

**ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA**

Sediu: str. Pictor Arthur Verona nr. 19 | 010312 București | România

Cod fiscal: 14083510 | Banca: BRD - Academiei | IBAN: RO80BRDE410SV21208234100

Întocmit / redactat de:  
arh. stag. Angela BUȘCĂ  
Data: 06.04.20 | Pag. 1 din 11



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

## MEMORIU

### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării :

### PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE RESTAURANT SI MOTEL ORAȘ POTCOAVA, JUDEȚUL OLT

Beneficiar : **MILEA NICUSOR**  
**MILEA RODICA DANIELA**

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

Nr. Proiect : **13**

Data: **2019**

### OBIECTUL PUZ :

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor **MILEA NICUSOR si Milea Rodica Daniela** in vederea realizării unei documentații de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE RESTAURANT SI MOTEL** si analizeaza zona de pe strada Pincipala cuprinsa intre nr. 228 si nr. 228A in suprafata totala de 22188.00 mp

Terenul ce a generat **PUZul** este in suprafata totala de **18162.00 mp (masurata) si 16,674 (din acte)** situat in partea de est a orașului Potcoava, cu deschidere la strada Principala, avand nr. cad 51706.

Tema-program a documentației este de stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela conditiile in care devine construibil lotul, **PENTRU REALIZARE INVESTITIE RESTAURANT SI MOTEL.**

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

A fost obținut **Certificatul de Urbanism nr. 252 din 26.09.2019 care precizează la REGIMUL JURIDIC următoarele:**

Terenul în suprafață totală de 18162.00 mp (masurată) și 16,674 (din acte) se află în intravilanul orașului Potcoava, aparținând lui Milea Nicusor și Milea Rodica Daniela conform extras de carte funciara pentru informare 51706/2019UAT POTCOAVA și se află în zona de risc la inundatii cu probabilitate de 1% și în zona cu risc la alunecările de teren.

Terenul nu este înscris în lista monumentelor istorice și nici în zona protejată a acestora.

**Vecinătățile amplasamentului studiat:**

- nord – STR. PRINCIPALA. NR. CAD. 51708
- sud –PROP. PRIVATA
- est – NR. CAD. 50430, NR. CAD 51708
- vest – NR. CAD. 52002, 52331

**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 determinată 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 cm<sup>2</sup> 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 anticlonul siberian 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.

Orasul 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 orasului 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- orasul Potcoava nu se regăsește.

#### **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 accesul principal din strada Principala, de pe parcela cu număr cadastral 51706(din partea de NORD). Accesul secundar (de aprovizionare) se va face tot pe latura de nord, din strada Principala, de pe parcela cu numărul cadastral 51708. De asemenea vor fi prevăzute locuri de parcare în interiorul limitei terenului propus spre amenajare.

### **Ocuparea terenurilor:**

Parcelele studiate au suprafața plană.

Nu există plantații de protecție.

Pe suprafața studiată, la nr. cadastral 51706, există o construcție anexă (C2), parter, în suprafața de 94.00 mp, având destinația de garaj.

### **Principalele disfuncționalități:**

**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 RESTAURANT SI MOTEL**

Documentația este 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 ;

### **Echiparea edilitară:**

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

### **Probleme de mediu:**

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Istoria orașului Potcoava nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

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

### **Opțiuni ale populației:**

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria orașului 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 modificării distanțelor minime față de limitele parcelei și a POT-ului, în zona studiată pentru extinderea unei locuințe parter. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

### **Propuneri de dezvoltare**

#### **Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin PUZ**

**Se propune un singur UTR – Zona mixta (M) cu regim mic de înălțime - locuire, servicii, comerț și funcțiuni complementare.**

**Folosința actuală conform PUG – TEREN ARABIL ȘI CURȚI CONSTRUCȚII - INTRAVILAN**

**Pe suprafața studiată, la nr. cadastral 51706, există o construcție anexă (C2), parter, în suprafața de 94.00 mp, având destinația de garaj.**

**Investiția ce a generat Studiul de oportunitate este construirea unui restaurant și a unui motel cu un regim de înălțime de P+1E, ce va fi amplasată pe terenul în suprafața de 18162.00 mp din acte, situat pe strada Principala, nr. 228.**

**În incinta imobilului se propune amenajarea unei piscine (bazin) cu dimensiunile în plan 8,00 x 15,00 m.**

**Accesul principal în incintă se face din strada Principala, de pe parcela cu numărul cadastral 51706. Accesul secundar (de aprovizionare) se va face tot pe latura de nord, din strada Principala, de pe parcela cu numărul cadastral 51708. Pe parcela cu nr. cadastral 51708, există 3 construcții parter, în suprafața de 608 mp, 79 mp și 39 mp, ce au funcțiunea de construcții industriale și edilitare.**

**Este permisă amplasarea elementelor publicitare, totem, reclame luminoase în interiorul parcelei sau în imediată vecinătate a imobilului în care se desfășoară respectiva activitate, în baza obținerii unei autorizații de construire.**

### **Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Având în vedere că modificarea **regimului economic al terenului** este o intervenție cu impact relativ redus asupra configurației urbanistice a localității, nu sunt necesare studii de fundamentare altele decât cele ce se referă la actualizarea documentației cadastrale.

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

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

**Conform Planului Urbanistic General al Orasului Potcoava, terenul studiat este situat în UTR 1.2 – Zona adiacenta zonei centrale – subzona locuinte individuale, izolate sau cuplate in regim de inaltime maxim P+2E unde sunt admise urmatoarele:**

#### **Articolul 1 – utilizari permise**

- (1) Se pot autoriza lucrări de reparații, renovare/reabilitare și extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente – compatibile cu caracterul zonei.
- (2) pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT) stabiliți prin prezenta documentație.
- (3) La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

#### **Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.
- (2) **Este permisa schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.**
- (3) **La proiectarea construcțiilor noi, se vor elabora studii geotehnice pentru stabilirea calității solului și a condițiilor de fundare.**

#### **Articolul 3 utilizări interzise:**

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei:

- (1) activitățile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- (2) amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- (3) orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

#### **Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor construibile**

- (1) Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.
- (2) Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Parcelele care au suprafata construibila mai mica decat cea prevazuta in alin. (2) si care sunt rezultatul unui parcelar istoric consacrat, raman edificabile in linia respectarii Codului civil.

### **Articolul 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

(1) Se va pastra aliniamentul dominant, determinat de 5 (cinci) construcții de o parte și de alta a străzii, cu o abatere de maxim 1,00 m.

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Construcțiile propuse prin prezentul PUZ vor fi retrase de la aliniament cu o distanță cuprinsă între 86.00 mp și 260.00 mp

### **Articolul 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

### **Articolul 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă**

(1) Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă se recomandă a se respecta o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 m. În cazul în care nici una dintre construcțiile amplasate pe aceeași parcelă nu are o funcțiune pentru care există reglementări privind asigurarea condițiilor de însoire, distanța dintre construcții poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

### **Articolul 8 - Accese și circulații**

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, direct dintr-o circulație publică.

(2) Numărul și tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcțiuni.

(3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.



### **Articolul 9 - Parcare/gararea autovehiculelor**

(1) Parcare/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulațiilor publice.

(2) Pentru dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare necesare se vor consulta normele specifice fiecărei funcțiuni.

(3) În situația în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform normelor specifice fiecărei funcțiuni, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250,00 m de amplasament.

### **Articolul 10 - Înălțimea maxima a clădirilor**

(1) Global, la nivelul UTR 1.2. nu se va depăși un regim de înălțime de P+2E

### **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

(1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.

(2) Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță ș.a.). Vor fi utilizate materiale durabile și finisaje de calitate. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culorile naturale ale materialelor.

(3) Este interzisă utilizarea culorilor stridente și a finisajelor strălucitoare, precum și utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice etc.

(4) Firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația – auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.

(5) Acoperișurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.

(6) Pavimentul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

### **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**

(1) Se va evita amplasarea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile, pe fațadele principale ale construcțiilor.

(2) Toate bransamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

(3) Pentru instituțiile și serviciile publice se vor asigura surse suplimentare independente de energie electrică și apă;

### **Articolul 13 - Spații verzi și plantate**

(1) Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, vizibile din circulațiile publice.

(2) Se recomandă amenajarea spațiilor verzi și plantate în suprafață de minimum 30% din suprafața totală a incintei.

(3) Spațiile libere de construcții și amenajări (circulații) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

(4) Se vor inventaria și proteja arborii valoroși, care vor fi puși în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.

(5) Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimum necesar pentru circulație.

#### Articolul 14 - Împrejmuiri

(1) În cazul funcțiunilor din categoria IS se recomandă separarea spre stradă a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălțimea maximă de 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;

(2) Spațiile comerciale și de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spațiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative.

(3) Pentru alte funcțiuni gardurile spre stradă se vor încadra în înălțimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăși înălțimea maximă de 2,20 m

#### OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

##### Articolul 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului (POT)

(POT max – AC/Steren x 100), POT max = 80%

##### Articolul 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului (CUT)

(CUT max – ADC/Steren), CUT max = 3,2

#### Bilant teritorial:

- S TOTALA teren = 18162.00 mp
- Sconstruita propusa = 720.00 mp
- Scirculatii, alei, parcaje propuse = 11442.00 mp
- Sspatii verzi propuse = 6000.00 mp
- POT: 3.96 %
- CUT: 0.07
- Regim maxim de înălțime: P+2E

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

- Extinderile de rețelelor edilitare
- Amenajare parcaje
- Amenajare spatiu verde

- 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 strada Principala 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 unui restaurant și a unui motel.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul 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 intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al orașului 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 PUZ pentru această zonă.

Întocmit,  
carh. urb. Angela Bușcă  
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.