# MEMORIU DE PREZENTARE

**10. INTRODUCERE**

* 1. **DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **• Denumirea lucrării** …... | **:** | **P.U.Z.- in vederea construirii imobil P+1 , cu destinatia de spatiu comercial** |
| **• Beneficiar** ………………. | **:** | **STOICHECI ION CATALIN** |
| **• Proiectant** ………………. | **:** | **S.C. LENART PROIECT S.R.L.** |
| **• Proiect nr.** …………..…. |  | **10/ 2018** |
| **• Data elaborării** ………… | **:** | **iunie, 2018** |

**1.2.**  **OBIECTUL P.U.Z.**

Amenajare Zona "in vederea construirii imobil cu regim de inaltime P+1, cu destinatia de spatiu comercial" constă în mobilarea urbanistică a terenului delimitat astfel :

Nord – Alee Carosabila

Sud - Bloc A4;

Vest – strada Gheorghe Sincai;

Est - strada Aleea Castanilor (Bloc C2);

in vederea construirii, imobil P+1, cu destinaţia de spatiu comercial .

Planul Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin şi Regulamentul Local de urbanism aferent P.U.G. prevăd pentru zona studiată :

* + - Sunt permise constructii de locuinţe individuale cu regim de inaltime max.(S)+P+2+M(Lm), anexe cu funcţiuni complementare zonei de locuit – bucatarii de vara, magazii, garaje, etc.
    - Spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante ;

Sunt permise: constructii supraetajate, constructii de locuinte propuse sau alte functiuni complementare zonei de locuit .

* 1. **SURSE DOCUMENTARE**

• Planul Urbanistic General ( P.U.G.) al municipiului Drobeta Turnu Severin, nr. 5421/2005, aprobat prin H.C.L. nr. 219/2010;

• Planul de amplasament şi delimitare a bunului imobil, cu numarul cadastral 61185, avizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Mehedinţi;

• Ridicare topografică sc. 1 :1000.

## 20. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

**2.1. EVOLUŢIA ZONEI**

În ansamblul municipiului Drobeta Turnu Severin, zona studiată se înscrie în

intravilanul municipiului, in UTR23, delimitat astfel :

* la Nord - Alee Carosabila ;
* la Sud - Bloc A4 ;
* la Vest - strada Gheorghe Sincai ;
* la Est - strada Aleea Castanilor (Bloc C2) ;

Zona studiata este mobilata cu un imobil cu regim de inaltime P+2 cu spatii comerciale, constructii – baterie garaje, parcaje si alei carosabile. In vecinatatea zonei studiate, cartier Crihala Sud –blocuri de locuinte P +4E.

Pe amplasamentul studiat la strada Sincai, nr. 56B a functionat o statie PECO, actual dezafectata, care urmeaza sa fie reglementat este teren neconstruit, liber, se impune mobilarea terenului, cu o constructie noua de spatii comerciale, la standarde .

Amplasamentul studiat, se afla in Crihala Sud -NC 61185, strada Sincai, nr. 56B, si este situat in UTR23, este proprietate privata STOICHECI ION CATALIN.

In zona studiata nu exista monumente istorice.

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Conform datelor expuse în subcapitolele anterioare, zona studiata se afla in cartier Crihala Sud, si este situat in UTR 23, are o suprafaţă totală de 3.575 mp. şi este accesibila din Aleea Carosabila, care face legatura cu str. Gheorghe Sincai si str. Aleea Castanilor.

Prin construirea şi amenajarea obiectivului propus, se conturează un ansamblu urban nou, in Crihala Sudui.

**2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ**

Din punct de vedere geotehnic, terenul studiat face parte din zona geotehnică cu terenuri bune de fundare- argile, argile prafoase, argile nisipoase cu plasticitate mare, starea de consistenta- vartos, gradul de umuditate umed, indicele de porozitate e< 1,0, compresibilitatea medie si următoarele caracteristici geologice, tehnice generale:

* stabilitatea terenului este asigurată ;
* stratificaţia terenului este constituită din argile, argile prafoase, argile nisipoase ;
* apa subterană se află la adâncimi mai mari de 28 -32m;
* adâncimea de îngheţ este la 0,70 m ;
* zona seimică de calcul E ;   grad seismic 7.
* Pconv= 300- 320Kpa ( B=1,0M, Df= 2,0m)

**2.4. CIRCULAŢIA**

Accesul carosabil şi pietonal în zonă se realizează prin intermediul străzilor adiacente şi a trotuarelor aferente acestora: str. Gheorghe Sincai si str. Aleea Castanilor, alee carosabila adiacent terenului.

**2.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona studiată dispune de alimentare cu apă, canalizare, precum şi de alimentare cu energie electrică .

**2.6. DISFUNCTIONALITATI**

Din analiza situaţiei existente se observă că amplasamentul studiat face parte integrantă, cartier Crihala Sud si adiacent axului Crisan, a functionat o statie PECO, actual dezafectata, în prezent este teren neconstruit, liber si nu este amenajat.

Având în vedere că este o zona principala pe axul Crisan, este imperios necesară continuarea mobilarii urbanistice a frontului strazii .

**30. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. PREVEDERI P.U.G.**

Pentru zona în care se situează amplasamentul studiat, Planul Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin, documentaţie aprobată prin H.C.L. nr. 219/20010 sunt prevăzute :

* + - Sunt permise constructii de locuinţe individuale cu regim de inaltime max. (S)+P+2+M(Lm),anexe cu funcţiuni complementare zonei de locuit – bucatarii de vara, magazii, garaje, etc.
    - Spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante ;

Sunt permise: constructii supraetajate, constructii de locuinte propuse sau alte functiuni complementare zonei de locuit .

• dotări de utilizare curentă, spaţii verzi amenajate;

• asigurarea utilităţilor ( apă, canalizare, electrice, încălzire, etc.) prin

racord la reţelele din zonă .

* 1. **DESCRIEREA SOLUŢIEI ARHITECTURAL URBANISTICE**

Principalele criterii de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost următoarele :

1. Delimitarea terenului aflat în proprietatea STOICHECI ION CATALIN, conform planului de amplasament şi delimitare a bunului imobil, cu numarul cadastral 61185, avizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară - Mehedinţi, în zona studiata;
2. Stabilirea condiţiilor de aliniament, regim de înălţime şi aspect urbanistic

al frontului la Aleea Carosabila, in vederea construirii, unde urmeaza sa fie amplasata o constructie. Stabilirea acceselor la clădirile propuse, din – Aleea Carosabila;

1. Delimitarea zonei verzi propuse pentru amenajare si de aliniament la strada.

Obiectivele principale în zona studiată amplasată pe terenul în suprafată de 242 mp - proprietate STOICHECI ION CATALIN, îl constituie :

* + - CLADIRE, cu destinatia spatiu comerciale la parter, cu regimul de inaltime P+1, avand urmatoarele functiuni:
* La Parter: Spatiu comercial, Grup sanitar, Depozitare.
* La Etaj : Camere locuinta, Hol, Baie, Bucatarie, Terasa
* Clădirea va avea regim de înălţime P+1, şi se va amplasa la aliniamentul stradal.
  + - Garaj
* Accesul pietonal si carosabil în incintă acestei proprietăţi se va efectua din Aleea Carosabila.

Zona verde de aliniament este cuprinsă la Aleea Carosabila si în incinta proprietăţii private.

Rezolvarea grafică a datelor expuse anterior se regăseşte în planşa desenată nr. 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

**3.3. ORGANIZAREA CIRCULAŢIEI**

**3.3.1.** CIRCULAŢIA CAROSABILĂ se desfăşoara pe traseele existente

care limitează zona studiată, respectiv str. Ghe. Sincai si str. Aleea Castanilor.

**3.3.2.** CIRCULAŢIA PIETONALĂ se desfăşoara pe trotuarele adiacente

străzilor menţionate.

**3.4. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ - REGLEMENTĂRI,**

**BILANŢ TERITORIAL , INDICI URBANISTICI**

**ZONIFICAREA** teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. se prezintă în planşa

desenată nr. 4 - ‘’Reglementări urbanistice – zonificare’’, planşa din care rezultă funcţiunile principale, respectiv: zona obiective si servicii - doua imobile cu functiuni mixte, spaţii verzi de aliniament si in incinta proprietatii private.

**BILANŢ TERITORIAL PROPUS :**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | IN ZONA | | | | IN AMPLASAMENT | |  |
| Nr.  crt. | ZONE FUNCŢIONALE | | mp | % | mp | | % | |
| 1/ | Zonã obiective şi servicii ..... | | 156 | 4 | 84 | | 35 | |
| 2/ | Zonã locuinţe şi funcţiuni  complementare | | - | - | - | | - | |
| 3 / | Circulaţii pietonale ...................... | | 123 | 3 | 30 | | 13 | |
| 4 / | Circulaţii carosabile .................... | | 742 | 21 | 0 | | 0 | |
| 5 / | Parcaje......................................... | | 1 330 | 37 | 27 | | 11 | |
| 6 / | Terenuri libere neconstruite........ | | 0 | 0 | 0 | | 0 | |
| 7 / | Spaţii verzi ................................. | | 1 224 | 34 | 100 | | 41 | |
| 8/ Echipare edilitara.......................... | | | 0 | 0 | 0 | | 0 | |
| TOTAL SUPRAFAŢĂ ZONÃ STUDIATÃ .. | | | 3.575 | 100 | 242 | | 100 | |
|  | | |  |  |  | |  | |

**INDICII URBANISTICI** principali sunt :

• Procentul de Ocupare a Terenului ( P.O.T. - raportul dintre aria construită la sol şi suprafaţa terenului considerat );

• Coeficientul de Utilizare a Terenului ( C.U.T. - raportul dintre aria desfăşurată la sol şi suprafaţa terenului considerat ) ;

Pentru subzonele ocupate cu obiective, prestari servicii publice, s-au realizat următorii indici :

P.O.T.propus max. =70% -Institutii publice si servicii

C.U.T. max= 1,5 (Lm) .

**3.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

* Alimentarea cu apă se va rezolva prin racord la reţeaua din zona;

- canalizarea : racord la reteaua din zona .

* Alimentarea cu energie electrică: racord la reteaua din zona, conform avizelor de racordare eliberate de S.C. Electrica S.A.
* Alimentarea cu energie termica propusa: centrala termica .

* 1. **PROTECŢIA MEDIULUI**

Funcţiunile propuse prin soluţia architectural - urbanistică nu impugna măsuri speciale împotriva poluării mediului, deoarece obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

Colectarea deşeurilor menajere se va efectua de către maşini - utilaje ale firmelor specializate.

În zone special amenajate se vor monta recipiente pentru colectarea deşeurilor.

* 1. **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

**3.7.1.** TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată în prezenta documentaţie cuprinde teren aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice şi terenuri aflate în proprietatea publică de interes local ( circulaţii carosabile, circulaţii pietonale, spaţii verzi ).

**3.7.2.** CIRCULAŢIA TERENURILOR

Prin realizarea obiectivului propus in amplasament ‘’un imobil cu destinatia de spatiu comercial”, nu se produc mutaţii în circulaţia juridică a terenurilor.

**3.7.3.** OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform datelor expuse anterior, în zona studiată prin prezentul P.U.Z. se

regăsesc :

1 - Cladire cu destinatia spatiu comercial ;

2 - Garaj ;

3 - Executarea de retele edilitare (alimentarea cu apa: record la reteaua din zona; canalizarea: racord la reteau

a din zona; energie electrica: record la reteaua din zona).

**40. CONCLUZII**

Prin analiza situaţiei existente şi a propunerilor urbanistice efectuate în corelare cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin, se evidenţiază următoarele concluzii :

1. Realizarea obiectivelor principale in vederea construirii – Un mobil- cu destinatia de spatiu comercial : CLADIRE SPATIU COMERCIAL , conduce la mobilarea frontului strazii la Aleea Carosabila, cu constructie cu regim de înălţime P+1, amplasate la aliniamentul strazii ( limita dintre domeniul public şi cel privat).
2. Amenajarea aleilor carosabile, spaţiilor verzi in incinta proprietatii private si cu plantatii de aliniament la strada.

Întocmit,

Arh. Urb. Floricel Irina