

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**P.U.Z. - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI POTCOAVA,**  
**JUD. OLT**

**BENEFICIAR:**           **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI POTCOAVA**  
STR. PRINCIPALA, NR.86, ORAS POTCOVA, JUD. OLT

**PROIECTANT:**       **SM GENERAL INVEST SRL**  
STR. VARIANTA OITUZ, NR.5, MUN. SLATINA, JUD. OLT

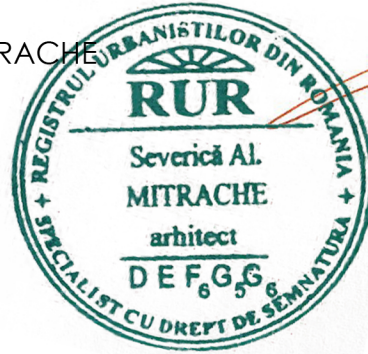
**PROIECT NR.**       **1628**

**MEMORIU GENERAL**

2018

## COLECTIV DE ELABORARE

SEF DE PROIECT: ARH. SEVERICĂ MITRACHE



PROIECTANT: ARH. SEVERICĂ MITRACHE

CARH. URB. ANGELA BUȘCĂ



DESENAT: CARH. URB. ANGELA BUȘCĂ

# **BORDEROU**

## **PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPĂT

COLECTIV DE ELABORARE

BORDEROU

MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE. ASPECTE GENERALE
- 2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL. DATE GEOTEHNICE.
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERITORIULUI
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## PIESE DESENATE

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE                  | sc. 1:25.000 |
| 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI  | sc. 1:5.000  |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE                  | sc. 1:5.000  |
| 4. REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR | sc. 1:5.000  |
| 5. ECHIPARE EDILITARĂ                        | sc. 1:5.000  |

ÎNTOCMIT,

CARH.URB. ANGELA BUȘCĂ

# **MEMORIU GENERAL**

## **1. INTRODUCERE**

---

### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea lucrării: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) - Zona Centrala  
a Orașului Potcoava, jud. Olt**

**Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI POTCOAVA**  
STR. PRINCIPALA, NR.86, ORAS POTCOVA, JUD. OLT

**Nr. proiect: 1628**

**Faza de proiectare: P.U.Z.**

**Proiectant: SM GENERAL INVEST SRL**  
STR. VARIANTA OITUZ, NR.5, MUN. SLATINA, JUD. OLT

### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII**

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă „**ELABORARE PUZ AFERENT ZONEI CENTRALE A ORAȘULUI POTCOAVA, JUD. OLT.,** și constă în reglementarea zonei propuse, în corelarea cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare, pe baza analizei complexe a contextului social, cultural-istoric, urbanistic și arhitectural privind :

- funcțiunea zonei ;
- regimul de construire ;
- înălțimea maximă admisă
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT);

- procentul de ocupare al terenului (POT);
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor ;

Reglementările prezentei documentații sunt detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată.

Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General (Art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare).

Prezenta documentație se elaborează și se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, având valabilitatea stabilită prin hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației.

După aprobare, documentația devine act cu caracter normativ și are valoare juridică, fiind opozabilă în justiție. Prevederile PUZ sunt obligatorii pentru toți factorii interesați, în special pentru cei cu putere de decizie, putând fi modificate doar la actualizarea Planului Urbanistic General sau printr-un nou PUZ, elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii.

Potrivit prevederilor Art. 47 alin. (2) din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări privind:

- ✓ organizarea rețelei stradale;
- ✓ organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- ✓ modul de utilizare a terenurilor;
- ✓ dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- ✓ statutul juridic și circulația terenurilor;
- ✓ protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

În baza prezentului PUZ se pot emite Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire pentru obiectivele care respectă întocmai prescripțiile de constructibilitate stabilite prin prezenta documentație – regim de aliniere și înălțime, POT, CUT, funcțiunea zonei, etc.

În cazul în care solicitarea nu se înscrie întocmai în prevederile prezentei documentații, prin Certificatul de Urbanism se poate solicita, după caz, elaborarea unei noi documentații de urbanism, în cazul derogărilor de la prevederile prezentei documentații urbanistice.

Conform Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, pentru situații ce impun detalierea studiului de amplasare a unor construcții, autoritatea administrației publice locale poate solicita prin Certificatul de Urbanism elaborarea unei alte documentații (PUD/PUZ).

Amplasamentul este situat în intravilanul orasului Potcoava, în zona centrală a localității, de-a lungul axului principal de circulație (DJ 703C), fiind delimitată în partea de vest de str. Școlii și în est de str. Tineretului.

**Zona studiată nu conține monumente istorice și are o suprafață de 76.01 ha.**

### **1.3. SURSE DOCUMENTRE - BAZA TOPOGRAFICĂ**

Plan Urbanistic General al Orașului Potcoava

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITĂȚI URBANE indicativ P132-93 (înlocuit parțial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.

Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare.

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările ulterioare.

Legea 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările ulterioare.

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a - Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- Zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național-Secțiunea IV:Rețeaua de localități.

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea V – Zone de risc natural.

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.



Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale.

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

---

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Zona care face obiectul prezentului PUZ este zona centrală a localității, zonă amplasată în intravilanul orașului Potcoava, conform PUG ORAȘ POTCOAVA

Zona care urmează a fi reglementată prin prezenta documentație este situată în zona centrală a orașului Potcoava, în lungul arterei de circulație principale DJ 703C, care străbate localitatea de la vest la est.

În această zonă sunt amplasate primăria, secția de poliție, oficiul poștal, farmacia, salvarea, căminul cultural, dispensarul, grădinița, 3 școli, liceul, terenul de sport și locuințe, subzona de locuințe fiind însă dominantă.

În zona studiată nu există monumente istorice.

### **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE, ASPECTE GENERALE**

Orașul Potcoava se învecinează:

- la NORD este mărginită de satele Bălțați și Bircii;
- la SUD este mărginită de Ciurești ;
- la SUD-EST de Corbu ;
- la SUD-VEST de Movileni ;
- la EST de Optași-Măgura;
- la VEST de Bălteni , Mierlești și Perieți .

Orașul Potcoava se situează în apropierea drumului național DN65 Craiova-Pitești. Din centrul localității până la autostrada Pitești-București sunt de parcurs 65 km, până la aeroportul din Craiova sunt 80 km, iar până la portul de la Corabia sunt 100 km. Drumul național DN65 Pitești-Craiova se află la aproximativ 10 km de centrul localității.

Drumul județean DJ703C ce face legătura între localitățile Scornicești și Icoana , parcurge întreaga localitate pe o distanță de aproximativ 10 km intersectându-se cu DJ657D ce face legătura cu comuna Negreni și respectiv

cu DJ546B ce face legătura dintre Potcoava și Movileni, bifurcându-se în DJ546C Potcoava-Perieți.

Orașul Potcoava este străbătut de calea ferată Craiova-Pitești, linia 901, linie simplă, neelectrificată și având două stații pe teritoriul său: stația CFR Potcoava și stația CFR Sinești.

Amplasamentul este situat în intravilanul orașului Potcoava, în zona centrală a localității și are o configurație relativ plană. Amplasamentul este încadrat în centrul de greutate al localității, de-a lungul axului principal de circulație (DJ 703C), fiind delimitată în partea de vest de str. Iricși în est de str. Tineretului.

Orașul Potcoava este situat în partea de est a județului Olt, la aproximativ 30 km de municipiul Slatina. La nord orașul este mărginit de satele Bălțați și Bircii, la sud de Ciurești, la sud – est de Corbu, la sud – vest de Movileni, la est de Optasi – Magura, la vest de Bălteni, Mierlești și Perieți. Satele arondate localității Potcoava sunt: Fălcoeni, Potcoava, Valea Merilor, Trufinești și Sinești, așezate de-a lungul pârâului Plapcea.

La recensământul din anul 2011, populația localității era alcătuită din 5534 locuitori, din care 2742 bărbați și 2792 femei. În 2011, densitatea populației la nivelul orașului era de 808 locuitori/km<sup>2</sup>.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

Relieful prezintă caracteristici ale câmpiei înalte cu câmpuri prelungi și netede, separate de văi puțin adânci orientate spre sud – est și cu o înclinație ușoară, zona este ușor vălurită, amplasată în nordul Câmpiei Boianului, teritoriul fiind străbătut de pârâul Plapcea, afluent al râului Vedea.

Teritoriul orașului Potcoava este străbătut de râul Plapcea, cu o lungime de 11km ce se varsă în râul Vedea. De asemenea teritoriul orașului Potcoava este străbătut de râurile Osica 5.7km, Negrișoara 0.7km, Dorofei 7km, Florișorul 5.5km, Valea lui Dragomir 6km și Valea Șoimului 5.5km.

#### a) date climatice

Din punct de vedere climatic zona aparține sectorului cu climă temperat continentală specific câmpiei, cu influențe submediteraneene, datorate poziției depresionare pe care o ocupă în sud-vestul țării. Se

caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente ce cad mai ales sub forma de averse și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț-dezghet. Valorile medii ale temperaturii sunt cuprinse între 10-11.5 grade C, iar precipitațiile sunt mai scăzute decât în restul teritoriului. Prima ninsoare cade aproximativ în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima zăpadă către sfârșitul lunii martie.

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.

Din punct de vedere al riscurilor seismice, orasul Potcoava poate fi afectat de undele telurice de tip transversal (P) și de tip vertical (S) produse de cutremurele de pământ de natură tectonică cu epicentrul în Munții VRANCEA. Intensitatea cutremurelor poate ajunge până la 6,5 – 7,3 grade pe scara Richter, ceea ce implică un risc mediu spre ridicat de distrugere și avariere a obiectivelor industriale și civile, cât și a rețelelor de electricitate.

În ultimele decenii, cele mai importante evenimente seismice s-au produs la 04.03.1977 ( 7 grade Richter ), 31.08.1986 ( 5,9 grade Richter ) și 18.11.2004 ( 5,3 grade Richter ) care au fost resimțite de locuitorii de pe întreg teritoriul orașului Potcoava, dar nu au fost înregistrate victime sau pagube materiale majore.

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.

Datorită scurgerilor de pe versanți, precipitațiilor abundente și viiturilor, există riscul producerii unor alunecări de teren în zonele cu pantă de pe teritoriul administrativ al orașului Potcoava și a satelor aparținătoare.

d) inundații

conform studiului de inundabilitate întocmit de S.C. APOMAR CONSULTING S.R.L. Pitesti, pe baza debitelor r. Plapcea, confirmate de A.B.A. Arges – Vede, la debitul cu probabilitatea de depășire de 1%, subzona UTR 1.2. din aval este inundată pe o lungime de 1.03 km și pe o lățime maximă de 230 m cu o lămina de apă maximă de 0.90 m

## **2.4. CIRCULAȚIA**

Orașul Potcoava se situează în apropierea drumului național DN65 Craiova-Pitești. Din centrul localității până la autostrada Pitești-București sunt de parcurs 65 km, până la aeroportul din Craiova sunt 80 km, iar până la portul de la Corabia sunt 100 km. Drumul național DN65 Pitești-Craiova se afla la aproximativ 10 km de centrul localității.

Drumul județean DJ703C, ce face legătura între localitățile Scornicești și Icoana, parcurge întreaga localitate pe o distanță de aproximativ 10 km intersectându-se cu DJ657D ce face legătura cu comuna Negreni și respectiv cu DJ546B ce face legătura dintre Potcoava și Movileni, bifurcându-se în DJ546C Potcoava-Perieți.

Orașul Potcoava este străbătut de calea ferată Craiova-Pitești, linia 901, linie simplă neelectrificată și având două stații pe teritoriul său: stația CFR Potcoava și stația CFR Sinești.

Localitatea Potcoava are o tramă stradală regulată, rectangulară, cu o axă majoră care este drumul județean DJ 703C, față de care se organizează restul arterelor localității.

Capacitatea de transport a drumurilor din teritoriul administrativ al orașului Potcoava este redusă, acestea fiind proiectate și executate în perioada anterioară, când tonajul de transport al mijloacelor auto era mai mic.

Se constată o fluentă a circulației îngreunată, datorată stării precare a drumurilor, a lățimii benzilor de circulație, precum și a lipsei trotuarelor.

Drumurile comunale și restul arterelor interioare necesită modernizări, unele având îmbrăcăminte provizorie.

Poziția geografică a localității face ca pe teritoriul ei să se desfășoare trafic de tranzit și transport în comun, dinspre sau către localitățile învecinate, respectiv localitățile importante ale județului. Astfel, pe teritoriul localității se înregistrează un navetism semnificativ dinspre orașele Slatina, Pitești spre localitățile componente.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este situată în intravilan, iar ca poziție geografică, în zona centrală a orașului Potcoava

Zona, având funcțiuni complexe de interes public, include construcții pentru învățământ, sănătate, cultura, administrație, comerț etc., care ocupă o suprafață de 76.01 ha reprezentând 9.39% din suprafața totală a intravilanului existent. Subzona de locuințe este însă predominantă.

În afara acestui nucleu delimitat ca zonă centrală prin PUG, în cadrul localității mai sunt o serie de instituții cu funcțiuni de interes public, dispersate în intravilan.

Bilanțul teritorial comparativ cu evidențierea distribuției funcțiunilor în teritoriul studiat este prezentat în tabelul nr. 1

*Tabelul nr.1 - Bilanțul teritorial comparativ cu evidențierea distribuției funcțiunilor în teritoriul studiat*

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	Suprafata (ha)	Procent (%) din total zona studiată
Zona locuinte individuale	48.56	63.89
Zona locuinte colective	0.52	0.68
Zona de echipamente publice in domeniul administrativ	0.28	0.37
Zona serviciilor comerciale	0.46	0.61
Zona productie si depozitare	0.55	0.72
Zona constructiilor pentru sanatate	0.02	0.03
Zona constructiilor pentru invatamant	2.38	3.10
Zona constructiilor pentru cultura	0.05	0.08
Zona spatii verzi	1.60	2.10
Zona cai de comunicatie	15.00	19.73
Zona apa	0.04	0.05
Zona teren arabil	5.00	6.58
Zona teren livada	0.62	0.82
Zona teren vii	0.35	0.46
Zona pasune	0.19	0.25
Zona padure	0.40	0.53
<b>TOTAL</b>	<b>76.01</b>	<b>100</b>

suprafetele cuprinse in bilanțul teritorial sunt aproximative si au caracter informativ, orientativ si comparativ, ele rezultand in urma masuratorilor realizate in AutoCAD, pe planul topografic vizat de O.C.P.I. Oit.

Obiectivele de interes public din zona centrală a oraşului Potcoava sunt următoarele:

- PRIMARIA ORAŞULUI POTCOAVA
- SECŢIA DE POLIŢIE
- OFICIUL POŞTAL
- CEC
- ASIROM
- STAŢIE SALVARE POTCOAVA
- FARMACIE
- CĂMIN CULTURAL
- GRĂDINIŢĂ /DISPENSAR
- ŞCOALA
- ŞCOALA CU CLASELE I-IV POTCOAVA
- ŞCOALA CU CLASELE I-IV FĂLCOIENI
- LICEUL POTCOAVA
- TEREN FOTBAL – PETROLUL POTCOAVA
- TÂRG DE SAPTAMANA

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În prezent în zona studiată există reţele de alimentare cu apă, reţea de canalizare, alimentare cu energie electrică, distribuţie gaze naturale şi telecomunicaţii.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Relaţia dintre cadrul natural şi cadrul construit este una de echilibru, construcţiile propuse neinfluenţând în niciun fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră şi acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate. În zona studiată nu sunt monumente şi arii protejate. În zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbuşiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcţii. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător. În amplasarea dotărilor tehnicoedilitare se va urmări o cât mai sigură utilizare a acestora, alimentarea cu apă se va realiza de la reţeaua orăşenească, canalizarea va

fi racordată la sistemul comunal. Apele pluviale provenite de pe suprafața terenului se vor colecta prin șanțuri și se vor scurge în canalele de colectare existente în zona.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Ținând cont de dorința Primăriei Potcoava, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în perimetrul studiat se optează pentru reglementarea zonei centrale a comunei. Consultarea populației este în curs de derulare.

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

---

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Conform **studiului geotehnic**, zona centrala a orasului Potcoava are un teren **dificil de fundare** - argila maloasa consolidate la adancimi de minim 1.00 m fata de CTN actual.

Sapaturile cu adancime mai mare de 1.50m se vor realiza cu sprijiniri de maluri.

Fundul sapaturii va fi compactat cu maiul mecanic de mana.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

În cele ce urmează se vor prezenta aspectele relevante referitoare la zona studiată extrase din reglementările stabilite la nivel de PUG.

Astfel, în afara funcțiilor specifice zonei centrale (**U.T.R. „1.1”**) – instituții de utilitate publică și de învățământ, cu o subzonă de locuire predominantă, regulamentul aferent stabilește ca funcțiuni complementare: „spații verzi, drumuri, alei și accese parcaje”.

În ceea ce privește utilizarea terenurilor, printre utilizările permise și care vor conserva specificul zonei se numără: instituții publice; comerț cu precădere specializat și prestări de servicii către populație; spații de recreere, plantate; locuințe P+M, P+1E, P+2E, P+3E, P+4E și vor fi interzise construcțiile destinate creșterii animalelor mari, chioșcuri care nu au fost supuse autorizării compartimentului de specialitate al Primăriei; unități industriale, agricole sau de servicii, poluante, incompatibile cu igiena, liniștea și sănătatea locuitorilor.

De asemenea, raportat la documentația PUG și RLU ORAȘ POTCOAVA, care are rol de reglementare la scara întregii unități administrativ - teritoriale, s-au reținut următoarele concluzii referitoare la necesitatea realizării următoarelor obiective:

-conturarea unei zone centrale care să grupeze echipamentele publice și alte dotări de interes public;

-restructurarea și revitalizarea unităților economice existente;

- echipare edilitară și gospodărie comunală:

- o Se prevede înființarea rețelei de canalizare în sistem centralizat
- o Se prevede înființarea distribuției de gaze naturale în toată zona studiată
- o Iluminat public optim
- o La extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă se va avea în vedere asigurarea necesarului pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale, pentru care se va solicita avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Matei Basarab" al județului Olt, în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 1739/2006 cu modificările și completările ulterioare

- realizarea transportului public local;

- realizarea de trotuare și parcuri;

- realizarea de construcții corespunzătoare pentru instituțiile publice;

- crearea unui centru cultural multifuncțional care să modernizeze și să creeze noi servicii de utilitate publică;

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Situl este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare.

Principalul obiectiv al prezentei documentații se înscrie în obiectivul mai larg al PUG ORAȘ POTCOAVA aprobat în anul 2015, și anume de creștere a calității serviciilor în mediul urban și rural și implicit de creștere a calității vieții oamenilor, având ca și componentă importantă o creștere a calității factorilor de mediu – natural și construit – prin amenajările specifice propuse prin prezenta documentație.



### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Așa cum anticipează și PUG ORAS POTCOAVA (2015), relațiile localității Potcoava în teritoriul înconjurător vor continua să se sprijine pe drumurile județene DJ 703C, 546B și 546C.

Se constată necesitatea modernizării drumurilor județene 703C, 546B și 546C ce fac legătura între localitățile componente ale orașului Potcoava, prin atragerea de fonduri de la nivel județean și național. De asemenea este necesară modernizarea străzilor de pe teritoriul orașului Potcoava și satelor componente prin asfaltarea sau pietruirea acestora.

La trecerea de nivel a DJ546B cu calea ferată se impune realizarea unei bariere pentru preîntâmpinarea accidentelor.

Pentru optimizarea circulației în localitate se propune amenajarea în zona centrală, cât și în zona unităților de învățământ și unităților administrative a unor spații pentru parcare a autovehiculelor.

Totodată se propune un pod peste pârâul Plapcea și modernizarea drumului ce face legătura între Sinești1 și Sinești2.

Se propune sistematizarea unor intersecții în scopul de a fluidiza circulația și realizarea unei rețele pietonale pentru străzile din centrul orașului care va putea dinamiza activitățile și viața urbană și va antrena o revitalizare a zonei.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Zona centrală a localității Potcoava se coagulează în jurul principalelor obiective de utilitate publică existente și propuse – prin PUG ORAȘ POTCOAVA (2015) – ale localității.

Zona centrală a orașului Potcoava este situată de o parte și de cealaltă a DJ 703C și grupează: sediul primăriei, poșta, poliția, spații comerciale, dispensarul uman, grădinița, precum și locuințe, subzonă dominantă în contextul zonei centrale.

Situarea zonei centrale în centrul de greutate al localității Potcoava asigură legături directe cu zonele de locuit din jurul acesteia.

Funcțiunile propuse prin PUZ sunt cele asimilate statutului de zonă centrală: instituții publice, servicii cu rază mare de deservire, comerț, agrement, locuire, iar ca regim de înălțime: clădiri cu maxim P+4 niveluri.

În cadrul PUZ se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în funcțiunea de zonă centrală. În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG-ului existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se justifică transformarea perimetrului studiat în zonă centrală, cu funcțiuni mixte, inclusiv locuirea. Pe planșa U1 sunt prezentate funcțiunile inițiale, cât și transformările acestora.

Amplasamentul studiat are următorul bilanț:

BILANT TERITORIAL COMPARATIV CU EVIDENȚIEREA DISTRIBUTIEI  
FUNCTIUNILOR IN TERITORIULUI STUDIAT

FUNCTIUNI	EXISTENT		FUNCTIUNI	PROPOS	
	Suprafata (ha)	Procent (%) din total zona studiata		Suprafata (ha)	Procent (%) din total zona studiata
Zona locuinte individuale	48.56	63.89	Zona locuinte individuale	55.12	72.52
Zona locuinte colective	0.52	0.68	Zona locuinte individuale cu activitati de comert		
Zona de echipamente publice in domeniul administrativ	0.28	0.37	Zona locuinte colective	0.52	0.68
Zona serviciilor comerciale	0.46	0.61	Zona de echipamente publice in domeniul administrativ	0.28	0.37
Zona productie si depozitare	0.55	0.72	Zona serviciilor comerciale	0.46	0.61
Zona constructiilor pentru sanatate	0.02	0.03	Zona productie si depozitare	0.55	0.72
Zona constructiilor pentru invatamant	2.36	3.10	Zona constructiilor pentru sanatate	0.02	0.03
Zona constructiilor pentru cultura	0.06	0.08	Zona constructiilor pentru invatamant	2.36	3.10
Zona spatii verzi	1.60	2.10	Zona constructiilor pentru cultura	0.06	0.08
Zona cai de comunicatie	15.00	19.73	Zona spatii verzi	1.60	2.10
Zona apa	0.04	0.05	Zona cai de comunicatie	15.00	19.74
Zona teren arabil	5.00	6.58	Zona apa	0.04	0.05
Zona teren livada	0.62	0.82	TOTAL	76.01	100
Zona teren vii	0.35	0.46			
Zona pasune	0.19	0.25			
Zona padure	0.40	0.53			
TOTAL	76.01	100			

Activate Windows  
Go to Settings to activate Windows

Regimul maxim de înălțime va fi P+4E.

Indicii urbanistici maximi propuși pentru amplasamentul studiat sunt:

- POT = 80,00 %;
- CUT = 3,2

Parcellele care au suprafața construibilă mai mică decât cea prevăzută în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Oraș Potcoava (2015) și care sunt rezultatul unui parcelar istoric consacrat, rămân edificabile în limita respectării Codului civil.

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

Împrejmuirile se vor realiza, conform secțiunilor propuse prin PUZ, cu respectarea retragerilor impuse.

În interiorul incintelor se vor prevedea locuri de parcare conform PUG și R.G.U. Parcajele auto se vor realiza la nivelul terenului.

Având în vedere scopul explicit de promovare a dezvoltării unei zone, în planșa de reglementări și propuneri apar în mod informativ și explicit date de suprafață fără a avea caracter de impunere.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Dezvoltarea gospodăririi apelor pe teritoriul orașului necesită măsuri de apărare împotriva inundațiilor.

Pârâurile care traversează orașul își păstrează în mare parte cursul natural, producând frecvent inundații în perioadele cu ploi mari. Pentru apărarea împotriva acestor inundații se propune curățirea albiilor pârâurilor Plapcea, Osica, Negrișoara, Dorofei, Florișoru și alte pârâuri locale mai mici, în prezent neamenajate, și reabilitarea zonei învecinate atât pentru eliminarea riscurilor la care sunt predispuși locuitorii din zonă cât și pentru creșterea calității vieții acestora. Pârâul Plapcea, necesită amenajarea sectorului de albie care traversează orașul.

Pentru toate cursurile de apă din intravilanul orașului este obligatorie păstrarea zonei de protecție prevăzută în Legea Apelor, și anume 5m în lungul cursului de apă natural și 2-3m în lungul cursului de apă amenajat.

Deoarece la ora actuală alimentarea cu apă a populației se face parțial din rețeaua de alimentare cu apă potabilă, iar restul din puțuri individuale, este imperios necesar extinderea instalațiilor de alimentare cu apă, care să cuprindă surse de apă din puțuri forate, stații de tratare precum și o rețea de distribuție care să cuprindă tot teritoriul orașului Potcoava și a satelor aparținătoare conform proiectului întocmit.

La data întocmirii P.U.G. exista proiect de reabilitare și extindere a rețelei de apă a orașului Potcoava și a satelor aparținătoare, lucrările sunt finanțate prin C.A.O. OLT din fonduri europene și sunt în curs de execuție.

La data întocmirii P.U.G. exista un proiect pentru extinderea rețelei de canalizare. Lucrările de canalizare sunt finanțate prin C.A.O. OLT din fonduri europene și sunt în execuție.

Nu exista proiect pentru străzile laterale.

Evacuarea apelor rezultate din epurarea apei menajere se va face in pârâul Plapcea .

La ora actuală rețeaua de distribuție a gazelor naturale acoperă aproape toate străzile orasului , mai putin o parte ( aproximativ 30% ) din satul Sinești. Extinderea distribuției de gaze naturale va contribui la creșterea atractivității acestor zone, la construcția de locuințe individuale, dar și de dotări aferente.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

In domeniul protecției mediului va trebui desfășurată o activitate susținută de mediatizare, informare si educare a populației, cu privire la drepturile si obligațiile cetățenilor față de protejarea si reabilitarea mediului.

Având în vedere că apa este un element primordial al mediului, se acordă o importanță deosebită păstrării calității acesteia prin diverse masuri, una din cele mai importante fiind realizarea unei retele de canalizare pentru colectarea apelor menajere si a unei statii de epurare, luandu-se in considerare existenta latrinelor care functioneaza ca puturi absorbante.

O alta sursa importanta de poluare a panzei freatice o reprezinta depozitarea dejectiilor animale pentru care se propune realizarea unor platforme betonate.

Depozitarea controlata a deseurilor menajere si industriale precum si epurarea si preepurarea apelor uzate vor conduce la diminuarea poluării până la o eliminare semnificativă.

Cea mai importanta sursă de poluare a aerului o constituie traficul rutier de pe strazile nemodernizate, de aceea s-a propus prin P.U.G. oras Potcoava modernizarea căilor de circulatie.

Având în vedere obiectivul general al creșterii calității vieții locuitorilor, prin P.U.G. – Planul Urbanistic General al Orasului Potcoava (2015) se propun măsuri care să conducă la un minimum de 26mp de spațiu verde pe cap de locuitor si un minimum de 5% spatii verzi publice, prin amenajarea spațiilor verzi.

Se prevede realizarea unor spatii verzi, pentru sport, agrement care se vor organiza intr-un sistem, si care administrate corect vor deveni spatii pentru

petrecerea timpului liber al populației, autoritățile putând astfel să controleze mai ușor fenomenul de degradare al mediului, fenomen cauzat de exploatarea sălbatică a zonelor verzi, a malurilor de lac, etc.

Pentru construcțiile noi, se vor elabora studii geotehnice pentru stabilirea calității solului și a condițiilor de fundare.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Pașii în realizarea obiectivelor de utilitate publică, conform PUG ORAS POTCOAVA (2015) sunt:

- rezervarea terenurilor pentru obiective;
- identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- stabilirea circulației terenurilor, în funcție de necesitățile de realizare a obiectivelor.

În Regulament Local de Urbanism aferent PUG sunt menționate obiectivele de utilitate publică propuse precum și categoria de interes a acestora.

Etapizarea implementării PUG presupune, conform aceleiași surse – în etapa imediat următoare – „demersuri pentru:

- finalizarea lucrărilor de alimentare cu apă în localitatea;
- realizarea colectării, canalizării și evacuării apelor pluviale;
- crearea unui centru multifuncțional care să modernizeze și să grupeze noi servicii de utilitate publică: financiar-bancare, comunicații și tehnologia informației, etc;
- prevederea de facilități pietonale, respectiv trotuare și parcări în zona centrală;
- crearea de condiții speciale, trasee și amenajări pentru persoanele cu handicap locomotor;
- extinderea rețelelor de iluminat în zona centrală și modernizarea rețelelor de iluminat public existente în zona centrală.

Pentru zona centrală a localității POTCOAVA și servicii publice existente de o parte și cealaltă a DJ 703C județean s-a stabilit un procent de ocupare al terenului maxim admisibil de 80%, cu un coeficient de utilizare a terenului de 3,20. Regimul maxim admisibil în subzonele de locuit și în zona centrală este P+4E.

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Din lista obiectivelor de utilitate publică propuse prin PUG ORAS POTCOAVA (2015), în raport cu obiectul prezentei documentații au fost reiterate următoarele:

- echiparea întregului teritoriu intravilan cu utilități tehnico-edilitare;
- lucrări de extindere a rețelei de iluminat public și modernizarea rețelei de iluminat public existente;
- lucrări de reabilitare și modernizare la obiectivele social-culturale din localitate;
- realizarea de parcări și trotuare;
- crearea de condiții speciale, trasee și amenajări pentru persoanele cu handicap locomotor;
- amenajare spații de joacă pentru copii;
- amenajare zonă agrement;
- amenajare spații verzi;
- amenajarea unor puncte de colectare de produse agricole în vederea introducerii în circuitul comerțului en gros;
- modernizare rețele de drumuri în interiorul localității – pietruire străzi;

**Soluția urbanistică propusă urmărește armonizarea cu prevederile PUG în vigoare.**



Întocmit,

carh.urb. Angela Bușcă



Întocmit,

Arh. Severică Mitrache

