

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii : Plan urbanistic zonal – Locuinte Zona Schela Noua – Aleea Haiducului
- Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI Drobeta Turnu Severin.
- Proiectant: SC. PRO FORMA SRL, Drobeta Turnu Severin.
- Data elaborarii: noiembrie 2019.

1.2. Obiectul PUZ

S-a solicitat de catre beneficiar, in vederea unor reglementari urbanistice, elaborarea unui PUZ in partea de nord- vest a municipiului, in suprafata de studiu de 4,727775 ha (47277,75 mp) si 2,8095 ha adica 28095 mp (masurata in RT). PUZ-ul elaborat a stabilit: axarea strazilor, stabilirea retragerilor de la aliniamente, regimul de inaltime, volumetrie si amplasarea constructiilor pe loturi.

1.3. Surse documentare

S-au elaborat unele PUZ-uri in zona, cu reglementari superficiale, care nu au tinut cont de spatiul de circulatii auto sau pietonale. PUG-ul avizat in anul 2010, a fost de asemenea o sursa de documentare, respectiv UTR-ul nr. 38.

Supportul topografic al lucrarii este constituit din ridicari topografice la scara 1:5000 pe care s-a realizat PUG-ul municipiului (pl. 0) si planuri la scara 1:1000 avand la baza lotizari masurate si trasate pe teren (masuratori cadastrale si ridicari topo efectuate in zona) reactualizate dupa masuratorile din teren si dupa orto-fotoplanuri. Studiul topografic a fost efectuat de Roman Marcel din Drobeta Tr. Severin.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei. Incadrarea in localitate

Teritoriul luat in considerare pentru rectificarea strazilor si amenajarea zonei, se afla in zona Schela Noua in partea de est. PUG-ul municipiului, realizat si elaborat inca din anii 2005-2010, aprobat si avizat in 2010, prevede in UTR-urile din vecinatatea zonei studiate, si in UTR-ul 38 si un regim de inaltime cuprins intre P+1+M – P+2+M, POT = max. 40% si CUT = max. 1,0 cu locuinte si functiuni complementare pe loturi private. Se vor stabili conditiile si modalitatile de dezvoltare ale zonei studiate cu dreptul indestructibil de respectare a proprietatii private si simbioza cu spatiul public urban propus, foarte bine definit.

Se vor prevedea de asemenea, in acest PUZ elemente de regulament: altimetrie, aliniamente, retrageri de la aliniamente, etc. Aceste terenuri vor mobila urbanistic strazile propuse dar si pe cele existente dar neamenajate.

In scopul realizarii constructiilor solicitate de locuitorii din zona, se are in vedere faptul ca distribuirea prin divizare si dezmembrare a terenurilor existente s-a efectuat, urmand sa se mobilizeze corespunzator parcelele neconstruite sau libere. Zona aferenta circulatiilor necesita amenajari si modernizari ale trotuarelor pentru realizarea acceselor din strazi. Echiparea tehnico-edilitara a zonei se va rezolva in functie de capacitatile propuse, si aceasta facand obiectul studiului de fata.

2.2. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Relief, retea hidrografica si clima

Teritoriul studiat este situat pe o forma de relief de tip terasa - terasa superioara a Dunarii. Terenul este plat, cu o usoara panta, cu o diferenta de nivel minima, cu energie de relief redusa si stabilitate asigurata.

Ca zona geografica, apartine retelei hidrografice a fluviului Dunarea, in regim barat, care nu influenteaza zona PUZ-ului.

Clima este temperat – continentală cu influente submediteraneene cu o temperatura medie anuala de 11,7°C, cu veri caniculare cu temperaturi de peste 35 si o medie anuala a precipitatiilor de 660 mm. In tot timpul anului au loc invazii de mase de aer umede si caniculare de origine mediteraneana. In acest fel iernile sunt mai blande, precipitatiile se produc sub forma de lapovita si mai putin ninsori. Vanturile dominante bat dinspre vest, nord-vest si nord-est. Viteza medie a vantului ajunge la 6-7 m/s iar viteza maxima de peste 20 m/s.

Conditii geotehnice, riscuri naturale

Pentru determinarea conditiilor de construire s-au executat studii geotehnice in zona. Din concluziile analizei geotehnice elaborata, se desprind urmatoarele elemente:

- Adancimea optima de fundare se va stabili pentru fiecare constructie in parte, conditiile de fundare fiind diferite, dupa caz
- Fundarea se va realiza prin depasirea obligatorie a stratului de umpluturi si sol vegetal, respectandu-se conditiile de incastrare in stratul viu
- In cazul in care, in timp ce construiește, proprietarul va mentiona existenta beciurilor, umpluturilor, hrubelor neomogene, cu grosimi mari. La saparea fundatiilor vor aparea si alte accidente care vor trebui solutionate. De asemenea, la saparea fundatiilor subsolurilor langa fundatii existente, fara subsol, se va lucra cu mare atentie pentru evitarea prabusirilor constructiilor existente. Fundatiile se vor executa secvential.
- Teren de fundare din argila prafoasa sau nisipoasa cu plasticitate mare, greutate volumetrica 19,0 -19,5 KN/cm² si compresibilitate mijlocie.
- Zona seismica de calcul E, gradul de intensitate seismica 7
- Zona de hazard seismic (acceleratia terenului) $a_g = 0,15g$
- Perioada de control (colt) = 0,7s
- $P_{conv.} = 300-320$ kPa.
- adancimea minima de fundare $D = 1,00$ m si $D_f = 2,00$ m de la T.N.
- adancimea maxima de inghet = 0,70 m

2.3. Circulatia

Scopul PUZ-ului de fata este de a mobila o zona lotizata, terenuri care s-au prejmuit sau nu, tinand cont de limita reala cadastrala. Circulatia carosabila principala in zona se desfasoara pe alei neamenajate si anumite portiuni de strazi care nu sunt amenajate, cu imbracaminti provizorii. Trotuarele nu sunt amenajate la nicio strada din cele propuse. Zona de siguranta si cea de protectie a spatiului public nu sunt amenajate si de asemenea nici rigolele si accesese la curti.

2.4 Ocuparea terenurilor

- Destinatia cladirilor: locuinte individuale, comert, depozitare si culte; exista si terenuri libere neconstruite, de dimensiuni medii si mari.
- Structura cladirilor: nu exista cladiri in zona.
- Starea cladirilor din zonele vecine: 95% buna. Majoritatea cladirilor sunt construite in perioada recenta, cladiri de locuit cu parter, mansarda sau etaj.
- Terenuri libere fara reglementari – sunt terenuri nereglementate urbanistic si juridic.

2.5 Echiparea edilitara

- In zona studiata exista retea si de asemenea **canalizare menajera**.
- **Alimentarea cu energie electrica**- pe amplasamentul studiat nu sunt retele electrice si telefonice pentru a necesita lucrari de deviere sau dezafectare. Alimentarea cu energie electrica a locuintelor invecinate amplasamentului studiat se realizeaza dintr-o singura sursa : o retea de joasa tensiune LEA 0,4 KV in cablu torsadat pe stalpi din beton armat, care alimenteaza zona. **Reteaua de telefonie** din zona este aeriana, abonatii telefonici fiind racordati la cea urbana. **Televiziunea prin cablu** este receptionata prin companiile RDS- RCS, Telecom, sa.

2.6 Probleme de mediu

Toate problemele care necesita protectia mediului, se vor trata separat, pentru fiecare obiect in parte, in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului (daca va fi cazul). De asemenea, se vor lua in considerare prescriptiile si recomandarile Regulamentului de urbanism aferent PUZ si ale avizului de mediu.

2.7 Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati :

- contextul arhitectural-urbanistic al zonei este reprezentativ pentru o zona urbana, periferica, in restructurare.
- obiectivele de utilitate publica si serviciile nu sunt suficiente insa suntem in Schela Cladovei unde exista astfel de obiective.

- zona foarte aerisita si rarefiata urbanistic, favorabila dezvoltarii durabile a cartierului, dar cu indici mici care se vor propune in Regulamentul local.
- sit bogat in perspective interesante dar lipsesc obiectele de arhitectura caracteristice unui traseu urban care sa poata oferi puncte de interes.
- trafic mediu si suportabil inca pe b-dul Varciorova; constructiile se vor izola fonic foarte bine. Nici aceste strazi nu sunt amenajate si modernizate in totalitate.

2.8 *Necesitati si optiuni ale populatiei*

Din necesitati economice si din dorinta Consiliului local, la care se adauga prevederile acestui PUZ, care reprezinta o varianta oferita de proiectant in urma discutiilor cu beneficiarul, se desprind urmatoarele eventuale necesitati si optiuni cerute si de locuitorii din zona:

- mentinerea principalei functiuni a zonei cu locuinte si activitati complementare avand posibilitatea de complementarizare pe fond privat (persoane fizice si juridice) – alte functiuni de diferite forme, nepoluante, compatibile cu zona de locuit.
- zona poate primi deja si alte functiuni, avandu-se in vedere ca ea se afla in imediata apropiere a cartierului Schela Cladovei si Centurii ocolitoare a municipiului care se preconizeaza a fi si artera comerciala si de servicii.
- realizarea de curti cu spatii verzi si anexe in incinte, in jumatatile interioare ale parcelelor
- modernizarea zonelor de protectie si siguranta a circulatiei, propuneri de strazi noi, amenajarea strazilor care au imbracaminti provizorii.
- Propuneri de strazi scurte sau alei, servituti pentru terenurile care nu au accese directe.
- interzicerea activitatilor comerciale si de servicii care polueaza si stanjenesc sub orice aspect functiunea de locuit propusa, pe langa cea de servicii si publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Solutia urbanistica, rezultata din studierea situatiei existente, precum si din analiza fondului existent, corelate cu practicile urbanistice anterioare, evidentiaza o zona construibila rarefiata ca si amenajare, prezenta unor nuante arhitecturale semiurbane - urbane. Solutia propusa prezinta o unitate a ansamblului printr-un stil arhitectonic – urbanistic specific unei zone urbane rezidentiale cu tenta de zona linistita si retrasa.

Morfologia sitului se prezinta astfel, dupa propunerea de amenajare a loturilor :

- numar de loturi existente : 104 - 28095 mp
- numar de loturi construite propuse : 104
- numar de loturi neconstruite: 0

- numar de loturi pe care se va construi : 104
 - numar de constructii existente (exceptandu-se anexele) : 0
 - numar de constructii propuse : 104 fara anexe
 - numar de constructii rezultate: 104
 - loturi de 300 mp si 500 mp.
 - regim de inaltime: min. P+M, max. P+1+M sau P+2
 - retrageri de la aliniament: la aliniamentele existente, cu mici exceptii.
- POT si CUT propuse in PUG in UTR 38 : max. 40 %, CUT = max. 1,00

3.2 Prevederi ale PUG

Sunt prevazute prescriptii, permisiuni si restrictii ale PUG-ului, din UTR-ul nr.38. Scopul acestui PUZ este tocmai acesta, de aceea se propun urmatoarele :

- Se va amenaja zona prin propunerea unui fond construit consistent si ocuparea terenurilor libere (dupa optiunile proprietarilor, respectandu-se prescriptiile si recomandarile Regulamentului local de urbanism aferent PUZ)
- integrarea si organizarea noilor constructii cu cele invecinate, renovarea si modernizarea fondului construit existent.
- Modernizarea circulatiei carosabile la nivelul traficului actual, trasarea unor noi strazi si alinierea terenurilor, amenajarea circulatiei pietonale si asigurarea acceselor la garaje a autoturismelor si parcajelor pentru aprovizionarea eventualelor spatii comerciale de la parterele constructiilor.

Traseele pietonale vor fi ambientate cu arbori de aliniament pentru umbrire, dar si jardiniere si mobilier urban realizate la nivelul intrarilor in curti, daca permite profilul. Pentru a se realiza o arhitectura moderna, se recomanda adoptarea unei maniere moderne, folosindu-se si elemente ale arhitecturii traditionale. Fronturile construite vor fi retrase de la aliniament sau nu, cu eventuale retrageri la nivelele parterelor, pentru a se realiza intrari generoase si facile la spatiile comerciale. Sarpantele vor fi realizate „jucat”, cu lucarne estetice, parazapezi si elemente de colectare a apelor pluviale direct in rigole pluviale pentru a se evita curgerea apei pe trotuare. Organizarea fiecarui lot in parte (anexe gospodaresti, gradini, spatii de odihna) se va face optional, de catre fiecare proprietar, cu respectarea legii.

3.3 Valorificarea cadrului natural. Modernizarea circulatiei

S-a pastrat circulatia carosabila existenta, cu zonele de siguranta si de protectie amenajate. Vor fi amenajate toate strazile si aleile, conform profilelor propuse in plansa nr. 2 de reglementari. La aleile de acces la proprietati se vor prevedea rigole si pante corespunzatoare. Trotuarele de 1,50 m necesita modernizari pe toate strazile. Garajele vor fi amenajate la subsoluri sau la partere, dar de regula ele se vor prevedea la partere sau in curti, cu accese din strada prin trotuar. Parcaje nu vor fi posibile decat pe spatiul carosabil. Sistematizarea pe verticala se va realiza pe un teren relativ plat, care nu creaza probleme mari realizarii constructiilor si evacuarii apelor pluviale la rigole si guri de scurgere pluviale.

3.4 Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Reglementari, bilant,

Pe suprafata de teren solicitata in PUZ, de 40355,00 mp s-au pastrat procentele ocupate de terenurile apartinand domeniului privat al persoanelor fizice sau juridice de 12260,00 mp,

si cele apartinand domeniului public. Bilantul teritorial ilustreaza o dominare a zonei construibile cu un procent de 75 %. Daca se considera ca zona aferenta institutiilor si serviciilor publice apartine tot de proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, se obtine un procent cumulat real considerabil, corespunzator suprafetei luate in calcul. Spatiul public ramane tot carosabilul si pietonalul, pastrandu-se aliniamentul existent (limita gardului rectificat sau nu).

3.4.2. Regimul de inaltime

Se va asigura un regim de inaltime de minim P+1 si maxim P+2+M , cu subsoluri sau fara. Regimul de inaltime a fost dictat de necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor, de importanta zonei, de valoarea altimetrica a zonelor adiacente, de prescriptiile si reglementarile PUG-ului, si de recomandarile Regulamentului local de urbanism aferent PUZ-ului.

3.4.3. Regimul de aliniere

Retragerea de la aliniament propusa reprezinta limita aproximativ- admisibila de construire a cladirilor, dictata de relatia cu strada si utilitatile. Nu se admit retrageri de la acest aliniament, decat cu o marja de 0,10 - 0,20 m, in cazuri exceptionale: alunecari de terenuri, umpluturi, nivel ridicat al apei freatice, spatii restrictionate, s.a.. Daca nu se admit abateri de la retrageri, retragerea de la aliniament propusa devine obligatorie. In cazul PUZ-ului de fata, aliniamentul propus este stabilit de la limita dintre proprietatea privata si cea publica. Aliniamentul constructiilor este marcat in plansa nr. 2 de „Reglementari”.

3.4.4. Modul de utilizare a terenurilor

S-au obtinut urmasorii indici urbanistici: Zona locuinte-35434,10 mp; Carosabil-8067,10 mp; Pietonal-2985,10 mp si Zone verzi-791,45 mp.

Au fost stabilite valorile maxime ale POT-ului si CUT-ului pentru intreaga zona studiata. Se recomanda urmasorii indici:

- POT = 40 % max.
- CUT = 1,00 max. pentru cladiri joase.

Acesti indici se regasesc in Regulamentul local de urbanism aferent acestui PUZ.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5.1. Alimentarea cu caldura

Se va realiza prin incalzire individuala electric. Varianta cea mai practica, moderna si confortabila este totusi cu centrale individuale. Alimentarea cu gaz metan este foarte facila, varianta posibila care va oferi posibilitatea folosirii si unui astfel de combustibil.

3.5.2. Alimentarea cu energie electrica

In prezent, pentru fiecare locuinta sau gospodarie, se ia in calcul o putere de cca 10-

15 kw, astfel :

$$P_i = 15 \text{ kw/locuinta} \times 104 \text{ locuinte} = 750 \text{ kw}$$

Alimentarea cu energie electrica se va face dupa ce se va intocmi un studiu de solutie de catre SC ELECTRICA SA. Se propune o redimensionare a retelei existente iar reseaua de pe strada propusa va fi prelungita atat cat este strada.

3.5.3. Telecomunicatii

Se propune ca orice operator de telefonie fixa sau mobila sa extinda reseaua telefonica existenta care deservește utilizatorii din zona, in functie de noii solicitanti. Totodata, in functie de solicitari, mai multe companii TV cablu vor putea racorda pe toti solicitantii de abonament, in vederea extinderii retelei si in aceasta zona : RTS, Dolce, Digi, sa.

3.5.4. Alimentarea cu apa

Varianta propusa consta in alimentarea cu apa din reseaua existenta in Schela Noua, prin extinderea acesteia pe celelalte strazi existente sau propuse.

3.5.5. Canalizare

. Se propune folosirea retelei de canalizare de pe b-dul Varciorova, cu racord pe strazile nou propuse. Pana la realizarea si executarea canalizarii pe aceste strazi, se propune o varianta suplimentara, cu bazine vidanjabile individuale.

3.6. Obiective de utilitate publica

3.6.1. Lista obiectivelor

Fiecare proprietar va opta pentru forma de comert dorita cu conditia sa se respecte recomandarile si prescriptiile regulamentului, astfel incat activitatile comerciale si de servicii sa fie compatibile cu zona de locuit, nepoluante si fara sa stanjeneasca aceasta zona.

3.6.2. Titlul de proprietate al terenului

Se vor pastra cele doua forme de proprietate asupra terenurilor: cea privata a persoanelor fizice sau juridice reprezentata cu culoare galbena si domeniul public de interes local reprezentat cu culoare portocalie (vezi plansa nr.3)

3.6.3. Circulatia terenurilor

Terenurile vor ramane in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice atata timp cat nu vor afecta domeniul public .Terenurile vor fi libere pentru vanzarea intre persoane, pentru imprumut sau schimb, conform legii. Pentru terenurile formate prin diviziune care nu aveau acces la strada s-a creat „servitute de trecere” conform Codului civil. Astfel ca s-a realizat alei si ministrazi, pentru a se da servitute proprietarilor terenurilor fara acces (lotului nr. 3).

3.7 Protectia mediului

Se propun urmatoarele masuri de interventie urbanistica :

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare : emisii, deversari, zgomote, sa.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale, degradarii solului, prin plantatii de protectie.
- Depozitarea controlata a deseurilor la groapa de gunoi propusa in PUG municipiu.
- Plantare de multa vegetatie pentru consolidarea solului si ozonizarea aerului.

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea documentatiei PUZ are drept scop amenajarea si lotizarea unei zone de locuit si alte functiuni pe parcele individuale neconstruite, intr-o zona unde masa urbana nu are consistenta mare.

Elaboratorul acestui PUZ, in acord cu beneficiarul, sustine varianta unica propusa. Nu s-au mai sugerat subvariante, prin divizarea unor loturi, acolo unde proprietarul doreste sa imparta terenul pentru instrainare, vanzare sau inchiriere, dar si prin modul de amplasare a constructiilor in lot, deoarece loturile au fost deja dimensionate la suprafete convenabil-construibile. Aceasta varianta va raspunde in opinia proiectantului tuturor problemelor din zona : aliniamente obligatorii, limite intre proprietati vecine, regim de inaltime, volume, fatade , sarpante si alte elemente componente, detaliate de prescriptiile si recomandarile Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Se vor respecta prescriptiile admisibile si restrictive, asa cum sunt ele recomandate in UTR-urile nr. 38 si 42 din PUG-ul municipiului, preluate intocmai atat in acest memoriu cat si in Regulamentul local de urbanism aferent. Toate aceste recomandari, ca si principalele categorii de interventie, vor putea sustine materializarea programului de restructurare urbana, de dezvoltare si realizare a acestei importante zone a municipiului.