant P, P+1 (1a, 1b), iar singura suprafață de teren, 5 200,00 mp, pădure din nr. cad. 82804 este situată în extravilan.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin investiția propusă a se realiza nu se afectează mediul înconjurător în mod negativ și nu aduce probleme de poluare a mediului înconjurător, fiind vorba de o funcțiune de locuire așa cum sunt toate construcțiile din zonă.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Sudeaua. Prin proiectul de specialitate se vor studia profilele necesare străzilor interioare propuse.

Parcajele necesare funcționării obiectivului propus, vor fi amenajate în interiorul parcelei, atât cele pentru camioanele societății, cât și cele pentru angajați și vizitatori.

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

Prin Planul urbanistic zonal se va analiza și stabili condițiile de constructibilitate și reglementărilor pentru schimbarea zonei funcționale, parcelare și reglementarea urbanistică a celor două terenuri ce fac obiectul de studiu.

Se propune **parcelarea terenului și realizarea unui ansamblu rezidențial, drumuri de acces în interiorul ansamblului, realizarea și amenajarea accesului în interiorul ansamblului rezidențial, realizarea extinderii și traseele rețelelor pentru echipare tehnico-edilitară, reglementarea urbanistică și condițiile de constructibilitate (autorizare) pentru loturile nou create ulterior P.U.Z. pentru terenul cu nr. cad. 82804, iar pentru terenul cu nr. cad. 80222 se propune crearea unei zone pentru servicii, comerț, locuințe colective la etajul 1 și 2 al clădirii care va avea și comerț la parter (aproximativ 16 – 20 apartamente) și dotări de agrement și sport, condițiile de constructibilitate și reglementarea urbanistică.**

Se dorește realizarea a circa 18 locuințe individuale pe lot, dar și cuplate, circa 62 locuințe cuplate (gemene) în cea mai mare majoritate. Total 80 de locuințe. Sunt propuse mai multe tipuri de case, cu carport și fără, cuplate și izolate pe lot, lucru care a generat retragerile diferite față de limitele loturilor propuse:

	TIP CONSTRUCTIE	SUPRAFEȚE (mp) din proiect	H (m)
LOCUINTE	V ₄ -C ₂ A	S _{cst} Parter=60,90 S _{desf} =121,67	H _{total} = 6,60
	V ₄ – D ₁	S _{cst} Parter=91,99 S _{desf} =183,98	H _{total} = 6,60
	V ₄ – C ₄ N ₁ B	S _{cst} Parter=93,31	H _{total} = 6,60

		$S_{cst} E1=93,31$ $S_{desf}=186,62$	
	V4 – C4 N1A	$S_{cst} Parter=91,92$ $H_{total}= 6,60$ $S_{desf}=183,84$	$H_{total}= 6,60$
	VILA 1	$S_{cst} Parter=115,50$ $S_{desf}=242,25$	$H_{total}= 6,60$
	VILA 2	$S_{cst} Subsol=180,16$ $S_{cst} Parter=260,12$ $S_{desf}=768,19$	$H_{total}= 6,60$
COMERT/ SERVICII	SALA SPORT	$S_{cst} Parter=843,44$ $S_{desf}=1045,51$	$H_{total}= 10,00$
	COMERT+LOCUINTE	$S_{cst} Parter=826,35$ $S_{desf}=2333,85$	$H_{total}= 10,00$
	CLUB RESTAURANT	$S_{cst} Parter=421,70$ $S_{desf}=1173,08$	$H_{total}= 10,00$

Locuințele vor fi realizate exclusiv din prefabricate, de la fundație până la ultima placă, încercându-se implementarea unui sistem nou de construire, facil și mai economic.

Astfel, pentru terenurile propuse pentru reglementare, studiate se propune ca zonă funcțională **M – Zonă pentru servicii, comerț, locuințe și agrement, stabilită prin documentații de urbanism PUZ** (nr. cad. 80222) și zonă funcțională **L – zona pentru locuințe unifamiliale, regim mic de înălțime, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.** (nr. cad. 82804).

Se va studia prin părțile de specialitate aferente documentației de urbanism, sistematizarea terenului și organizarea circulației în interior.

BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial este instrumentul prin care se măsoară/ stabilesc/ calculează și oferă o imagine dinamică a suprafețelor cuprinse în teritoriul reglementat prin PUZ.

Bilanțul teritorial poate fi calculat și pentru zona studiată, zona la care se raportează terenul reglementat și, după caz, realizează reglementări pentru terenurile din vecinătate prin funcțiunea propusă, după caz.

În prezenta documentație, bilanțul teritorial nu creează reglementări pentru terenurile cuprinse în zona studiată și a fost calculat pentru terenurile reglementate prin PUZ (nr. cad. 82804 și 80222).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ pentru nr. cad. 82804

EXISTENT		PROPUȘ								
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr. cad. 82804	Zona/ spații/ construcții propuse						
				Suprafața (m ²)	Procent (%)					
Zona studiată: Nr. cad. 82804 CF nr. 82804 a comunei Budeasa	Terenuri agricole/ forestiere situate în intravilan/ extravilan cf. PUG extras CF nr. 82804	19 038,00 m ²	L – zona pentru locuințe unifamiliale, regim mic de înălțime, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z. Ccr – Zona circulațiilor în interiorul ansamblului	Suprafața parcelelor propuse prin documentație	39 553,56	71,45				
		19 354,00 m ²								
		5 700,00 m ²		Ccr – Zona circulațiilor în interiorul ansamblului	Suprafața circulațiilor și parcajelor propuse prin documentație	7 389,67	13,36			
		1 922,00 m ²								
		5 201,00 m ²						Suprafața zonei propuse pentru administrarea ansamblului	500,00	0,90
		4 142,00 m ²								
		Sp – zona pentru spații verzi de folosință comună și publică, inclusiv pădurea parc	Spațiu verde propus în interiorul ansamblului (folosință comună/ public, inclusiv pădurea propusă pentru scoatere din intravilan și transformare în pădure parc)	7 913,77	14,29					
TOTAL	55 357,00 m²		55 357,00 m²	55 357,00 m²	100					

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ pentru nr. cad. 80222

EXISTENT			PROPUȘ				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr. cad. 80222	Zone/ spații/ construcții propuse			
					Suprafața (m ²)	Procent (%)	
Zona studiată: Nr. cad. 82804 CF nr. 82804 a comunei Budeasa	Terenuri agricole situate în intravilan cf. PUG extras CF nr. 80222	15 090,00 m ²	Arabil, situat în intravilan	IS - zona pentru servicii, comerț, și agrement, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	Sală de sport	843,08	5,58
					Terenuri sport (agrement)	1 661,25	11,00
					Zonă comerț/ locuire (apartament)	1 351,71	8,95
					Zonă servicii (restaurant)	735,00	4,90
					Circulații (carosabile, pietonale și parcaje)	4 687,65	31,06
					Spațiu verde public amenajat pe lot	5 811,31	38,51
					TOTAL	15 090,00 m²	15 090,00 m²

INDICATORI URBANISTICI

Au fost stabilite valori maxime pentru POT și CUT, raportând suprafața construită a clădirilor, respectiv suprafața desfasurată a clădirilor, la suprafața terenului ce face obiectul de studiu.

Indicatorii urbanistici propuși pentru fiecare lot în parte propus prin lotizare de pe terenul cu nr. cad. 82804 și 80222:

procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)	coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.)	H _{max} la cornișă
L-lot locuinta individuala=max 35,00% ; L-lot locuinta cuplată=max 35,00 % ; M ₁ (IS+L) = max 40,00 % ; IS = max 65,00 % ; Sp= max 10,00 %	L = max 0,648* L = max 0,648* M ₁ (IS+L) = max 0,648** IS= max 0,648** Sp= max 0,1	L - P+1/P+M - max. 7.00m ; L - P+2E - max. 10.00m ; pentru vila de tip 2 M ₁ (IS+L) - P+2 - max. 10.00m ; IS - P+2E - max. 10.00m ; Sp - P – max. 4m ;

* raportat la parcela destinată construirii locuințelor individuale/cuplate, rezultată în urma parcelării propuse, fără a se depăși **0,648 la nivel de ansamblu (parcela cu nr. cad. 82804)**;

** avizarea propunerii de creștere a CUT cu mai mult de 20% față de cel aprobat inițial prin PUG, conform excepției prevăzute la art.32, alin. (8) din Legea nr. 350/2001, se va face pe baza unei ilustrări de soluție cu volumetria propusă în relație cu vecinătățile.

3.6. DEZVOLTARE ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin racodarea la rețeaua de alimentare a comunei după extinderea rețelelor pe traseele propuse de drumuri în interiorul ansamblului.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Evacuarea apelor menajere, se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare a comunei după extinderea rețelelor pe traseele propuse de drumuri în interiorul ansamblului.

3.6.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

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

3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică, existentă pe drumul de unde se realizează accesul.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu gaze naturale, existentă pe drumul de unde se realizează accesul.

3.6.7. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu gaze naturale, existentă pe drumul de unde se realizează accesul, respectiv, prin centrală electrică, după caz.

AMENAJĂRILE EXTERIOARE ALE CONSTRUCȚIILOR

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

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

Se vor construi trasee ocazional carosabile și pietonale pentru stabilirea unui flux eficient de circulație și vor fi amenajate parcaje pentru funcțiunile propuse.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Realizarea investiției va accentua caracterul de dezvoltare a zonei și a orașului.

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

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

Datorită măsurilor constructive prevăzute, precum și faptului că 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, din interiorul terenului acolo unde este cazul, realizarea construcțiilor propuse și amenajărilor exterioare a terenului.

Toate costurile generate de soluția propusă, inclusiv cele cu obiectivele de utilitate publică (*accesurile pe terenul studiat, branșamente, căi de circulație*) vor fi suportate de Beneficiar.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, se dorește încurajarea dezvoltării zonei. Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și nu numai.

Categoriile principale de intervenție:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Regulile de parcelare, suprafața minimă a parcelei etc. pentru terenul cu nr. cad. 82804;
- stabilirea condițiilor de construire, retrageri, indicatorii urbanistici și regimul de înălțime pentru loturile care se propun prin parcelare;
- Reglementarea urbanistică a ambelor terenuri ce au generat PUZ în baza reglementărilor stabilite prin documentația de urbanism;
- Modul de ocupare a terenului și loturilor propuse, condițiile de amplasare a construcțiilor și modul de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea condițiilor de realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare funcțiunii propuse;
- Sistematizarea verticală a circulațiilor și terenului cu nr. cad. 82804;
- Zonele care creează servituți datorită rețelelor de transport care traversează terenul studiat;
- Propunerea de scoatere din intravilan a suprafeței de pădure situată în intravilan cf. extras CF și propunerea acesteia de transformare în pădure parc, într-o etapă ulterioară și, obligatoriu, în conformitate cu legislația specifică din domeniu (Codul silvic);
- Amenajarea intersecției străzii Sudeava cu drumul județean, în raport cu investiția propusă;
- Lucrările de amenajare a spațiilor exterioare (căi de acces carosabile și alei de circulație pietonală, parcaje etc.).

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 Consiliului Județean Argeș, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al comunei Budeasa.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă numai dacă se respectă distanțele stabilite prin Regulamentul local aferent PUZ, în conformitate cu legislația în vigoare, ținându-se cont de toate restricțiile date de avizatori și cu funcțiunea propusă.

Întocmit

urb. mast. Sebastian STOICA

coordonator urbanism

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ