

Beneficiar: *AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

Denumirea lucrării: *ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”*

Amplasament: *JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

## **CUPRINS MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate
- 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea în localitate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5. Căi de comunicație

*Beneficiar: AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

*Denumirea lucrării: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”*

*Amplasament: JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

---

- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Alimentarea cu apă
- 3.8. Canalizare
- 3.9. Alimentare cu energie electrică
- 3.10. Telecomunicații
- 3.11. Alimentarea cu căldură
- 3.12. Gospodărie comunală
- 3.13. Protecția mediului
- 3.14. Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

#### **5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE**

Beneficiar: *AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

Denumirea lucrării: *ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”*

Amplasament: *JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:**

ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”

- **Beneficiar:**

S.C. AGRO SMART FAMILY S.R.L.;

- **Proiectant:**

S.C. SCUAR S.R.L. Tg-Jiu;

- **Data elaborării:**

MAI 2022;

#### 1.2. Obiectivul lucrării

Urbanismul are ca principal scop stimularea evoluției complexe a localităților, prin elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrată, pe termen scurt, mediu și lung.

Activitatea de urbanism cuprinde toate localitățile țării, organizate în rețea, pe baza ierarhizării și distribuției echilibrate a acestora în teritoriu. Aplicarea obiectivelor are în vedere întregul teritoriu administrativ al orașelor și comunelor sau zone din acestea.

Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII "HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ"**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor.

**Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:**

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- d) extinderea controlată a zonelor construite;
- e) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;
- f) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;
- g) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.

**Obiectivele prezentei documentații sunt următoarele:**

- a). realizarea unei hale pentru cereale, a unei anexe spațiu acoperit, a împrejmuirii terenului, a organizării de șantier și montarea unui cântar basculă pe terenul S.C. AGRO SMART FAMILY S.R.L. Potcoava;
- b). stabilirea condițiilor de racordare a noilor construcții la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă;
- c). schimbarea funcțiunii zonei, din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în zonă pentru unități agricole.

**Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la:**

- regimul de construire;

Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

- funcțiunea zonei;
- înălțimea maximă admisă;
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);
- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);
- retragerea clădirilor față de aliniament
- distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentației de autorizare a construcțiilor se va putea solicita și elibera autorizația de construire.

### **1.3. Surse documentare**

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al orașului Potcoava, județul Olt, elaborat de S.C. BRIGCONS S.R.L. în anul 2015;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Olt;

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificat de Urbanism nr. 86 din 23.12.2021, eliberat de Consiliul Județean Olt;
- Extras de carte funciară pentru informare;
- Aviz de oportunitate Nr. 4843 din 04.05.2022 emis de Orașul Potcoava;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Toate actele puse la dispoziția proiectantului de regăsesc în copie anexate la documentație.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate**

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea zonei, în ultimii ani, investițiile în domeniul construcțiilor au căpătat o amploare foarte mare,

Beneficiar: *AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

Denumirea lucrării: *ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”*

Amplasament: *JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

construindu-se într-un ritm fără precedent.

De asemenea, cu cât zona se dezvoltă, cu atât cerințele pentru noi locuri de construire crește și devine o prioritate majoră găsirea unor noi amplasamente, adecvate, potrivite, acestea extinzându-se și în afara zonelor studiate ale localității.

Pentru zona studiată nu există alte documentații urbanistice în afara celor menționate.

## **2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare**

Pentru zona studiată nu există un cadru natural ce ar putea fi exploatat.

Studiul geotehnic prezintă condițiile de teren privind amplasamentul cercetat și cuprinde datele geotehnice care constituie baza de calcul și analiză a terenului de fundare, ca suport al fundațiilor pentru obiectivele care se proiectează.

Calculul terenului de fundare efectuat în studiu, se sprijină pe informațiile obținute pe bază de observații și investigații în teren și laborator, asupra rocilor care alcătuiesc stratificația de bază a terenului din zona amplasamentului cercetat.

Parametrii geotehnici prezentați în studiu, stau la baza calculului de rezistență și adaptare la teren a obiectivului respectiv, în condițiile unui strat de luncă și terasă veche, aluvionară, a râului Jiu.

### **Date generale de amplasament**

Amplasamentul obiectivului care se proiectează, este situat în orașul Potcoava în partea de sud a orașului, în vecinătatea gării.

### **Condiții de fundare**

Corelând datele obținute prin cercetarea geotehnică asupra terenului de fundare din zona amplasamentului luat în studiu, cu caracteristicile geotehnice ale pământurilor din zonele adiacente, se stabilesc următoarele condiții de fundare.

1. Interval de adâncime 0,30 — 4,00 m.

Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII "HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ"**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

- Stratul de fundare este alcătuit din argilă prăfoasă gălbuie (depozite de luncă aluvionară)

- Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare este de 250 kPa.

- Nu este interceptat nivelul hidrostatic.

2. Interval de adâncime 4,00 - 4,50 m.

- Stratul care se continuă în adâncime, este constituit din pietriș cu bolovăniș în matrice nisipoasă - argiloasă (depozite de terasă veche aluvionară).

- Presiunea convențională de calcul a terenului de este de 350 kPa.

- Nivelul hidrostatic al apei subterane se află la adâncimea de - 3,00 m față de suprafața terenului natural. Apa subterană prezintă agresivitatea carbonică slabă față de betoane.

- Adâncimea minimă de fundare va depăși în toate cazurile adâncimea de îngheț a zonei = 0,80 m față de suprafața terenului natural. Se recomandă fundarea obiectivului în stratul cu argile prăfoase, la adâncimea minimă de -1,20 m față de terenul natural, având în vedere caracterul contracțiilor argilelor.

- Presiunile convenționale de calcul ale terenului de fundare prezentate în studiu sunt considerate de bază pentru fundații, având lățimea tălpii de  $B = 1,0$  m și adâncimea de fundare  $D_f = 2,0$  m față de terenul sistematizat. Corecțiile de lățime și adâncime se vor efectua de către proiectantul de structuri, în funcție de lățimea fundațiilor și adâncimea de fundare reală a obiectivului, după metodologia STAS 3300/2 - 85.

Caracteristici tehnice, conform P100-1/2013:

- coeficient seismic  $a_g = 0,15$

- perioada de colț  $T_C = 0,7$  sec

- clasa de importanță III

Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII "HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ"**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

- coeficient de importanță  $\alpha = 1,0$
- grupa construcției A2
- categoria construcției C
- zona seismică de calcul D
- intensitatea seismică gradul VIII

### **Recomandări geotehnice**

- Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor.

- Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.

- Săpăturile se vor finisa pe ultimii 15-20 cm, cu puțin timp înainte de turnarea betonului.

- Adâncimea de fundare nu va fi mai mică decât adâncimea de îngheț din zonă = 0,80 m față de terenul natural.

- Betonul pentru fundații se va turna în timp util pentru a se evita deteriorarea terenului de fundare la cota săpăturilor.

- Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului.

- În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

### **2.3. Încadrarea în localitate**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 86 din 23.12.2021 terenul studiat este situat în intravilanul orașului Potcoava.



Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

Terenul studiat se afla în partea de sud a orașului.

#### **2.4. Circulația**

Accesul la teren se face din drumul comunal 76, drum cu care terenul studiat se învecinează pe latura de sud.

#### **2.5. Zonificare funcțională și bilanț teritorial**

Terenul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de 4517 mp și se afla în intravilanul orașului Potcoava.

Terenul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. are următorii vecini:

- la nord – est: nr. cad. 54296;
- la nord – vest: proprietăți particulare;
- la sud – est: nr. cad. 50110;
- la sud – vest: D.C. 76.

Terenul este situat în intravilanul orașului Potcoava, folosința actuală a terenului fiind teren arabil. Destinația terenului conform P.U.G.: Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare. Dimensiunile terenului 4517 mp.

Se propune schimbarea destinației terenului din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare în zonă pentru unități agricole.

Bilanțul teritorial propus este următorul:

Total teren studiat				din care	Construcții				Alei carosabile				Spatiu verde			
4517	mp	100	%		953.87	mp	21.12	%	1463.13	mp	32.39	%	2100	mp	46.49	%

#### **2.6. Echiparea edilitară**

Terenul se poate racorda la rețeaua de energie electrică existentă în zonă.

Asigurarea racordului la utilități se va face prin grija și pe cheltuiala beneficiarului.

Beneficiar: *AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

Denumirea lucrării: *ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”*

Amplasament: *JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

## **2.7. Probleme de mediu**

În prezent, zona este neexploată din punct de vedere agricol (teren arabil) sau din punct de vedere constructiv.

În urma lucrărilor propuse nu apar probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent, deoarece pe terenul studiat nu există riscuri naturale și antropice care ar putea influența negativ realizarea de construcții.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului de a realiza construcții destinate unităților agricole .

Pe lângă acestea, mai sunt necesare lucrări privind amenajarea racordului de acces auto și a trotuarului din zona terenului studiat.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă analiza pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei.

Zona studiată este pretabilă pentru dezvoltarea ca zonă pentru unități agricole.

Pe lângă aceste construcții sunt necesare lucrări privind infrastructura: drumuri, trotuare și rețele tehnico-edilitare (lucrări menționate la punctul 2.8). Construcțiile propuse vor putea avea un regim maxim de înălțime P + 2 (construcțiile pentru birouri) și Parter (spațiile pentru unitățile agricole – hală depozitare cereale, etc.).

### **3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism**

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- funcționalitatea terenului studiat;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii

Beneficiar: *AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

urbane;

- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, P.O.T., C.U.T. etc.);

- dezvoltarea infrastructurii edilitare;

- statutul juridic și circulația terenurilor;

- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);

- reglementări specifice detaliate.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Nu există un cadru natural care să poată fi valorificat.

### **3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

Funcțiunea terenului studiat va fi de zonă pentru unități agricole.

Folosința actuală a terenului este de teren arabil.

Procentul de ocupare maxim al terenului (P.O.T.) este de 35 % - în corelare cu cel stabilit în PUG, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim este de 1,05 în corelare cu cel din P.U.G. orașul Potcoava.

### **3.5. Căile de comunicație**

Accesul la teren se face din D.C. 76.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Terenul S.C. AGRO SMART FAMILY S.R.L. se va racorda la toate utilitățile existente în zonă.

### **3.7. Alimentarea cu apă**

Pentru alimentarea cu apă se propune realizarea unei fântâni.

### **3.8. Canalizarea**

Pentru realizarea canalizării se propune achiziționarea unui bazin vidanjabil etanș omologat. Poziționarea și dimensionarea acestuia se va stabili în mod concret la

Beneficiar: *AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

Denumirea lucrării: *ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII "HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ"*

Amplasament: *JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

faza D.T.A.C.

### **3.9. Alimentarea cu energie electrică**

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face prin prelungirea rețelei electrice existente în zonă din D.C. 76.

Soluția privind bransamentul electric va fi stabilită de către C.E.Z. sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

Costul alimentării cu energie electrică va fi suportat integral de către beneficiarul lucrării.

### **3.10. Telecomunicații**

În zonă telefonia mobilă se recepționează în condiții optime.

### **3.11. Alimentarea cu căldură**

Având în vedere tipul clădirilor ce urmează să fie realizate (construcții izolate) încălzirea se va asigura printr-o centrala termica cu curent electric sau combustibil solid.

### **3.12. Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul.

### **3.13. Gospodărie comunală**

În incinta terenului studiat se vor monta pubele de gunoi special amenajate, care vor fi preluate și depozitate la centrul de colectare sau la groapa de gunoi a localității, prin grija beneficiarului sau a firmelor de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii.

### **3.14. Protecția mediului**

Obiectivele propuse trebuie să aibă în vedere permanent principiile dezvoltării durabile. Se va evita afectarea mediului ambiant din zonă, se va reface cadrul natural după realizarea săpăturilor pentru construcții, drumuri, rețele tehnico - edilitare și

Beneficiar: *AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

Denumirea lucrării: *ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”*

Amplasament: *JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

amenajărilor pe verticală. Se vor evita depozitări necontrolate de deșeuri, acestea putând fi colectate în europubele special amenajate.

### **3.15. Obiective de utilitate publică**

Având în vedere că terenul studiat este proprietate particulară și corelând cu interesele exprimate, pe amplasamentul studiat nu sunt propuse obiective de utilitate publică.

## **4. CONCLUZII**

Față de analiza efectuată și reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

- terenul studiat este proprietate privată;
- amplasamentul studiat este supus opțiunii proprietarului terenului, în corelare cu vecinătățile existente;
- pentru zona studiată se propune crearea unui nou U.T.R. – Zona Agricolă Agro Smart Family ;
- se pot realiza construcții cu regim maxim de înălțime P + 2 (construcții pentru birouri);

- se propune realizarea acceselor auto;

Pentru stabilirea regimului de înălțime s-a avut în vedere:

- destinația clădirilor;
- cerințele proprietarului;
- realizare front stradal unitar.

Criteriile în baza cărora s-a stabilit regimul de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- regimul de înălțime al construcțiilor;
- asigurarea vizibilității maxime;

Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII "HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ"**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

- efecte compoziționale.

În aceste condiții și datorită vecinătății din intravilan, reglementările impuse pentru zona studiată, vor respecta reglementările generale stabilite în P.U.G. orașul Potcoava, dimensionarea și poziționarea construcțiilor urmând a fi stabilite concret, la momentul autorizării lor, la faza Documentație Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

Sunt permise realizarea împrejmuirilor transparente la stradă – compuse din lacre metalice, cu  $h_{\max} = 1,80$  m. Între proprietăți și pe laturile din spate sunt permise împrejmuiri opace, cu  $h_{\max} = 2,00$  m. Sunt permise amenajări exterioare tip mobilier urban din piatră și lemn cu  $h = 60$  cm.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform principiilor Codului Civil. Retragera minimă obligatorie, față de axul străzii de acces este de 7,50 m din ax.

Retragera minimă obligatorie, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de 2,00 m. Orice derogare de la retragerile către limitele laterale și posterioare ale parcelelor se poate face cu acceptul notarial al proprietarului terenului învecinat.

### **PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE**

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului local. Acesta, împreună cu Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.) vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire. Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale interesate, menționate în Certificatul de Urbanism. Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți, în următoarea procedură:

*Beneficiar: AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

*Denumirea lucrării: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”*

*Amplasament: JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

1. Obținerea avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism și prin Avizul de Oportunitate;

2. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z. Aceasta se face în ședința Consiliului local al orașului Potcoava, prin prezentarea documentației și avizelor obținute. Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al Orașului Potcoava.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției (D.T.A.C.).

**Intocmit,**

**Arh. Florescu Dumitru**

**Arh. Răducan Morega Corneliu**

Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

## CUPRINS

### REGULAMENT DE URBANISM

#### 1. Rolul regulamentului local de urbanism

---

#### 2. Domeniul de aplicare

---

3. **Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul orașului Potcoava. Zonă agricolă Agro Smart Family**

---

#### 4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

---

5. **Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonelor stabilite zonă agricolă Agro Smart Family**

---

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul unei zone studiate P.U.G. Orașul Potcoava, județul Olt.

Normele propuse în Regulamentul Local de Urbanism al zonei studiate se regăsesc în Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al



Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

orașului Potcoava.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată în 2006, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, precum și a normelor privind “Formularele, prevederile și conținutul autorizației lucrărilor de construcții”. În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul P.U.Z. s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementare care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în

*Beneficiar: AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

*Denumirea lucrării: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII "HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ"*

*Amplasament: JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.

- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.

- Legea nr. 363/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.

- Legea nr. 20/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.

- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului

*Beneficiar: AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

*Denumirea lucrării: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII "HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ"*

*Amplasament: JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.

- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, aprobată prin Legea nr. 89/1999, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 834 din 9 septembrie 2004.

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.

- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr. 470/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 559 din 30 iulie 2002.

Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

- Ordonanța Guvernului nr. 65/2001 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, aprobată prin Legea nr. 490/2002, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 533 din 22 iulie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 7 martie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10 aprilie 1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care

*Beneficiar: AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

*Denumirea lucrării: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII "HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ"*

*Amplasament: JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.

- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.

- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.

- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor

Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII "HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ"**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și

Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII "HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ"**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.

- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993;

- Legea nr. 86/2017 privind respingerea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 100/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

## **2. DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal, Zona agricolă Agro Smart Family, împreună cu

*Beneficiar: AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

*Denumirea lucrării: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”*

*Amplasament: JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în limitele teritoriului studiat. În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al orașului Potcoava (Memoriu General și Planșa de Reglementări) zona studiată este inclusă în intravilanul aprobat al orașului. Acest teren necesită să-și schimbe categoria de folosință din teren arabil în teren curți-construcții.

### **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ORAȘULUI POTCOAVA, ZONĂ AGRICOLĂ AGRO SMART FAMILY .**

Pentru terenul studiat se propune schimbarea destinației terenului, din zonă pentru dezvoltare în zonă agricolă.

Regulile de bază sunt cele stabilite - și aprobate - în Capitolul II al Regulamentului de Urbanism al orașului Potcoava.

### **4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism al orașului Potcoava, capitolul III, cu următoarele domenii de aplicare:

- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire forma și dimensionarea terenului și ale construcțiilor;
- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.



Beneficiar: AGRO SMART FAMILY S.R.L.

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”**

Amplasament: JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.

## **5. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE**

### **5.1. Generalități**

**a.** Funcțiunea dominantă a zonei este Zonă agricolă.

În cadrul zonei studiate se propune asimilarea tuturor reglementărilor stabilite prin P.U.G. Potcoava pentru zonele agricole.

**b.** Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- construcții pentru birouri, pază, comerț, prestări servicii (service auto, vulcanizare și alte asemenea), industriale, showroom;
- accese pietonale;
- accese carosabile, parcaje, anexe;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;

**c. Utilizări permise:**

- construcții cu regim maxim de înălțime  $P + 2$ , având  $H_{\text{maxim}}$  (15,00 m la coamă) de tip urban;
- amenajări spații verzi, alei pietonale și carosabile;
- rețele tehnico – edilitare necesare.

**d. Utilizări permise cu condiții:**

Pentru construcții cu funcțiuni atipice sau construcții cu dimensiuni volumetrice mari, care ies din tipologia zonei, se vor elabora P.U.D.–uri care să reglementeze P.O.T.-ul și C.U.T.-ul pentru parcelele studiate.

**e. Interdicții permanente:**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activități care generează noxe sau prezintă riscuri tehnologice și care nu sunt

Beneficiar: **AGRO SMART FAMILY S.R.L.**

Denumirea lucrării: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”**

Amplasament: **JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.**

direct legate de activitatea permisă în zonă;

- construcții pentru locuire individuală sau colectivă;

**Este interzisă realizarea de:**

- construcții care, prin conformare, volumetrie sau aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei (gen pagode).

## **CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **f. Amplasarea față de drumurile publice**

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. față de limita la drumul comunal.

**g. Amplasarea față de aliniament** – se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3.

**h. Amplasarea în interiorul parcelei** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

**i. Accese carosabile** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG oraș Potcoava și a Regulilor de bază;

**j. Accese pietonale** – se încadrează Regulamentului General de Urbanism aferent PUG oraș Potcoava și a Regulilor de bază;

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ**

**k. Racordarea la rețelele tehnico – edilitare propuse** – racordarea construcțiilor propuse se va face la rețelele existente în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați;

**l. Realizarea de rețele tehnico – edilitare** – realizarea rețelelor tehnico –

Beneficiar: *AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

Denumirea lucrării: *ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII "HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ"*

Amplasament: *JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

edilitare se va face în baza unor proiecte de specialitate întocmite de proiectanți autorizați ca extinderi a rețelelor existente în zonă.

## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

**m. Parcelare** – nu este cazul.

**n. Înălțimea construcțiilor** – în funcție de regimul de înălțime, până la P + 2,  $H_{\max}$  admis al zonei este de 15,00 m;

**o. Aspectul exterior al construcțiilor** – se admit forme și volumetrii variate cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații de pagode sau similar).

**p. Procentul de ocupare a terenului** – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului.

Se va respecta **P.O.T. maxim admis de 35,00 %**.

**r. Coeficientul de utilizare a terenului** - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului.

Se va respecta **C.U.T maxim admis de 1,05**.

## **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

**s. Parcaje** – Vor fi prevazute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;

**ș. Spații verzi și plantate** - Spațiile verzi (incluzând și terenul agricol) din

*Beneficiar: AGRO SMART FAMILY S.R.L.*

*Denumirea lucrării: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII “HALĂ CEREALE, ANEXĂ SPAȚIU ACOPERIT, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, CÂNTAR BASCULĂ”*

*Amplasament: JUDEȚUL OLT, ORAȘUL POTCOAVA, T 42, P 9.*

interiorul terenului vor fi în procent de minim 30,00%, raportat la suprafața de teren.

**t. Împrejmuiri** – conform Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. al orașului Potcoava și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri pentru că nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei, și nici nu degradează în vreun fel valorile acceptate ale arhitecturii, urbanismului și peisajului înconjurător. Sunt admise amenajări de tip mobilare urbană.

**Întocmit,**

Arh. Răducan Morega Corneliu

Arh. Florescu Dumitru