

PRIMA VERSIUNE A PLANULUI

PLANUL URBANISTIC ZONAL

pentru

reglementare urbanistică în vederea realizării investiției

**“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
Ds+P+M, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA
UTILITĂȚI”**

Municipiul Curtea de Argeș, str. Târnița,
județul Argeș, nr.cad.89893



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

faza obținere avize

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: reglementare urbanistică în vederea realizării investiției: **“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ Ds + P + M, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI”**

Beneficiar: POPESCU RADU, POPESCU ANDRA GABRIELA

Amplasamentul obiectivului și adresa :

Municipiul Curtea de Argeș, str. Târnița, județul Argeș, nr. cad. 89893

Elaborator documentație: S.C. ATELIERUL DE CONSULTANȚĂ S.R.L.

Proiectant specialitatea urbanism/ șef proiect/ coordonator:

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎĂ

Colaboratori/ specialiști: studiu topografic: P.F.A. DUMITRESCU IOAN-RADU

ing. Radu-Ioan DUMITRESCU

studiu geotehnic:

echipare tehnico-edilitară: G1 - ing. Alexandra RAUȚĂ

drumuri: ing. Mihail TEODORESCU - G7

Data începerii elaborării – august 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Urmare Certificatului de urbanism nr. 142/12.06.2024 emis de Primăria Municipiului Curtea de Argeș, Avizul de oportunitate nr.17/01.08.2024 emis de comisia CTATU a Municipiului Curtea de Argeș și tema de proiectare dată de Beneficiar, obiectul Planului urbanistic zonal este **reglementare urbanistică** pentru suprafața de teren situată în intravilan conform extras CF nr. 89893, nr. cad. 89893, ce a generat Planul Urbanistic Zonal, cu o suprafață din acte de 1768,00mp și



măsurată de 1746,00mp și **stabilirea condițiilor, atât de construire, cât și de realizare a echipării tehnico-edilitare, necesare.**

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) constă în aprofundarea, dezvoltarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice a terenului ce a generat PUZ și investiției propuse.

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 ale Municipiului.

Prin Planul Urbanistic Zonal, se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu Planul urbanistic zonal ce se întocmește;
- Reglementarea urbanistică a întregului teren studiat în baza reglementărilor stabilite prin PUZ - nr. cad. 89893;
- 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;
- 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;
- OG 43/1997 privind regimul drumurilor;
- 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 Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

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

- Tema de proiectare dată de Beneficiar;
- Regulamentul General de Urbanism
- Certificatul de urbanism nr. 142/12.06.2024;
- Avizul de Oportunitate nr.17/01.08.2024
- Ridicare topografică;
- 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:

- Aviz Mediu
- Aviz Poliția Municipiului Curtea de Argeș – Biroul Rutier
- Aviz S.C. Aquaterm AG 98 – posibilitatea asigurării presiunii și alimentării rețea de apă
- Ridicare topografică vizată OCPI
- Aviz geotehnic preliminar
- Foraj pentru asigurarea alimentării cu apă după caz (în funcție de cerințele impuse de avizator)
- Aviz arhitect șef

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Orașul Curtea de Argeș este localizat în partea de nord-vest a județului, în depresiunea intracolinară a bazinului superior al râului Argeș, la o altitudine de 450m deasupra nivelului mării, și este înconjurat de dealurile și Muscelele Argeșului de la poalele Munților Făgăraș. Suprafața orașului este de aproximativ 75 km². Este străbătut de șoseaua națională DN7C, care leagă Piteștiul de Sibiu prin Munții Făgăraș, situat la o distanță de 38 km de municipiul Pitești. La Curtea de Argeș, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN73C, care duce spre est la Câmpulung (49 km) și spre vest la Râmnicu Vâlcea (36 km). Din nordul orașului, din DN7C se ramifică șoseaua județeană DJ703H, care duce spre nord-vest la Valea Danului, Șuici și Sălătrucu. În sud, din DN73C se ramifică șoseaua județeană DJ704H, care duce spre sud la Băiculești și Merișani (unde se termină în DN7C). Orașul are și o gară, capătul căii ferate Pitești–Curtea de Argeș.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Nefiind o zonă reglementată prin PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, reglementările acestuia, ce au definit și reglementat țesutul construit al Municipiului, în prezent ne mai fiind în valabilitate conform Legii 350/2001, este necesară reglementarea prin Plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice, inclusiv stabilirea zonei funcționale, necesare autorizării lucrărilor de construire pentru faza ulterioară, după aprobarea Planului urbanistic zonal.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 89893 intabulat în CF 89893 cu suprafață din acte de 1768,00 mp și din măsurători de 1746,00mp, nu este ocupat de construcții. Acesta este situată în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, str. Târnița. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 89893.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea lui POPESCU RADU și POPESCU ANDRA GABRIELA conform Actului Notarial autentificat cu nr. 66/31.05.2023 la BNP Georgescu Iulia.



Conform Avizului de Oportunitate emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 89893, se încadrează în UTR g: ZONA LOCUINȚE ZONA LOCUINȚE TÂRNIȚA - BUȘAGA subzona Lmb – zona pentru locuințe propuse cu regim mediu de înălțime. Subzonă predominant rezidențială, formată din locuințe cu regim mic de înălțime, desfășurate de o parte și de alta a străzilor și ulițele existente cu spații mai mari între ele.

Funcțiunea predominantă este locuirea. Locuințele existente din acest UTR majoritatea sunt parter cu loturi între 500-2000 mp ocupate cu grădini de zarzavaturi și plantații de pomi fructiferi. Excepție fac locuințele situate de-a lungul Str. Rîmnicu Vâlcea care au regim mediu de înălțime P+1 – P+2.

P.O.T. maxim admis - conform R.G.U. =35%

C.U.T. maxim admis - conform R.G.U. =0,9

Regimul de înălțime maxim admis - conform R.G.U., se impune respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: Utilizări permise: modernizări și reparații la clădiri existente, locuințe individuale cu caracter urban obligatoriu în toate subzonele din cadrul zonei de locuit.

UTILIZĂRI COMPLEMENTARE admise

S-au stabilit pentru zonele în care este necesară obținerea unor avize sau acorduri privind ocuparea terenurilor libere cu construcții de locuințe, instituții și servicii publice, căi de comunicație și echipare tehnico – edilitară.

INTERDICTII TEMPORARE

Se aplică în ceea ce privește autorizarea directă, conform Art. 65 alin(1) din Legea 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, **în absența Planului Urbanistic General aprobat**, pe teritoriile aferente se pot realiza investiții în construcții, lucrări tehnico-edilitare, precum și orice alte investiții urbane numai pe baza unui Plan Urbanistic Zonal aprobat potrivit legii și cu respectarea Regulamentului General de Urbanism.

Interdicția temporară este aplicabilă până la actualizarea, aprobarea Planului Urbanistic General.

Ca excepție, interdicția temporară nu se aplică, cu condiția încadrării în prevederile Legii 350/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin (1) lit. e), și/sau în prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 111.

INTERDICTII PERMANENTE

În funcție de zonele grevate de servituți.

Terenul studiat identificat cu numărul cadastral 89893 are ca vecinătăți:

- Nord: proprietate privată Andrei Nicolae Ovidiu și Andrei Luciana – nr. cad. 88965, proprietate privată identificată cu nr.cad. 84160;
- Est: proprietate privată identificată cu nr.cad. 90168;
- Vest: proprietate privată Barbu Floarea - necadastrat, proprietate privată Andreescu



Constantin - necadastrat;

- Sud: proprietate privată identificată cu nr. cad. 86551, proprietate privată identificată cu nr. cad. 86671.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Curtea de Argeș se află situat în partea de nord a județului Argeș, la o distanță de 38 km de Municipiul Pitești, la 36 km de Municipiul Râmnicu Vâlcea și la 45 km de Municipiul Câmpulung Muscel. Este situat în depresiunea intracolinară a bazinului superior al râului Argeș și este înconjurat de dealurile și muscelele sudice ale Munților Făgăraș. Altitudinea medie este de 450 m.

Cadrul natural al Municipiului este condiționat de prezența zonei montane din apropiere, care se află la cca. 28 km distanță și care introduce variație și diversitate în peisajul geografic.

Situat în zona depresionară, Curtea de Argeș se bucură de o climă favorabilă, caracteristică versanților adăpostiți, cu temperaturi moderate tot timpul anului și precipitații relativ abundente. În această depresiune, toamna și primăvara sunt frecvente cețurile, iernile sunt mai puțin aspre decât la câmpie, iar verile sunt în general plăcute, cu zile însorite. Vânturile dominante sunt cele pe direcția N-E, urmate de cele din N, S-V și S cu viteze medii de 4m/s.

2.4. CIRCULAȚIA

În interiorul lotului studiat lipsește orice organizare a circulației. Este liber de construcții. În zona terenului studiat, în partea de nord, se află strada Târnița din care se va amenaja și realiza accesul pe terenul ce a generat PUZ.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este identificat cu numărul cadastral 89893 intabulat în CF 89893 cu suprafață din acte de 1768,00 mp și din măsurători de 1746,00 mp, nu este ocupat de construcții. Acesta este situată în intravilanul Municipiului Curtea de Argeș, str. Târnița. Nu este grevat de sarcini conform extras CF nr. 89893.

Toată suprafața terenului studiat se află în proprietatea lui POPESCU RADU și POPESCU ANDRA GABRIELA conform Actului Notarial autentificat cu nr. 66/31.05.2023 la BNP Georgescu Iulia.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

ALIMENTARE CU APĂ

În zona terenului studiat există rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat.

CANALIZARE MENAJERĂ

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

În zona terenului studiat există rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona terenului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale de joasă presiune.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenul studiat nu prezintă fenomene fizico-geologice active în perimetrul studiat sau în vecinătatea acestuia. De asemenea, 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, fiind o investiție firească a zonei respective, menite să întregească peisajul urban, funcțiunea dominantă a zonei fiind locuirea. Aceasta duce la o creștere a calității vieții cetățenilor din zonă.

Prin configurarea și funcțiunea propusă, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și, în același timp, se realizează o dezvoltare urbanistică integrată, omogenă și controlată.

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, anunț într-un ziar de circulație locală, neexistând obiecțiuni din partea populației.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA 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.

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

Terenul studiat nefiind o zonă reglementată prin PUG aprobat prin HCL 18/27.12.2001, reglementările acestuia, ce au definit și reglementat țesutul construit al Municipiului, în prezent ne mai fiind în valabilitate conform Legii 350/2001, este necesară reglementarea prin Plan urbanistic zonal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice, inclusiv stabilirea zonei funcționale, necesare autorizării lucrărilor de construire pentru faza ulterioară, după aprobarea Planului urbanistic zonal.

Conform Avizului de Oportunitate emis de către primăria Municipiului Curtea de Argeș, terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat cu numărul cadastral 89893, se încadrează în UTR 9: ZONA LOCUINȚE ZONA LOCUINȚE TÂRNIȚA - BUȘAGA subzona Lmb – zona pentru locuințe propuse cu regim mediu de înălțime. Subzonă predominant rezidențială, formată din locuințe cu regim mic de înălțime, desfășurate de o parte și de alta a străzilor și ulițele existente cu spații mai mari între ele.

Funcțiunea predominantă este locuirea. Locuințele existente din acest UTR majoritatea sunt parter cu loturi între 500-2000 mp ocupate cu grădini de zarzavaturi și plantații de pomi fructiferi. Excepție fac locuințele situate de-a lungul Str. Rîmnicu Vâlcea care au regim mediu de înălțime P+1 – P+2.

P.O.T. maxim admis - conform R.G.U. =35%

C.U.T. maxim admis - conform R.G.U. =0,9

Regimul de înălțime maxim admis - conform R.G.U., se impune respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea. Subzona de locuire fiind compusă din trei trupuri: locuințe existente, parter, pe loturi de dimensiuni medii ocupate cu plantații și grădini, locuințe de-a lungul Str. Rm. Vâlcea cu regim mediu de înălțime P+1 – P+2 și locuirea în imobile P+4 izolate, tip condominiu. Funcțiuni complementare admise se referă la instituții și servicii, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, căi de comunicații, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente. Utilizări permise: Zonă rezidențială cu locuințe și dotări corespunzătoare. Locuințe individuale cu caracter urban obligatoriu în cadrul zonelor de locuire. Zona este astfel definită ca zonă de locuințe regim mic de înălțime – Lm cu indicatorii conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism stabilit pentru zona exclusiv rezidențială, aferentă aliniamentului Str. Târnița, POT max= 35%.

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 se va realiza prin cadrul parcelei cu categorie de folosință drum (2Dr – 100mp) parte a terenului identificat cu nr. cad. 88965 proprietate a lui Andrei Nicolae Ovidiu și Andrei Luciana, pe



care s-a constituit Convenție servitute de trecere pentru terenul identificat cu nr. cad. 89893 conform Act Notarial nr. 299/27.05.2024 emis de BNP Iulia Georgescu.

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

Limita de studiu, stabilită prin Avizul de oportunitate, la care se raportează terenul ce face obiectul de studiu și investițiile propuse, este: la **Nord** de limita nordică a străzii Târnița identificată cu nr. cad. 80861, la **Vest** de terenuri proprietate privată, teren proprietate privată Barbu Florea și teren proprietate privată Andreescu Constantin, necadastrate, la **Est** de terenuri proprietate privată identificate cu numerele cadastrale 86786, 81395, 88328, 85436, 86242 și terenuri proprietate privată necadastrate, la **Sud** de limita sudică a terenurilor proprietate privată identificate cu numerele cadastrale 86671, 84160 și terenuri proprietate privată necadastrate.

Limita reglementată prin Planul urbanistic zonal, în care se va interveni pentru reglementare urbanistică este suprafața terenului cu nr. cad. 89893 ce are o suprafață din acte de 1768,00mp și o suprafață măsurată de 1746,00mp, stabilirea condițiilor de realizare a circulațiilor și traseelor rețelelor edilitare, stabilirea condițiilor de construibilitate.

Se dorește construirea unui imobil cu funcțiune de locuință unifamilială cu o suprafață construită de 160,00 mp, regim de înălțime Ds+P+M pe lotul identificat cu nr. cad. 89893, construirea unei împrejuriri a terenului și racordarea la utilitățile necesare funcționării investiției și realizarea accesului pe a terenul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, reglementarea urbanistică și condițiile de construibilitate, indicatorii urbanistici și reglementarea urbanistică pentru terenul identificat cu nr. cad. 89893 care face obiectul PUZ.

Astfel, pentru terenul propus pentru reglementare, **se propune ca zonă funcțională L - locuire individuală și funcțiuni complementare.**

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 terenul reglementat prin PUZ (nr. cad. 89893).



**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru reglementare urbanistică în vederea realizării investiției
 "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ Ds+P+M, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘARE LA UTILITĂȚI"**
Beneficiar: POPESCU RADU, POPESCU ANDRA GABRIELA
Amplasament: Mun. Curtea de Argeș, str. Târnița, jud. Argeș, nr. cad. 89893

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT / PROPUȘ CF. SUGESTIE DE MOBILARE pt. nr. cad. 89893:

EXISTENT			PROPUȘ				
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr. cad. 89893	Zone/ spații/ construcții propuse		
Zona studiată:						Suprafața (m ²)	Pro-cent (%)
Nr. cad. 89893	intravilan, cf. extras CF nr. 80706	Din acte: 1768,00 m ² Din măsurători: 1746,00 m ²	Fâneață	L - zonă pentru locuire individuală și funcțiuni complementare, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	Suprafața construcțiilor propuse	160,00	19,16
					Suprafața circulațiilor (carosabile, pietonale, parcaje)	178,00	10,19
					Suprafața spațiilor verzi propuse	1408	70,65
TOTAL		1746,00 m²		1746,00 m²	1746,00 m²	100	

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ PROPUȘ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ pentru nr. cad. 89893

EXISTENT			PROPUȘ			
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ		Suprafața	Categoria de folosință teren	Zona funcțională propusă pt. nr. cad. 89893	Zone/ spații/ construcții propuse	
Zona studiată:					Suprafața (m ²)	Pro-cent (%)
Nr. cad. 89893	intravilan, cf. extras CF nr. 80706	Din acte: 1768,00 m ² Din măsurători: 1746,00 m ²	Fâneață	L - zonă pentru locuire individuală și funcțiuni complementare, stabilită prin documentații de urbanism P.U.Z.	1746,00	100
					TOTAL	1746,00 m²

INDICATORI URBANISTICI

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

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

DATE TEREN:

Suprafața teren Nr. cad. 89893 din acte = 1768 mp



Suprafață teren Nr.cad.89893 din măsurători = 1746,00 mp
(suprafața la care se vor raporta indicatorii POT și CUT)

INDICATORI URBANISTICI REZULTAȚI CF. SUGESTIE DE MOBILARE:

Suprafață construită imobil propus = 160,00mp
Suprafață desfășurată imobil propus = 351,00mp

P.O.T. rezultat = 9,16%

C.U.T. rezultat = 0,20

INDICATORI URBANISTICI MAXIM ADMIȘI:

P.O.T./maxim propus = 35 %

C.U.T./maxim propus = 0,9

Rh max la cornișă admis = 8,00m

Rh max pentru anexe gospodărești = 2,50m

Regim înălțime maxim: P, D+P, P+1E, P+M, MAXIM P+1E+M (inclusiv cu realizarea de subsoluri, ori cu permisivitatea amenajării mansardelor în volumul acoperișului rezultat)

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile propuse pentru amplasare și retragerile minime obligatorii propuse prin Planul Urbanistic Zonal pentru **L - locuire individuală și funcțiuni complementare** (nr. cad. 89893), sunt:

- retragerea minimă obligatorie față de aliniament – minim 5,00 m, față drumul din care se va realiza accesul pe lot;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Nord – minim de 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita laterală din partea de Sud – minim 3,00 m;
- retragerea minimă față de limita posterioară – minim 5,00 m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a Municipiului, existentă în zona terenului studiat.

CANALIZARE MENAJERĂ

Evacuarea apelor menajere, se va realiza în bazin vidanjabil.

CANALIZARE PLUVIALĂ

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

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție de alimentare cu energie electrică, existentă în zona terenului studiat și aport solar cu panouri foto-voltaice.



ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua de alimentare a Municipiului, existentă în zona terenului studiat.

ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ

Prin Planul urbanistic zonal se va studia și realizarea încălzirii prin centrală termică cu combustibili solizi (peleți / brichete) sau gaze naturale respectiv, prin centrală termică electrică cu aport fotovoltaic, după caz.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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.

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.

Categoriile principale de intervenție:

- o delimitarea zonelor destinate construcțiilor, spațiilor verzi, dotărilor aferente și circulațiilor din interiorul lotului reglementat prin PUZ;
- o schimbarea destinației zonelor funcționale;
- o stabilirea condițiilor de construire pentru investiția propusă, realizarea împrejuririi perimetrului;
- o reglementarea urbanistică a întregului teren cu nr. cad. 89893 prin stabilirea unei zone funcționale omogene care să răspundă nevoilor Beneficiarului;
- o lansarea și finalizarea studiilor de racordare la rețelele din zonă și demararea execuției acestora;
- o realizarea accesului pe teren și asigurarea posibilității de stingere a incendiului conform normativelor și legislației în vigoare.

Prin funcțiunea propusă, nu sunt consecințe negative asupra zonei studiate, ci, din contră, fiind o investiție firească a zonei respective, menite să întregască peisajul urban, funcțiunea dominantă a zonei fiind locuirea. Aceasta duce la o creștere a calității vieții cetățenilor din zonă.

Prin configurarea și funcțiunea propusă, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea zonei cu funcțiuni similare și, în același timp, se realizează o dezvoltare urbanistică integrată, omogenă și controlată.

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează în zona studiată, neintrând în conflict din punct de vedere funcțional și fără afectarea fondului construit existent și a zonelor funcționale.

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 comisiei CTATU, acesta va fi supus aprobării în cadrul Consiliului Local al Municipiului Curtea de Argeș.

Întocmit

urb. mast. Sebastian STOICA

șef proiect / coordonator urbanism

urb. dpl. Adela Georgeta GHEORGHÎȚĂ