



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• DENUMIREA LUCRĂRII : **PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE DE LOCUINTE NZEB PLUS PENTRU TINERI IN ORASUL
POTCOAVA.**

- BENEFICIAR : **UAT POTCOAVA**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **98**
- DATA ELABORARII : **2023**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului **Orasul Potcoava reprez. prin ENACHIOAIA MANUEL in calitate de primar** in vederea realizării unei documentații de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE DE LOCUINTE NZEB PLUS PENTRU TINERI IN ORASUL POTCOAVA** si **analizeaza zona** in suprafata totala de 8758,00 mp

Terenul ce a generat PUZ-ul este in suprafata totala de **3529.00 mp** situat in partea de nord a orașului Potcoava, avand nr. cad 54889

Accesele pietonale si auto se realizeaza de pe latura de est cu acces din strada Plopilor.

Terenul este situat in partea de nord a orasului Potcoava si are urmatoarele vecinatati :

- **Nord-Est:** nr.cad. 54709;
- **Vest:** nr. cad 54968 ;
- **Est:** strada Plopilor – cale de acces;
- **Sud:** UAT Potcoava

Tema-program a documentației este de a stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile in care devine construibil lotul, **PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINTE NZEB PLUS PENTRU TINERI IN ORASUL POTCOAVA.**

Totodata se doreste schimbarea regimului economic al terenului studiat, din **L – SUBZONA LOCUIRE** in regimul economic **L2 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** pentru realizarea investitiei **LOCUINTE NZEB PENTRU TINERI.**

Investitia propune construirea a doua tronsoane de locuinte colective cu doua respectiv 4 scari. Regimul de inaltime va fi de **P+1+M.**

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuinte din zonă.



Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* și *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General al Orașului Potcoava, aprobat prin HCL Potcoava nr. 28/2015

Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Centrala, aprobat prin HCL Potcoava nr.37/2019

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- studiu geotehnic;
- studiu topografic;
- studiu de circulație;

Date statistice

Nu este cazul.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :

Pentru parcela studiată nu sunt elaborate documentații ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Potcoava este un oraș în județul Olt, Muntenia, România, format din localitatea componentă Potcoava (reședința), și din satele Potcoava-Fălcoeni, Sinești, Trufinești și Valea Merilor.

Potcoava - Olt este o localitate veche, fiind atestată documentar de aproape 600 de ani. Despre originea numelui acesteia circulă mai multe legende, potrivit cărora denumirea ar veni de la fosta configurație, ce avea formă de potcoavă, sau de la primul locuitor, un vârstnic pe care îl chema Potcoavă. O altă legendă spune că, în urmă cu câteva sute de ani, pe teritoriul orașului de azi, existau cei mai renumiți potcovari din zonă, iar o alta afirmă că domnitorul Dan al II-lea Basarab, în 1423, avea în armata sa un căpitan cu puteri neobișnuite, care putea să îndoia o potcoavă cu mâna. Însă, indiferent de unde provine denumirea, așezarea a cunoscut o perioadă deosebită până în 1965, când era reședință de plasă și apoi de raion (înființat la 1 ianuarie 1956).

Localitatea s-a dezvoltat în ultimii ani datorită zăcămintelor de țigă și gaze. A fost declarat oraș în anul 2004.

Important pentru dezvoltarea orașului este apropierea de localitățile importante din zonă, orasul Potcoava aflându-se în jumătatea sudică a județului Olt, la 30 km de Slatina.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului orașului Potcoava, jud. Olt, având nr. cad 54889.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al servituților cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Orașul Potcoava este situat în sudul României.

a) date climatice

Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinat în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

Circulația atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra orașului Potcoava un aer fierbinte, transportat pe direcția sud-vest sub forma Austrului.

Iarna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticiclonele siberiene sub forma cunoscutului Crivăț.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie și aprilie, dar mai ales în octombrie și decembrie.

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud-vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantități mari de precipitații într-un timp scurt, perioade mari fără precipitații, intensificări ale vântului.

Și cu toate acestea, condițiile climatice din zona Potcoava, au fost și sunt favorabile habitatului și în general activităților umane.

b) zonele cu risc seismic.

Hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris județului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică.

Orașul Potcoava se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7.1. (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul orașului Potcoava prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,16g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,00$ sec

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale – alunecări de teren- orașul Potcoava nu se regăsește.



2.4. CIRCULATIA

Accesul si evacuarea auto propuse se realizeaza pe latura de est a limitei de proprietate, din strada Plopilor. Accesul pietonal se realizeaza pe aceasi latura a limitei de proprietate.

Se vor amenja un numar de 29 de locuri de parcare, in interiorul terenului studiat.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Terenul, in suprafata toata de 3529.00 mp, se afla in intravilanul orasului Potcoava, judetul Olt si apartine Orasului Potcoava conform cartii funciare nr.54899/2023. Pe terenul studiat nu exista constructii.

Zona functionala conform PUG si RLU al orasului Potcoava: zona L (zona locuire) – UTR 4

Folosinta actuala conform PUG – TEREN INTRAVILAN ARABIL

Investitia ce a generat PUZ este construirea a doua tronsoane de locuinte pentru tineri cu un regim de inaltime P+1+M. Primul tronson de locuinte va avea doua scari cu cate 6 apartamente fiecare, si cel de-al doilea tronson va avea 4 scari cu cate 6 apartamente fiecare. In total vor fi 36 de apartamente.

Amenajarea incintei este reprezentata de accesul pietonal si auto si elemente peisagistice.

Accesul si evacuarea auto propuse se realizeaza pe latura estica a limitei de proprietate, din strada Plopilor. Accesul pietonal se realizeaza pe aceasi latura a limitei de proprietate.

Circulatia auto propusa se realizeaza pe o latura a proprietatii, in sens dublu, dimensionata astfel incat sa fie facil accesul masinilor de interventii urgente. S-au realizat de-a lungul circulatiei **spatii de parcare** si **noduri de intoarcere**, cu un numar total de 29 locuri de parcare **perpendiculare** (dimensiune **1x [lxL] = 2.50 x 5.00 m**). .

Trotuarul (circulatia pietonala) se va realiza din **pavele tip biscuit** pe **pat de nisip** si **pamant compactat** cu **marginii de bordura prefabricata/ turnata din beton**, dupa caz. Circulatiile pietonale vor fi dotate cu **mobiliu urban specific parcurilor**: stalpi de iluminat, cosuri de gunoi.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Zona studiată, la data inițierii **PUZ**, echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare și apă la limita parcelei.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria orasului Potcoava, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.



În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea construirii a doua locuințe colective. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului geotehnic, terenul din amplasament prezintă stabilitate bună. Teren de fundare Argila prafoasă, plastic consistentă la plastic vartoasă/nisip argilos, afanat la indesare medie. Conform NP074/2014 stratul este încadrat în categoria terenurilor dificile/medii de fundare.

Amenajarea pe stratul de argila prafoasă se va realiza conform NP126/2014, va fi prevăzut un strat de materiale granulare de minimum 60 cm. Pentru tribuna $D_{fmin} = -1,50CTN$, cu îmbunătățire la cota de fundare cu granule de piatră;

-umpluturile de pământ prevăzute în proiect vor fi compactate corespunzător pentru a evita tasările neuniforme, gradul de compactare va fi verificat de laborator geotehnic autorizat ISC

-structura de rezistență va fi dimensionată în conformitate cu prevederile normativului P100/2019;

-respectarea cu strictețe a normelor de protecție a muncii pe timpul fazei de execuție;

-pe timpul execuției, la faza excavării pământului se vor lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Potcoava în partea de nord a orașului.

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Potcoava, în zona studiată sunt următoarele zone funcționale:

L – ZONA DE LOCUINTE

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ART.1 Tipurile de subzone funcționale sunt:

- Lm - predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+4 (UTR 1,2,3);
- Lp - în zona protejată pentru protecția monumentelor istorice (UTR 1, 2);
- Ls - idem, cu restricții pentru protecție sanitară (UTR 1);
- Lr - idem, cu restricții până la întocmirea PUZ (UTR 1,2,3,4,5);
- Lg — în zona de obligativitate aviz geotehnic (UTR 1,2,3,4,5)
- La - cu restricții de construire până la obținerea avizului administrator rețea (UTR 1,2,3,4,5)

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă de locuit compusă din:

- locuințe individuale, cu regim mic de înălțime, majoritar parter;
- locuințe individuale sau colective cu regim maxim de înălțime P+1;

ART.3. Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii complexe;
- activități nepoluante;
- circulații pietonale;

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- locuințe individuale sau colective;



- locuinte individuale cu restrictii in zone de protectie;
- activitati nepoluante, conform Ord. M.S. 536/sept.1997-art.4 si a unui studiu de impact.
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P, in conditiile respectarii Ord. M.S. 536/sept.1997-art.16;

ART.5. Utilizari permise cu conditii:

- oricare din functiunile de la art.4 cu conditia existentei unui proiect elaborat conform legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si legii 10/1995;
- oricare din functiunile de la art.4 pe terenurile agricole introduse in intravilan, cu conditia obtinerii avizului OCPI pentru scoatere din circuitul agricol;
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR:1,2,3,4,5 - cu conditia existentei unui PUZ aprobat;
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR: 1,2,3,4,5- cu conditia existenta avizului geotehnic;
- oricare din functiunile de la art.4 in UTR 1,2,3,4,5 - cu conditia obtinerii si a avizului M.C. privind protectia monumentelor.
- Oricare din functiunile de la art. 4 cu conditia obtinerii avizului SNCFR- UTR1.

ART.6. Utilizari interzise:

- orice unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada conform art. 30 din R.G.U. (vezi:caracteristici ale parcelelor – suprafata < 250mp, cladiri izolate - front la strada mai mic de 12 m; cladiri cuplate - front la strada mai mic de 10 m);

ART.7. Interdictii temporare:

- oricare din constructiile admise in UTR 1,2,3,4,5-pana la elaborarea studiului geotehnic;
- oricare din constructiile admise in UTR 1,2,3,4,5 - pana la obtinerea avizelor de la M.S.;
- oricare din constructiile admise in UTR 1,2,3,4,5-pana la obtinere aviz administratori de retele.
- oricare din constructiile admise in zona intersectiilor cu restrictie temporara pentru modernizare pana la realizarea acestora.

ART.8. Interdictii permanente:

- orice fel de constructie noua in zonele de protectie sanitara ;
- orice fel de constructie in zonele de servitute a lucrarilor si retelelor tehnico-edilitare: prospectul strazilor, LEA, traseu retele apa-canal;
- orice fel de constructii si anexe care nu respecta normele sanitare si de protectie a mediului invigoare.

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART.9. Orientarea fata de punctele cardinale:

- durata minima de insorire cf. normelor sanitare este de o ora si jumatate la solstitiul de iarna sau de doua ore in perioada 21 febr.-21 oct. pentru cladirile de locuit si de o ora pentru celelalte cladiri, in cazul orientarii celei mai favorabile (sud);
- in zonele cu interdictie temporara de construire, solutiile urbanistice ale PUZ prin rezolvarea retelei stradale, orientarea, distantarea, dimensionarea constructiilor vor asigura durata minima de insorire
- necesitatile de insorire si iluminat natural a cladirilor cu diferite functiuni se conformeaza anexei nr. 3 la R.G.U.;



- pentru toate incaperile cladirilor de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) se va asigura durata minima de insorire de 1 ora si 30 min la solstitiul de iarna prin rezolvarea parcelarilor si a retelei stradale in cadrul studiilor de urbanism necesare;
- pentru a evita amplasarea locuintelor in zona de umbra, se va respecta distanta intre cladiri mai mare sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

ART.10. Amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G;
- se vor respecta regimurile de aliniere ale majoritatii constructiilor existente daca acestea sunt amplasate in afara zonelor de siguranta a DN,DJ, DC.

ART 11. Amplasarea fata de cai ferate din administrarea RA - SNCFR;

- orice constructie care se amplaseaza in ZONA DE PROTECTIE (100 m) a infrastructurii feroviarului situata in intravilan se autorizeaza cu avizul RA - SNCFR si Ministerul Transporturilor.
- pe terenurile libere din zona mai sus-mentionata se recomanda plantarea unor perdele de protectie –arbori cu coroana mare.
- se interzice amplasarea oricarei constructii in zona de siguranta (20 m) din axul CF, cu avizul SNCFR.

ART.12. Amplasarea fata de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat;
- regimul de aliniere este limita conventionala stabilita prin regulamentul local, ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si in reper existent (axul strazii, limita trotuarului, imprejmuiiri etc.);
- in general va fi respectata regula stabilirii inaltimei maxime a constructiilor fata de orice punct alfatadei de pe aliniamentul opus ($H_{max} < D$), pentru conformare cu normele de igiena si securitate a constructiilor. Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- se va respecta regimul de aliniere prezentat in prospectul strazilor si se vor respecta distantele de protectie stabilite de 3-5 m pentru locuinte si peste 5 m cu posibilitatea realizarii unor retrageri sau scuaruri - in cazul cladirilor cu functiuni publice precum si pentru asigurarea vizibilitatii la intersectii;
- in zonele care necesita elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmarii respectarea acelorasi principii determinate de ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii).

ART.13. Amplasarea in interiorul parcelei:

- suprafata minima a unei parcele construibile este de 250 m.
Frontul la strada va fi de minim 10 m pentru constructii cuplate si 12 m pentru constructii izolate.
Adâncimea parcelei va fi cel putin 1,5x latimea minima a parcelei.
- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe constructii principale si constructii anexe; cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat; pozitia lor este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile publice si fata de limitele laterale si limita posterioara care se inscriu in prevederile Codului Civil si normelor de prevenire a incendiilor;
- distanta minima intre constructiile amplasate pe aceeași parcela este egala cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0 m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;
- retragerea fata de limite va fi de min. 2,00 m. (servitutea de vedere) între fatade cu ferestre, balcoane, ori alte asemenea lucrări orientate spre proprietate vecină, respectiv 1,00 m pentru ferestre vedere, balcoane, ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar;
- distanta minima fata de limita de proprietate se majoreaza astfel:



- 4,0 m. in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;
- 6,0 m. in cazul in care o locuinta se amplaseaza fata de un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina;
- in functie de frontul la strada al parcelelor, care va respecta art.30 din R.G.U. cladirile se pot amplasa:
 - in regim izolat;
 - in regim cuplat (un calcan lateral, o fatada laterala);
 - in regim insiruit (doua calcane laterale);
- in zonele de extindere a locuirii, unde nu exista o parcelare prealabila adecvata acestei functiuni, se va elabora obligatoriu un studiu urbanistic, care va fi aplicat dupa aprobarea sa conform prevederilor legale.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.14. Accese carosabile:

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementarilor Codului Civil;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate reduasa etc si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- accesele vor respecta distantele de siguranta fata de intersectii;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colt vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundaturile - cu o lungime maxim admisa de 100 m- trebuie prevazute cu platforma de intarceredimensionata corespunzator;

ART.15. Accese pietonale:

- toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzatoare caracteristicilor acestora;
- caile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, strazi sau pietonale, vor fi dispuse si alcatuite structural conform caracterului functional si incadrarii urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restrictiilor temporare de construire- conform studiilor urbanistice elaborate si aprobate conform legii;
 - pentru celelalte zone- conform prospectelor specifice prezentate pentru UTR;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, in deosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- accese pietonale cu circulatie continua sunt asigurate prin treceri denivelate si prin alternanta la intersectii semaforizate fata de circulatia vehiculelor
- la autorizarea constructiilor si amenajarilor la care se asigura accese pietonale, precum si la constructiile de lucrari si amenajari independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislatia privind deplasarea in conditii de confort si siguranta precum si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap;
- la autorizarea constructiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art 616) prin zonele (terenurile) proprietati private vecine;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.16 Racordarea la retele tehnico - edilitare:



- terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun obligatoriu de posibilitatea racordării, realizării alimentării cu apă, racordare la rețele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare și neutralizare a apelor uzate, prin grija Consiliului Local;
- pentru locuințe existente, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fantani și fose septice – precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.
- pentru locuințe noi, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - construiască noi rețele.

ART.17. Realizarea de rețele tehnico- edilitare:

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituiții și servicii publice etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

ART.18. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și inesezabile;
- rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;
- rețelele de apă, canalizare, drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;
- lucrările de bransare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- lucrările de extindere, după realizare, trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

9.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.19. Parcelare:

- terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi parti private aparținând unor proprietari diferiți;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutile care îl grevează);



- condițiile de construibilitate sunt:
 - pentru cladiri cuplate – front minim la strada 10 m;
 - pentru cladiri izolate – front minim la strada 12 m;
 - suprafata minima a parcelei – 250 m
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute); vezi si conditiile de realizare de retele art. 14 si 15;
 - echipare cu retele tehnico-edilitare; vezi si art. 16 si 17;
 - forme si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament;
- pentru cladirile apartinand functiunilor complementare (art. 3):
 - se va respecta parcelarea existenta si nu vor fi autorizate decat constructiile care pot respecta toate normele de conformare;
 - pe terenurile libere cu suprafete mai mari de 1000 mp ce se doresc a fi lotizate (peste 3 parcele) se vor elabora studii urbanistice (PUZ), care vor stabili parcelarea si destinatia terenurilor in conformitate cu prevederile PUG in L pentru functiunea dominanta (locuirea cf. art. 2):
 - in zonele cu parcelari existente se va pastra conformarea impusa de traditie, cu conditia respectarii prevederilor prezentului regulament in privinta normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor precum si cele de amplasare si conformare;
 - pe terenurile libere se vor elabora studii urbanistice cu regulamente aferente, pentru stabilirea parcelarii, care vor fi aprobate conform legislatiei;
 - parcelarile in zone protejate se vor face numai cu avizul organelor administratiei de stat abilitate, conform legii.

ART.20. Inaltimea constructiilor:

- se va corela cu reglementarile privind POT = 30%, CUT = 0,9, N = 3;
- pentru locuinte individuale noi se va accepta un regim de P+2;
- in zona de protectie instituita pentru monumentele istorice, nu se va depasi regimul de inaltime din avizul forumurilor autorizate - Directia Monumentelor Istorice a Judetului Olt- sau servitutea de a nu construi decat pana la o anumita inaltime (non altius tollendi) ce se va stabili prin studii de specialitate.

ART.21. Aspectul exterior al constructiilor:

- aspectul exterior al constructiilor si amenajarilor reprezinta o problema de interes public care impune anumite conditii in judecarea aspectului constructiei la eliberarea autorizatiei de construire;
- In zonele de protectie ale monumentelor se vor utiliza cu precadere acoperisuri cu 4 pante si mairar cu doua pante, cu tesirea unghiului frontonului. In Lp se vor utiliza materiale traditionale, zidurisi socluri din piatra, tencuieli zugravite si placaje de lemn aparent. Materialele de invelitoare care pot fi utilizate sunt: sita, tigla si tabla zincata plana.
- in zonele in care nu este instituit regim de protectie a monumentelor, autorizarea se va face pe baza proiectelor intocmite de catre persoanele desemnate conform Legii 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, in conditiile respectarii specificului consacrat al zonei, al armonizarii cu constructiile existente si al principiilor de estetica a arhitecturii, care au ca obiect urmatoarele:
 - conformarea constructiilor-volumul, forma acoperisului si pantele acestuia, decroșurile, scarile exterioare (sunt interzise turnuletele si acoperisurile false);
 - materialele de constructie pentru finisaje exterioare (in vederea folosirii lor adecvate si evitarii exceselor privind varietatea acestora). Se va evita utilizarea unor finisaje incompatibile peisajului cultural local: placaje de faianta si gresie policroma, tencuieli vopsite in culori stridente si decorati straine de repertoriul ornamental traditional, se poate folosi pentru placaje exterioare piatra naturala (marmura, travertin etc.). Se vor folosi materiale de finisaje in culori pale,



naturale. Se va evita utilizarea de materiale de invelitoare cupolicromie stridenta - se interzice folosirea azbocimentului si a tablestralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor, anexelor gospodaresti.

- conformarea si amplasarea golurilor (usi, ferestre) pe fatade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu functiunea constructiei);

- culorile ansamblului si ale detaliilor pentru materiale de constructie, ce trebuie sa se armonizeze cu aspectul zonei, evitandu-se deprecierea peisajului natural si urban. Se recomanda evitarea culorilor reci.

• imprejmuirea constructiei, pentru punerea in valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale si a elementelor prefabricate din beton.

ART.22. Procentul de ocupare al terenului:

• procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat; valoarea acestuia, in principiu, nu trebuie sa depaseasca limita superioara stabilita prin PUG:

- POT max 30% .

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART.23. Parcaje:

• nu se vor elibera autorizatii de construire pentru acele cladiri care prin specific (functiunile zonei -vezi anexa 4 din RGU) necesita parcaje si nu le poate asigura in perimetrul parcelei respective;

• necesarul de parcaje pentru fiecare cladire ce solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P132/ 1993 – un loc de parcare/ garare pe o unitate de locuit;

• nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact factor de perturbare a circulatiei in zona si a mediului inconjurator).

ART.24. Spatii verzi:

• eliberarea autorizatiilor de construire va fi conditionata de obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate in cadrul parcelei respective,

• este obligatorie respectarea fasilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatie prevazute prin prospectele strazilor.

ART.25. Imprejmuiri:

• pentru locuinte, limitele laterale si posterioare se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltimi de max. 2,0 m iar pe aliniament vor fi transparente cu inaltimea de max. 1,8 m.

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcția se propune a se adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesele pietonale si auto se realizeaza de pe latura de est a proprietatii, din strada Plopilor.

Circulatia auto propusa se realizeaza pe o latura a proprietatii, in sens dublu, dimensionata astfel incat sa fie facil accesul masinilor de interventii urgente. S-au realizat de-a lungul circulatiei spatii de parcare si noduri de intoarcere, cu un numar total de 29 locuri de parcare perpendiculare (dimensiune 1x [IxL] = 2.50 x 5.00 m).

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurat din strada Plopilor.



3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propun urmatoarele zone functionale:

L2 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – investitiei LOCUINTE PENTRU TINERI IN REGIM DE INALTIME P+1+M

Bilantul teritorial propus pentru zona L2 este:

- Steren = 3529.00 mp
- Sconstruita propusa= 1000.00mp
- S minima spatii verzi = 30%
- POT max propus: 40.00%
- CUT max propus : 1.00
- Regim maxim de înălțime: P+1+M
- Hmax = 12.00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – REGLEMENTARI – ZONIFICARE FUNCTIONALA pentru zona L2 sunt:

-retragerea fata de aliniament – minim 5.00m

-retragerea fata de limitele laterale - minim 3.00m

-retragerea fata de limita posterioara - minim 5.00 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile **la limita parcelei.**

Alimentarea cu apă

Construcția propusă va fi alimentată cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate de o retea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate sa deverseze gravitational functie de Configuratia terenului spre colectorul existent in zona.

Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre retea publică existentă

Alimentare cu energie electrică

- alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la retea existenta in zona.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.



3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Conform **Legii nr. 137/1995** pe durata executiei lucrarilor se vor lua toate masurile necesare pentru:

1. prevenirea poluarii factorilor de mediu - aer, apa, sol - cu praf si pulberi, ape uzate, betoane, mortare, resturi metalice, materiale plastice, ambalaje etc.
2. nu se vor depozita materiale de constructie pe domeniul public.

La sfarsitul investitiei, se vor amenaja spatiile verzi din incinta astfel incat sa se redea functionalitatea proiectata a suprafetelor afectate sau ocupate temporar.

Se va amplasa o platformă gospodărescă, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Imobilul (teren), este situat in intravilanul orasului Potcoava, T 28, P 1,2,3, fiind proprietate ORASULUI POTCOAVA, conform extrasului de carte funciara **nr. 54889/2023, avand o suprafata de 3529 mp.**

CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea stabilirii regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acestora si caile de acces pentru construirea de locuinte pentru tineri.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al orasului Potcoava;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul PUZ pentru această zonă.

Întocmit,

arh.urb Angela Buscă

S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

