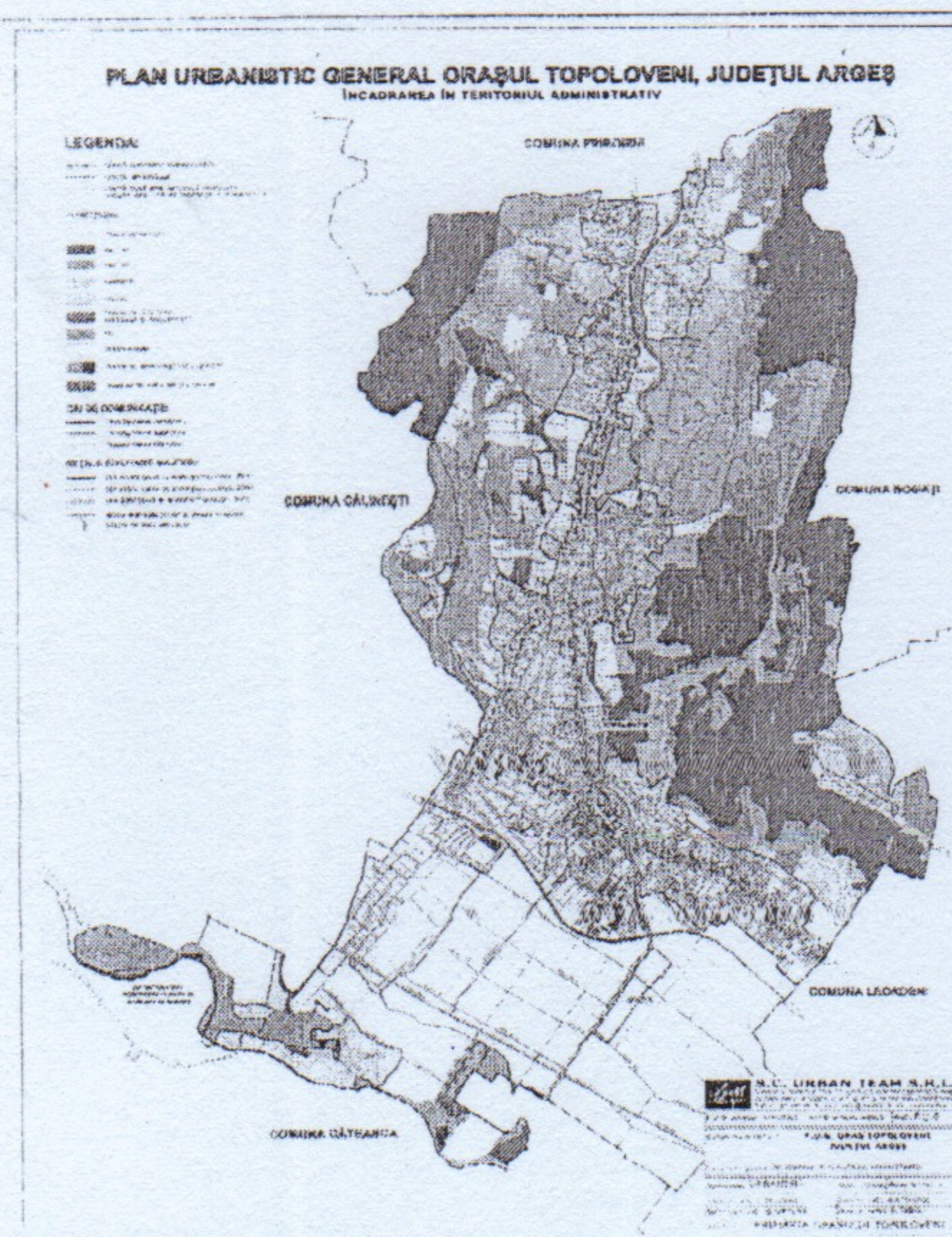


CONSILIUL LOCAL TOPOLOVENI

Data anunțului: 12.08.2016

CONSILIUL LOCAL
TOPOLOVENI
INTRARE _____
IESIRE _____
ZIUA _____ LUNA _____ ANUL _____

12 08 2016



CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE SI DE EXTINDERE A INTRAVILANULUI PLAN URBANISTIC GENERAL oraș TOPOLOVENI, județul ARGHEȘ

Inițiator: CONSILIUL LOCAL TOPOLOVENI

Elaborator: S.C. URBAN TEAM S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei orașului
TOPOLOVENI, din localitatea TOPOLOVENI, Str. Calea București nr. 111,
în perioada 12.08.2016 - 26.09.2016, între orele: 09:00 - 14:00

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:

- elaborarea propunerilor PUG prin consultarea documentațiilor aferente acestuia de către persoanele interesate
- elaborarea variantei PUG în vederea transmiterii documentației pe circuitul legal de avizare

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la avizierul Primăriei
după 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

dna. Maria Știrbescu - Serviciu Urbanism, adresa: Calea București nr. 111,
tel.: 0248 666259, e-mail: topoloveni@yahoo.com

I. DATE GENERALE

1. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al oraşului Topoloveni şi a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent.

Lucrarea stabileşte **obiectivele, acţiunile şi măsurile de dezvoltare** pentru următorii **10 ani** şi a fost elaborată pe baza temei de proiectare, întocmită de beneficiar, în conformitate cu legislaţia în vigoare.

În conţinutul documentaţiei se regăsesc următoarele **categorii de probleme:**

- probleme principale rezultate din analiza situaţiei existente, **disfuncţionalităţi şi priorităţi de intervenţie** în teritoriu;
- **zonificarea funcţională** a teritoriului localităţii şi stabilirea **regimului juridic** al acestora printr-un sistem de reglementări şi servituţi adecvate;
 - volumul şi structura **potenţialului uman**, resurse de muncă;
 - **potenţialul economic** al localităţii;
 - **organizarea circulaţiilor şi a transporturilor;**
 - **echiparea tehnico-edilitară;**
 - **reabilitarea, protecţia şi conservarea mediului natural şi construit;**
- condiţii şi posibilităţi de realizare a **obiectivelor de utilitate publică**

În urma studiului şi a propunerilor de soluţionare a acestor categorii de probleme menţionate mai sus, materialul oferă un **instrument de lucru** la îndemâna administraţiei publice locale.

2. Stadiul actual al documentaţiei

În prezent documentaţia PUG propriu-zisă (etapa 2) a fost finalizată, urmând lansarea ei pe filiera de avizare (etapa 3).

Înainte de a demara procesul de avizare/aprobare documentaţia este supusă procedurii de **informare şi consultare a populaţiei.**

Plan Urbanistic General Oraşul Topoloveni, Judeţul Argeş

Prezentare succintă a documentaţiei
elaborator: s.c. urban team s.r.l.

II. PREZENTAREA PE SCURT A CONȚINUTULUI LUCRĂRII

Documentația PUG propriu zis are două părți: existent și propuneri.

În urma analizei situației existente au rezultat disfuncționalități grupate pe paliere de analiză.

Prin reglementările PUG se urmărește remedierea sau măcar diminuarea acestor probleme.

În ceea ce privește propunerile, în cadrul PUG s-au stabilit suprafețele de teren care, alături de cele existente vor forma noul intravilan. Astfel:

Intravilanul existent al orașului Topoloveni este format dintr-un număr de 3 trupuri principale și alte câteva trupuri izolate care însumează **901,14 ha** dintr-un total de **3606 ha** cât este suprafața teritoriului administrativ al orașului Topoloveni.

Teritoriul cuprins în intravilanul de perspectivă al orașului Topoloveni își păstrează structura de 3 trupuri principale și câteva izolate, dar totalizează o suprafață de **S= 974,16 ha**.

Ca urmare, se propun **extinderi de intravilan** în suprafață de **S= 73,02 ha**. Se observă faptul că intravilanul a crescut cu un procent de **8,10%**.

Terenurile introduse în intravilan vor primi funcțiuni diverse pentru a răspunde tuturor necesităților de dezvoltare ale localității:

- Servicii
- Locuire
- Agro-zoo
- Industrie și depozitare

În zonele de extinderi de intravilan dar și în zonele neconstruite din intravilanul existent s-au propus **trame stradale cu caracter orientativ** pentru a organiza parcelarul și pentru a evita dezvoltările haotice.

S-au stabilit **zone de restricții de diferite tipuri**, astfel:

- Zonele de interdicție de construire definite prin vechiul PUG (pentru enclavile neconstruite create de fundurile de loturi în interiorul zonei de locuire)

au fost preluate. Aceste zone au primit acum destinația de **grădini urbane. (UTR A2).**

- Zone supuse interdicției de construire în vederea **restructurării urbane**, operațiune amplă ce va avea la bază o documentație PUZ prin care se va reparcela întreaga zonă, se va stabili trama stradală și echiparea edilitară, zonele de dotări publice necesare. Această zonă este gândită pentru a susține și întări caracterul urban al orașului Topoloveni.

- **Zone de protecție față de monumentele istorice și zona construită protejată**, zone ce vor avea niște reguli speciale de construire în vederea protejării valorii lor arhitecturale și istorice.

- **Zone de protecție sanitară** față de surse de apă, stații de epurare, cimitire, ferme zootehnice

- **Zone de protecție/siguranță** față de infrastructura majoră edilitară și de căi de comunicație.

Propunerile PUG cu privire la căile de comunicație au fost bazate pe PUG-ul aprobat în anul 2000, pe analiza și propunerile cuprinse în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă 2016-2025 pentru Orașul Topoloveni dar mai ales pe consultările cu administrația locală ca beneficiar al documentației.

Astfel s-au propus următoarele:

- un traseu de drum nou pentru devierea traficului greu de tranzit care afectează acum zona centrală, cu accese la entitățile locale care generează trafic greu

- două trasee rutiere care să fie clasate ca drumuri comunale

- reabilitări de poduri și realizarea de poduri noi

- completări ale rețelei stradale actuale, mai ales în intravilanul existent neconstruit,

- modernizarea străzilor și intersecțiilor existente,

- amenajarea de intersecții noi (gabarite, sisteme rutiere, semnalizări, marcaje, vizibilitate).

De asemenea s-a propus reabilitarea sau modernizarea unor trasee de drumuri, mai ales pentru deplasările bicicliștilor.

III. RLU - ELEMENTE DE REGULAMENT

Pentru o mai eficientă aplicare a regulamentului de urbanism, teritoriul localității a fost împărțit în mai multe **zone funcționale**, fiecărei zone corespunzându-i o **unitate teritorială de referință (UTR)**. Aceste UTR-uri au fost stabilite având la bază mai multe criterii: funcțiunea dominantă, caracteristicile țesutului existent, condițiile de amplasare și configurare a clădirilor în zona respectivă, urmărind delimitarea lor astfel încât să se poate stabili, la nivelul fiecărei unități un set de reglementări unitare și omogene.

Aceste zone funcționale/UTR-uri sunt:

ZONA MIXTĂ

UTR IS-L - zona mixtă de servicii și locuire;

UTR IS-ID - zona mixtă de servicii, mică industrie și depozitare;

ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - UTR IS

ZONA DE LOCUINȚE

UTR L1 - subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1 niveluri) situate în zone constituite;

UTR L2 - subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent);

UTR L3 - subzona de locuințe individuale și colective medii și mici cu maximum P+4 niveluri;

UTR L4 - *Dealul cu vii* - subzona de locuințe individuale (cu maximum P+1 niveluri) cu regim special de construire (regim de construire rarefiat, loturi mari, case izolate)

ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

UTR A1 - zona activități agrozootehnice

UTR A2 - zona activități industriale și depozitare

UTR A3 - zona de grădini urbane (agricultură urbană)

ZONA SPAȚIILOR PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT

UTR SP1 - parcuri, scuaruri și spații verzi publice cu acces nelimitat

UTR SP2 - spații de sport, loisir și agrement în aer liber

UTR SP3 - spații plantate aferente altor funcțiuni

ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - UTR DS

ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

UTR C1 - zona căi rutiere

UTR C2 - zona căi ferate

ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

UTR TE - zona pentru echipare edilitară

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

UTR GC - zona de cimitire

Prin instituirea acestor UTR-uri prezentul Plan Urbanistic General încearcă **redefinirea zonificării funcționale** a localității în ideea unei mai bune și mai eficiente organizări.

Reglementările impuse au menirea de a direcționa și de a controla dezvoltarea localității.

Toate aceste acțiuni au fost gândite cu scopul de a îmbunătăți condițiile de viață ale locuitorilor precum și de a asigura un cadru atractiv și un mediu propice atragerii de noi rezidenți și de noi activități economice.