



str. Nicolae Titulescu, nr. 7,  
230086 Slatina, România  
M: + 40 (0) 765.757.557  
E: angelabusca.arh@gmail.com

## STUDIU DE OPORTUNITATE

### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării :**STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **INIȚIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE ITP, ORAȘ POTCOAVA, JUDEȚUL OLT**

Beneficiar : **ENACHE DORIN CONSTANTIN**

Proiectant : **S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**

Nr. Proiect : **1**

Data: **2018**

### OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE :

Prezentul **STUDIU DE OPORTUNITATE** se realizeaza la solicitarea beneficiarului, **ENACHE DORIN CONSTANTIN** in vederea realizării unei documentații de urbanism **INIȚIERE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE ITP** și analizeaza zona cuprinsă în strada DCL38, str. DR38 în suprafața totală de 23070.00mp

Terenul ce a generat **STUDIU DE OPORTUNITATE** este în suprafața totală de **1.249mp**, situat în partea de sud a orașului Potcoava, cu deschidere la strada DCL38.

**Tema-program a documentației este de stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile în care devine construibil lotul, PENTRU REALIZARE INVESTITIE STAȚIE ITP.**

**Investiția este oportună prin completarea necesarului de servicii din zonă.**

A fost obținut **Certificatul de Urbanism nr. 148 din 18.09.2018 care precizează la REGIMUL JURIDIC următoarele:**

Terenul în suprafață de 1,249.00 mp se află în intravilanul orașului Potcoava, str. Gării nr.21, aparținând solicitantului conform extras de carte funciara pentru informare 51768/20.08.2018 tarlăua 39, parcela 13,14,15.

Terenul nu este în zona protejată.

Nu sunt interdicții de construire. Este liber de sarcini.

#### **Regimul economic:**

Folosința actuală: teren curticonstrucții

Pe teren se află C1 – casa de locuit, edificată cu acte în suprafața de 45 mp

Destinația zonei conform RLU: Zona de locuințe;

Prevederi specifice ca urmare a unor Hotărâri ale administrației publice locale: nu este cazul.

Terenul se încadrează în zona C.

#### **Vecinătățile amplasamentului studiat:**

-nord – DCL 38

-sud – TEREN PRIMARIE

-est – PS 16 (NR. CAD. 518)

-vest – IORDAN NICOLAE

#### **Folosința actuală a amplasamentului**

Parcela de 1249.00 mp are suprafața plană.

Nu există plantații de protecție.

Pe suprafața studiată există o construcție parter în suprafața de 45.00 mp pentru care s-a întocmit documentația de desființare.

#### **PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

##### **Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin Studiu de oportunitate**

Investiția ce a generat Studiul de oportunitate este construirea unei stații ITP cu un regim de înălțime de P+M ce va avea o zonă de locuire la mansarda, ce va fi amplasată pe terenul în suprafața de 1249.00 mp din acte, situat pe strada DCL38:

- La o distanță de 25.32 -28.20 m față de limita de nord a proprietății

- La o distanță de 10.45 – 11.72 m față de limita de sud a proprietății

-La o distanță de 0.00 m, față de limita de est a proprietății.

- La o distanță de 4.80 – 4.90 m față de limita de vest a proprietății

**Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism –PUZ – pentru a stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile în care devine construibil lotul, în vederea realizării INVESTIȚIEI STAȚIE ITP.**

Documentația este elaborată și finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
  - Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
  - Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
  - Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;
- Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea ;

#### **Circulații și accese:**

- pentru alte funcțiuni decât locuințele și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct de minim 3.50 m lățime dintr-un drum public.

Astfel se propune acces din strada DCL38 (din partea de NORD). De asemenea vor fi prevăzute locuri de parcare în interiorul limitei terenului propus spre amenajare.

#### **Echiparea edilitară:**

Zona studiată are la data inițierii Studiu de oportunitate echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de gaze naturale și apă, la limita parcelei.

#### **Prevederi ale P.U.G.:**

Zona studiată se află în intravilanul localității Potcoava în partea de sud a zonei centrale.

**Conform Planului Urbanistic General al Orasului Potcoava, terenul studiat este situat în Zona L – ZONA DE LOCUINTE care cuprinde următoarele:**

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

**Potrivit regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului, utilizările admise sunt:**

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

#### **Utilizări admise cu condiționări**

Oricare din funcțiunile prezentate mai sus - cu condiția existenței unui PUZ aprobat;

#### **Se interzic următoarele utilizări:**

- orice unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada conform art. 30 din R.G.U. (vezi: caracteristici ale parcelelor – suprafață < 250 mp, clădiri izolate - front la strada mai mic de 12 m; clădiri cuplate - front la strada mai mic de 10 m);

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

- suprafața minimă a unei parcele construibile este de 250 m.

Frontul la strada va fi de minim 10 m pentru construcții cuplate și 12 m pentru construcții izolate.



Adâncimea parcelei va fi cel puțin 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 aceeasi parcela este egala cu jumatate din inaltimea constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum si a mijloacelor de salvare;

- retragerea fata de limite va fi de min. 2,00 m. (servitutea de vedere) intre fatade cu ferestre, balcoane, ori alte asemenea lucrari orientate spre proprietate vecina, respectiv 1,00 m pentru ferestre vedere, balcoane, ori alte asemenea lucrari paralele 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;

#### **Amplasarea clădirilor față 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, imprejmuri etc.);

- in general va fi respectata regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor fata de orice punct al fatadei 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 ratiunifunctionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitatii).

#### **Accese carosabile**

- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementarilor Codului Civil;

#### **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 piete 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, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie;
- acces 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 acces 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.

#### **Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

- se va corela cu reglementarile privind POT = 30%, PUT = 0,9, N = 3;
- pentru locuinte individuale noi se va accepta un regim de P+2;

#### **Aspectul exterior al clădirilor**

- 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 mai rar cu doua pante, cu tesirea unghiului frontonului. In Lp se vor utiliza materiale traditionale, ziduri si 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 decoratiistraine 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 cu policromie stridentă - se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor, anexelor gospodaresti.

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

- 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.

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

#### **Condiții de echipare edilitara**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;

- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă si canalizare si cu conditiarepectării normelor de protectiesanitară si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

#### **Spații libere și spații plantate**

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

• este obligatorie respectarea fasiilor plantate de protectie de-a lungul cailor de circulatieprevazute prin prospectele strazilor.

#### **Indici privind utilizarea terenului, subzona M1b, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):**

POT maxim = 30 %

#### **Bilant teritorial:**

- Steren = 1249.00 mp
- Sconstruita = 286.00 mp
- Sdesfasurata = 457.60 mp
- Scale de acces+parcare = 863.00 mp
- Sspatii verzi = 100.00 mp
- POT: 22.89 %
- CUT: 0.36
- Regim de înălțime: P+M



### Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor

- Extinderile de rețelelor edilitare
- Amenajare parcaje
- Toate lucrările din incinta privata: branșamente și racorduri la utilități,

**Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală**  
Rețele edilitare complete la DCL38 conform statutului de teren intravilan.

### CONCLUZII

Soluția pe care o propune Studiul de Oportunitate porneste de la ideea stabilirii regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acestora și caile de acces pentru construirea unei STATII ITP.

Soluția propusă are în vedere modificarea retragerilor fata de limitele laterale propuse în plansa de CONCEPT PROPUS, și modificarea retragerii maxime admise fata de aliniament pana la o adancime de maxim 28.20 m.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări și restricții 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 și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor 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 Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Întocmit,  
Carm. Urb. Angela Bușcă  
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.

