

# **PRIMA VERSIUNE A PLANULUI**

**PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
COMUNA NUCSOARA, JUDEȚUL ARGHEȘ**

## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.3. SURSE DOCUMENTARE

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DATE DE SINTEZA

2.2. ANALIZA SITUAȚIE EXISTENTE

2.3. DISFUNCTIONALITATI

2.4. NECESITATI SI OPTIUNI ALE POPULATIEI

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. EVOLUȚIE POSIBILĂ. PRIORITĂȚI.

3.2. PRINCIPALELE REGLEMENTARI

3.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

### 4. CONCLUZII

## PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

---

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, COMUNA NUCSOARA, JUDETUL ARGEȘ**

Beneficiar: **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI NUCSOARA**

Proiectant general: **S.C. ARHIAMA PRO DESIGN SRL, PITESTI**

Subproiectanti, colaboratori:

Data inceperii elaborării: iulie 2018

**IMPORTANT!**

- Drepturile de autor aparțin în exclusivitate: S.C. Arhiama Pro Design S.R.L. Pitesti.
- Copierea sau comercializarea prezentului proiect sau a unei parti din aceasta, fara acordul autorului se pedepseste conform legii dreptului de Autor (nr. 8/19 96).
- Prezenta documentatie poate fi folosita numai in scopul pentru care a fost elaborata.
- Orice modificare sau completare conform contract a prezentului proiect se poate face numai cu acordul autorului.

---

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

---

Planul urbanistic general al comunei Nucsoara constituie documentatia care stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare pentru comuna respectiva pe o perioada determinata de timp, pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente.

Lucrarea isi propune stabilirea obiectivelor de dezvoltare a comunei Nucsoara, în corelare cu prevederile de dezvoltare și amenajare a teritoriului judetean si national si in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Principalele elemente de noutate continute de planul urbanistic general in comparatie cu schitele de sistematizare anterioare sunt:

- reasezarea localitatii in vatra ei fireasca prin includerea in intravilan a tuturor suprafetelor construite, situate pe teritoriul administrativ al localitatii;
- asigurarea in cadrul intravilanului propus a suprafetelor necesare dezvoltarii functiunilor localitatii;
- materializarea programului de dezvoltare a localitatii in PUG, avand la baza propunerile colectivitatii locale;
- armonizarea interesului public cu cel privat;
- definirea obiectivelor de utilitate publica si asigurarea de amplasamente pentru acestea;
- realizarea obiectivelor in conditiile respectarii dreptului de proprietate;
- introducerea masurilor de protectie a mediului;
- instituirea de masuri speciale de protectie si de reglementari specifice pentru ansambluri si monumente cu valoare deosebita.

Odată cu stabilirea directiilor de dezvoltare în perspectivă ale comunei, lucrarea își propune să de răspuns problemelor imediate ale consiliului local, în special în determinarea categoriilor de intervenție:

- permisiuni;
- restricții;
- necesități de primă etapă în funcție de disfuncționalitățile și prioritățile evidențiate prin studiu.

Planul urbanistic general are ca obiectiv determinarea directiilor generale ale localitatii, stabilesc strategia, prioritatile si reglementarile pe o perioada determinate - maxim 10 ani.

Planul urbanistic general se definitiveaza pe baza consultatiilor cu administratia publica locala, consiliul local al localitatii, prin consultarea populatiei, agentilor economici si marilor investitori din localitate, observatiile si recomandările lor, urmand a fi analizate si introduse in documentatie, in functie de sustenabilitatea acestora.

---

De asemenea, definitivarea PUG va avea la baza si recomandarile organismelor teritoriale si central interesate, enuntate in cadrul avizelor ce vor fi solicitate.

După avizarea și aprobarea lui, Planul Urbanistic General al comunei Nucsoara, va putea fi utilizat la:

- promovarea unor investiții din fondurile publice cu precădere în dezvoltarea infrastructurii și instituțiilor publice;
- delimitarea intravilanului;
- autorizarea directă prin emiterea de certificate de urbanism si autorizații de construire în toate domeniile;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUG;
- dinamica privind evoluția populației și activităților economice;
- analiza multicriterială a situației existente;
- zonificarea funcțională a terenurilor și stabilirea unui sistem de reglementări adecvat;
- îmbunătățirea echipării tehnico – edilitare;
- condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate public în condițiile respectării dreptului de proprietate.

---

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

---

In scopul întocmirii prezentei lucrari au fost cercetate mai multe surse de documentare, referitoare la stadiul actual de perspectiva al comunei studiate si propuneri de perspectiva:

- Planul de Amenajare a Teritoriului National ( P.A.T.N.) elaborat de URBAN PROIECT intre anii 1994 – 1997:

- Sectiunea I - Cai de comunicatie
  - Sectiunea II - Apa
  - Sectiunea III - Zone natural protejate
  - Sectiunea IV – Reteaua de localitati.
- 
- Schițe de sistematizare întocmite de Institutul de Proiectare Argeș și apoi succesiv reactualizate pe parcursul pe parcursul anilor 1971 – 1981;
  - Date statistice de la Centrul National de Statistica si Comisia Judeteana de Statistica, precum si in Anuarele Statistice;
  - Proiecte privind posibilitatile de dezvoltare a alimentarii cu apa a comunei;
  - Proiecte privind posibilitatile de dezvoltare a alimentarii cu gaze a comunei;
  - Proiecte si studii privind alimentarea cu energie electrica si telecomunicatii;
  - Date de analiza si obtineri de la Consiliul Local al comunei Nucsoara;
  - Date privind principalele unitati economice si social-culturale existente pe baza chestionarelor si listingurilor C.C.I. Arges:
  - Date privind situatia ocuparii terenurilor in intreg teritoriul administrativ al comunei si delimitarea intravilanului existent al localitatilor - O.C.O.T. Arges;
  - Reambularea topografica intocmita in STEREO 70;
  - Studiul geotehnic, analiza geomorfologica a terenurilor degradate;
  - Studiul istoric.

---

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. DATE DE SINTEZA

---

Comuna Nucsoara este asezata in depresiunea numita - Depresiunea Nucsoarei - fiind cea mai nordica si ultima comuna de pe valea Raului Doamnei, din judetul Arges.

Este cunoscuta ca fiind cea mai mare comuna ca si suprafata din tara. Se intinde pe o suprafata de 43 709 ha, fara suprafata muntoasa.

Se invecineaza cu:

**NORD** - comuna Vistea, comuna Dragus, comuna Sambata de Sus si comuna Lisa din judetul Brasov

**NORD - EST** - comuna Recea din judetul Brasov

**EST** - comuna Rucar, comuna Leresti, comuna Albestii de Muscel, comuna Berevoiesti si comuna Aninoasa

**VEST** - comuna Arefu

**SUD** - comuna Corbi

**SUD - VEST** - comuna Bradulet

Comuna Nucsoara este asezata in zona Subcarpatilor sudici, la poalele muntilor Fagaras, in depresiunea subcarpatica tectonico - eroziva Bradet - Nucsoara. Se afla la cota 879 m, fiind strajuita de nord-vest de culmea Magura si Vf. Strungii, care au inaltimea de aprox. 1000 m. In vest se intinde coama dealului numit Gruiu care este acoperit de pasuni intinse si pomi fructiferi, iar spre est dealurile "Neagului" si "Dealuri" cu paduri intinse de fag si brad si printre ele poieni cu pasuni.

## 2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Comuna Nucsoara este situată la o distanță de 63 km de municipiul Pitești. Astfel, vecinii comunei Nucsoara sunt următorii:

**NORD** - comuna Vistea, comuna Dragus, comuna Sambata de Sus si comuna Lisa din judetul Brasov

**NORD - EST** - comuna Recea din judetul Brasov

**EST** - comuna Rucar, comuna Leresti, comuna Albestii de Muscel, comuna Berevoiesti si comuna Aninoasa, din judetul Arges

**VEST** - comuna Arefu, din judetul Arges

**SUD** - comuna Corbi, din judetul Arges

**SUD - VEST** - comuna Bradulet din judetul Arges

Comuna Nucsoara are în componența sa 4 sate:

- satul Nucsoara, reședința de comună
- satul Gruiu
- satul Sboghitesti
- satul Slatina

Cele mai apropiate gări CFR sunt: Schitu Golești și Curtea de Argeș.

Drumurile principale de acces în comună și implicit de legătură cu teritoriul județului sunt: cel axial, în lungul Văii râului Doamnei, care face legătura la Piscani și Clucereasa cu DN 73 Pitești – București, iar în nord cu DN 73 C – Câmpulung spre est și spre vest Curtea de Argeș.

Comuna Nucsoara se află la o distanță de aproximativ 63 km față de municipiul Pitești, 40 km față de municipiul Curtea de Argeș și 44 km față de municipiul Câmpulung.

## BILANT TERITORIAL EXISTENT

BILANT TERITORIAL INTRAVILAN EXISTENT		
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (HA)	PROCENT %
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (L)	51.26	10.64
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (Is)	3.72	0.77
ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE (ID)	1.50	0.31
ZONA AGRICOLA	0.00	0.00
ZONA GOSPODARIE COMUNALA/CIMITIRE (GC)	0.40	0.08



### **3. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din comuna Nucsoara (locuințe, dotări social – cultural, industrie, clădiri administrative) se asigură din sistemul energetic național prin stații de transformare, linii de transport și distribuție, posturi de transformare.

### **4. Alimentarea cu gaze naturale**

În comună nu există sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale.

### **5. Alimentarea cu căldură**

Căldura în comună este asigurată individual prin surse locale, proprii, cu combustibil solid, în sobe de teracotă sau centrale termice cu combustibil solid.

ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE (TE)	0.04	0.00
ZONA SPATII VERZI (V)	0.55	0.11
TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN	360.12	74.73
TERENURI NEPRODUCTIVE IN INTRAVILAN	6.78	1.41
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (Ccr)	29.44	6.11
APE	7.33	1.52
PADURI IN INTRAVILAN	20.77	4.31
<b>TOTAL</b>	<b>481.91</b>	<b>100,00</b>

### **DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Din analiza situației existente au reieșit o serie de disfuncționalități necesar a fi ameliorate și eliminate. Dintre acestea le menționăm pe cele mai importante:

- Slaba reprezentare a dotărilor de interes public (cultural, sănătate, servicii, comerț);
- Spații verzi și de agrement insuficiente;
- Terenul de sport necesită amenajări suplimentare;
- Dezvoltarea economică a cunoscut un regres;
- Se impun modernizarea și asfaltarea drumurilor din comună;
- Lipsa podurilor de trecere, atât pietonale cât și carosabile, peste râul Doamnei;
- Decolmatarea podețelor și a șanțurilor afectate de calamități;
- Intersecții între drumuri publice nemodernizate și subdimensionate;
- Lipsa trotuarelor;
- Lipsa parcajelor publice;
- Lipsa sistemului centralizat de alimentare cu apă în toate satele comunei;
- Lipsa sistemului centralizat de evacuarea apelor uzate în toate satele comunei;
- Lipsa alimentării cu gaze naturale a întregii comune;

### **ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ**

#### **1. Alimentare cu apă**

În prezent comuna Nucsoara nu dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă. Pentru satisfacerea nevoilor de apă potabilă, locuitorii comunei și-au amenajat fântâni și puțuri săpate de mică adâncime, stradale sau în cadrul gospodăriilor, care captează apa din straturile freactice.

#### **2. Canalizarea menajera**

Comuna Nucsoara nu dispune de un sistem centralizat de canalizare menajeră, locuitorii având evacuarea apelor menajere rezolvată prin latrine uscate.

---

### 2.3. DISFUNCTIONALITATI

---

Din analiza detaliata efectuata asupra conditiilor desfasurarii activitatii socio – economice in cadrul comunei Nucsoara si a pozitiei acesteia in cadrul teritoriului si in cadrul functional si economic al judetului au rezultat urmatoarele:

- terenuri agricole mari aflate in intravilan;
- spatii verzi de agrement neexistente.

Declinul general al activitatilor economice, dupa revolutie, a dus la o diversificare mai mare a fortei de munca.

In momentul de fata multi locuitori isi castiga existenta prin comertul si transportul cerealelor si produselor cerealiere.

In privinta circulatiei exista unele disfunctionalitati, cum ar fi:

- starea proasta a drumurilor, nemodernizate partial;
- distanta foarte mare fata de cea mai apropiata statie CF.

## **2.4. NECESITATI SI OPTIUNI ALE POPULATIEI**

---

Dintre optiunile populatiei, de departe, cea mai importanta este lipsa locurilor de munca in comuna.

Punctul de vedere al administrației publice locale s-a concretizat în principal la:

- configurația localităților componente;
- suplimentarea dotărilor de interes public;
- îmbunătățirea legăturilor carosabile între localități;
- realizarea dotărilor tehnico-edilitare necesare;

---

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. EVOLUTIE POSIBILA. PRIORITATI.

---

Relansarea economică a comunei se poate realiza prin:

- reactivarea unităților economice existente, colectarea și depozitarea produselor agricole (cerealiere), creșterea animalelor;
- realizarea de noi locuri de muncă prin micii întreprinzători;
- dezvoltarea serviciilor în sectoarele public și privat;
- valorificarea pe piața liberă a produselor excedentare ale gospodăriilor populației;

Prioritățile în cadrul dezvoltării urbanistice a comunei decurg din necesitățile imediate și anume:

- configurația intravilanului propus al comunei;
- suplimentarea dotărilor de interes public;
- îmbunătățirea legăturilor carosabile între satele comunei;
- realizarea rețelelor tehnico – edilitare necesare.

### 3.2. PRINCIPALELE REGLEMENTARI.

Principalul obiectiv de atins prin acest PUG este mărirea suprafeței intravilanului și crearea suportului pentru autorizarea directă.

S-au propus mai multe trupuri de intravilan:

<b>TRUPURI INTRAVILAN PROPUȘ</b>		
<b>Nr. crt</b>	<b>TRUP PROPUȘ</b>	<b>Suprafata (ha)</b>
1	TRUP PROPUȘ 1 - NUCȘOARA	195.07
2	TRUP PROPUȘ 2 - SBOGHITESTI	128.80
3	TRUP PROPUȘ 3 - SLATINA	279.68
4	TRUP PROPUȘ 4 - GRUIU	136.56
5	TRUP PROPUȘ 5 - TRUP IZOLAT	31.86
6	TRUP PROPUȘ 6 - TRUP IZOLAT	0.87
7	TRUP PROPUȘ 7 - TRUP IZOLAT	0.96
8	TRUP PROPUȘ 8 - TRUP IZOLAT	3.15
9	TRUP PROPUȘ 9 - TRUP IZOLAT	3.66
10	TRUP PROPUȘ 10 - TRUP IZOLAT	27.19
11	TRUP PROPUȘ 11 - TRUP IZOLAT	6.86
12	TRUP PROPUȘ 12 - TRUP IZOLAT	0.25
13	TRUP PROPUȘ 13 - TRUP IZOLAT	0.78
14	TRUP PROPUȘ 14 - TRUP IZOLAT	2.31
15	TRUP PROPUȘ 15 - TRUP IZOLAT	4.99
16	TRUP PROPUȘ 16 - TRUP IZOLAT	0.29
17	TRUP PROPUȘ 17 - TRUP IZOLAT	0.05
18	TRUP PROPUȘ 18 - TRUP IZOLAT	0.25
19	TRUP PROPUȘ 19 - TRUP IZOLAT	0.05
20	TRUP PROPUȘ 20 - TRUP IZOLAT	1.00
21	TRUP PROPUȘ 21 - TRUP IZOLAT	1.26
22	TRUP PROPUȘ 22 - TRUP IZOLAT	1.00
23	TRUP PROPUȘ 23 - TRUP IZOLAT	0.15
24	TRUP PROPUȘ 24 - TRUP IZOLAT	0.15
25	TRUP PROPUȘ 25 - TRUP IZOLAT	0.26
<b>SUPRAFATA TOTALA INTRAVILAN PROPUȘ = 827.45 ha</b>		

**BILANT TERITORIAL PROPUS**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (ha)	%	Suprafata (ha)	%
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (L)	51.26	10.64	633.57	76.57
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII (IS)	3.72	0.77	17.36	2.10
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (ID)	1.50	0.31	8.63	1.04
ZONA MIXTA - LOCUIRE INDIVIDUALA+COMERT, SERVICII (M)	0.00	0.00	114.68	13.86
ZONA LUCRARI TEHNICO EDILITARE (TE)	0.04	0.00	0.04	0.00
ZONA SPATII VERZI (V)	0.55	0.11	9.66	1.17
ZONA TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA (DS)	0.00	0.00	2.02	0.24
ZONA GOSPODARIE COMUNALA/CIMITIRE (GC)	0.40	0.08	0.78	0.09
CIMITIRE	0.40	0.22	0.78	0.09
GOSPODARIE COMUNALA	0.00	0.00	0.00	0.00
ZONA CAI DE COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE (Ccr)	29.44	6.11	33.09	4.00
TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN	360.12	74.73	0.00	0.00
TERENURI NEPRODUCTIVE IN INTRAVILAN	6.78	1.41	0.00	0.00
PADURI IN INTRAVILAN	20.77	4.31	0.00	0.00
APE	7.33	1.52	7.62	0.92
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>481.91</b>	<b>100</b>	<b>827.45</b>	<b>100</b>

**ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ****Alimentarea cu apa**

În vederea alimentării cu apă a gospodăriilor existente, precum și a celor ce se vor amplasa în zonele propuse pentru introducerea în intravilan, se va prevedea alimentarea cu apă potabilă în toate localitățile comunei.

Pentru asigurarea necesarului de apă potrivit noilor dezvoltări propuse pentru localități se impun mai multe îmbunătățiri și extinderi ale capacităților instalațiilor de alimentare cu apă.

**Evacuarea apelor uzate (canalizarea)**

Propunerea înființării sistemului centralizat de evacuare a apelor menajere.

## ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Urmărindu-se eliminarea în cât mai mare măsură a disfuncționalităților, în vederea asigurării desfășurării traficului rutier în condiții de fluentă, siguranță și confort, se fac următoarele propuneri:

- modernizarea drumurilor pe traseele ce străbat satele comunei;
- pentru celelalte drumuri locale, se recomandă modernizarea și asfaltarea lor;
- executarea podurilor peste râul Doamnei;
- amenajarea intersecțiilor.

Lucrări de întreținere și reparații la șanțuri, podețe și acostamente. Lucrări de îmbunătățire a condițiilor de circulație a pietonilor și bicicliștilor.

### 3.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

---

Principalele obiective propuse pentru perioada imediat următoare, sunt:

- realibilitatea drumurilor judetene si comunale;
- modernizarea strazilor din localitate;
- imbunatatirea fondului constructiv si incurajarea construirii in comuna, de catre familiile tinere;
- infiintare sitemului de distributie a gazelor naturale;
- construirea unui sistem centralizat de canalizare.



#### 4. CONCLUZII

Odată aprobat **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local** aferent capătă valoare juridică, oferind instrumentul de lucru necesar administrației locale și județului Argeș ce vor urmări aplicarea lor.

Stabilirea categoriilor de intervenție și a reglementărilor s-au realizat în baza analizei multicriteriale la nivelul cartierelor și trupurilor componente privind:

- Funcțiunea dominantă în zonă;
- Configurația fondul construit existent și a parcelarului propus;
- Circulația și echiparea edilitară;

Aplicarea prevederilor **Planului Urbanistic General al Comunei Nucsoara**, se face conform **Regulamentului Local** aferent **Planului Urbanistic General** care cuprinde:

- Prescripții și reglementări generale la nivelul teritoriului cuprins în intravilanul propus al orasului ;
- Prescripții specifice la nivelul unităților teritoriale de referință.

ÎNTOCMIT



