

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
« CONSTRUIRE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P+M / P+1E+M / P+2E»
- Beneficiar : **CECIU ION - LUCRETIU**
- Amplasament : **DR.TR.SEVERIN, TARLAUA 2, P 10, JUD.MEHEDINTI**
- Proiectant general : **SC ROMCONSTRUCT SRL**
- Data elaborării : **FEBRUARIE 2020**

1.2 OBECTUL P.U.Z

- Solicitari ale temei – program :

La cererea beneficiarului, Primaria Municipiului Drobeta Turnu Severin a eliberat Certificatul de Urbanism nr.261 din 27.02.2020, prin care se solicita întocmirea documentatiei faza PUZ pentru un teren in suprafata de 13.100,00 mp (1,31ha), din care 12.631,00 mp teren proprietate privata, împartit în 2 loturi, respectiv 2.783 mp si 9.848,00 mp, situat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, UTR 22 si delimitat astfel :

- nord : proprietati private (NC 62390, NC56420, NC 62472)
- est : teren propr. privata (T2, P11; NC 8313)
- vest : teren propr. private (NC 65562, NC 65604)
- sud : drum exploatare

Documentatia intocmita si aprobata va sta la baza emiterii certificatelor de urbanism pentru proiectarea si autorizarea executiei viitoarelor constructii din zona studiata .

In urma cooperarii dintre beneficiar, elaborator si organismele administratiei locale interesate s-a intocmit tema - program pentru elaborarea acestui P.U.Z prin care se solicita stabilirea reglementarilor specifice pentru zona studiata acoperind functiunea de spatii de locuit cu functiuni complementare. Mai concret, prin tema – program se solicita :

- zonificarea functionala a terenurilor din zona studiata;
- organizarea urbanistic – arhitecturala;
- stabilirea indicilor si indicatorilor urbanistici : regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T, C.U.T ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- stabilirea statutului juridic si circulatia terenurilor ;
- stabilirea reglementarilor specifice detaliate – permisiuni si restrictii ce vor fi incluse in regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. ;

Prin tema de proiectare s-a cerut sa se tina cont de lotizarea existenta deja efectuata prin planurile de amplasare si delimitare a corpurilor de proprietate.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona studiata si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu prevederile programului de dezvoltare a localitatii concretizate in Planul Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin, care prevede pentru zona studiata urmatoarele :

- functiunea dominanta a zonei este de spatii de locuit ;
- zona va fi compusa din constructii având functiunea predominantă de locuinte, cu un regim de inaltime de min P+M, P+1E+M si max. P+2E de tip urban, in sistem izolat sau cuplat ;
- functiunile complementare admise pentru zona studiata sunt : spatii comerciale si servicii, administrative (birouri), compatibile cu functia de locuire, spatii verzi amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje, retele tehnico- edilitare ;

1.2. SURSE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
- P.U.G. municipiul Drobeta Turnu Severin reactualizat si aprobat prin H.C.L nr.219 din anul 2010;
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
- Planurile de amplasare si delimitare a corpurilor de proprietate pentru cele doua loturi de teren in suprafata totala de 12.631,00 mp (1,263 ha),
- Plan topografic (sistem de proiectie stereografica 1970) - vizat de O.C.P.I. Mehedinti;
- Studiul geotehnic si hidrogeotehnic.

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei :
Terenul din zona studiata devenit proprietate privata, avand in prezent destinatia de teren arabil, este amplasat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin. Caracteristica semnificativa a zonei consta in faptul ca terenul este proprietate privata persoana fizica, ceea ce asigura premisele realizarii unei zone cu constructii private si controlate din punct de vedere urbanistic si architectural, contribuind la evolutia localitatii.
- Potentialul de dezvoltare este dat de existenta posibilitatii de racordare la retelele majore existente in zona si zonele invecinate privind utilitatile si circulatia carosabila si pietonala.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, in zona de nord a acestuia, în apropierea intersectiei str. Walter Maracineanu – centura ocolitoare si este delimitata astfel :
- nord : proprietati private (NC 62390, NC56420, NC 62472)
- est : teren propr. privata (T2, P11; NC 8313)
- vest : teren propr. private (NC 65562, NC 65604)
- sud : drum exploatare

Echiparea tehnico-edilitarea a zonei este rezolvata in functie de capacitatile existente, cu posibilitati de racordare a noilor consumatori la retelele electrice, de alimentare cu apa si canalizare.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul din zona studiata este relativ plat fara denivelari importante.

Principalele curbe de nivel sunt dispuse transversal pe teren, dand o usoara panta pe directia N-S.

Pentru determinarea conditiilor de construire s-a intocmit studiu geotehnic si hidrogeotehnic.

Din punct de vedere geotehnic s-a determinat natura stratului de fundare, adancimea optima de fundare urmand a se stabili pentru fiecare constructie in parte.

Zona se inscrie in urmatoarele conditii geotehnice :

- zona de hazard seismic $a_g = 0,12 g$;
- Perioada de colt $T_c (\text{sec}) = 0,7 \text{ sec}$;

- $P_{conv.} = 300 \text{ KPa}$;
- adancimea maxima de inghet = 0,70 m ;

Din punct de vedere hidrografic in zona studiata nu sunt ape de suprafata. Nivelul hidrostatic al apelor freatice este in jurul valorii de 20,0 m de la terenul natural, sub aceasta se identifica ape de infiltratii din precipitatii .Apa este cantonata intr-un strat de pietris si nu prezinta tendinte de ascensiune sau agresivitate.

Clima este de tip temperat continentală cu influente mediteraneene. Nu exista in zona riscuri naturale.

2.4.CIRCULATIA

Zona studiata beneficiaza de o singura artera de circulatie majora, respectiv str. W. Maracineanu, ce face legatura intre municipiul Drobeta Turnu Severin si soseaua de centura.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile din zona studiata în prezent au categoria de folosinta de teren arabil, este proprietate privata si este impartit in 2 parcele cu suprafete variabile, astfel :

- lot 1 nr.cad. 65563 $S = 2.783,00 \text{ mp}$
- lot 2 nr.cad. 65611 $S = 9.848,00 \text{ mp}$

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In zona exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat pe strada W.Maracineanu. Deasemeni exista si retea de alimentare cu energie electrica LEA joasa tensiune de 0,4 kV, atat pe str. W. Maracineanu cât si pe partea de sud a drumului de exploatare (vezi PI.6 – REGLEMENTARI (echiparea tehnico - edilitara).

In imediata apropiere a amplasamentului studiat exista si retele de distributie energie electrica (LEA) de medie tensiune de 20 KV - Breznita, care inasa nu traverseaza cele doua loturi de teren.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata cu o suprafata de 13.100,00 mp, avand ca functiune predominanta functiunea de locuinte, nu ridica probleme de mediu privind relatia cadrul natural - cadrul construit. Nu exista in zona riscuri naturale si antropice. Nu exista monumente istorice, de arhitectura sau situri arheologice care sa impuna masuri de protectie.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile proprietarilor de terenuri din zona, recomandarile Consiliului Local, propunerea proiectantului concretizata in prevederile acestui P.U.Z., toate in corelare cu prescriptiile si recomandarile P.U.G -ului municipiului Drobeta Turnu.Severin, converg catre aceeasi politica de dezvoltare urbanistica a zonei :

- mobilarea zonei cu constructii durabile, moderne si cu un regim de inaltime mic de la P+M, P+1+M, max. P+2E , in sistem izolat sau cuplat ;
- asigurarea accesului carosabil si pietonal la constructii ;
- asigurarea echiparii edilitare prin racorduri si bransamente la retelele tehnico-edilitare ;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare elaborate concomitent cu P.U.Z -ul in studiu, au caracter analitic si privesc caracteristicile generale ale zonei studiate.

Prin planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate s-a stabilit circulatia carosabila si pietonala , fiind posibila astfel zonificarea functionala a terenului, stabilirea gabaritelor constructiilor, posibilitatilor de amplasare, a acceselor in incinte si cladiri.

Studiul geotehnic și hidro-geotehnic a pus în evidență caracteristicile terenului care permit amplasarea clădirilor cu regim de înălțime parter și mai multe nivele, a stabilirii condițiilor generale de fundare și adaptare a construcțiilor la teren. Nu există elemente valoroase ale cadrului natural în zona care să fie valorificate în mod special. Relieful plat din zona permite o adaptare facilă a construcțiilor la teren. Natura terenului din zona asigură condiții bune de fundare și o bună stabilitate a construcțiilor.

3.2. PREVEDERILE ALE P.U.G.

P.U.G.-ul mun. Drobeta Tr. Severin reactualizat și aprobat prin H.C.L nr.219 din anul 2010 prevede pentru U.T.R. 22, în care se află situată zona studiată în prezentul P.U.Z următoarele :

- funcțiunea dominantă a zonei este de spații de locuit ;
- funcțiunile complementare admise ale zonei sunt anexe gospodărești, magazine, garaje, spații prestări servicii, alte clădiri pentru activități nepoluante ;
- spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje , rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- utilizări permise : spații administrative (birouri), comerț, servicii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu există elemente valoroase ale cadrului natural în zona care să fie valorificate în mod special.

Relieful plat din zona permite o adaptare facilă la construcțiile la teren, o bună rezolvare a accesului carosabil și pietonal de incintă. Natura terenului asigură condiții bune de fundare și o bună stabilitate a construcțiilor nefiind necesare soluții complicate privind construibilitatea. Clima din această zonă nu impune măsuri speciale de adaptare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația majoră se va desfășura pe strada W. Maracineanu ce face legătura municipiului Drobeta Tr. Severin cu centura ocolitoare a municipiului.

Accesul carosabil la loturile existente se va face prin străzi noi propuse cu lățimea de 6,00 m (două sensuri) și trotuare de 1,50 m pe ambele laturi, rezultând un gabarit între frontul proprietăților de 9,00 m.

Profilele transversale, atât ale retragerilor construcțiilor de la limita proprietății la străzile propuse (aliniament) cât și ale căilor de acces sunt detaliate în planșa nr.3 - Reglementari (propuneri urbanistice).

Circulația pietonală se desfășoară de-a lungul străzilor de o parte și de alta, asigurând accesul în incinte.

Sistemizarea pe verticală se va realiza pe un teren relativ plat, care nu creează probleme adaptării construcțiilor la teren și evacuării apelor pluviale la rigole .

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zonele funcționale propuse sunt :

- zona aferentă construcțiilor ocupă 19,08 %
- zona aferentă circulației carosabile , ocupă 13,74 %
- zona aferentă circulației pietonale, ocupă 6,87 %.
- zona aferentă curții și incintei), ocupă 41,99 %.
- zona spații verzi amenajate ocupă 18,32 %

Zona aferentă construcțiilor va avea o suprafață de aproximativ 2.500,00 mp, luând în calcul o suprafață construită de aprox. 120,00 mp / locuință.

Pe acest teren se propune amplasarea de construcții cu regim de înălțime P+M până la P+1+M eventual cu subsol parțial sau total în sistem izolat sau cuplat .Regimul de înălțime a fost dictat de necesitățile funcționale rezultate din destinația clădirilor, de caracterul zonei, de valoarea altimetrică a întregului U.T.R de prescripțiile reglementarile P.U.G – ului.

Aliniamentul propus s-a stabilit la o distanta de 6,00 m fata de limitele loturilor catre strazi.
Trotuarele de o parte si de alta a carosabilului au o latime de 1,50 m.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren liber neconstruit	12.631,00	96,42	0,00	0,00
Zona aferenta constructii	0,00	0,00	2.500	19,08
Zona aferenta curti si incinte	0,00	0,00	5.500,00	41,99
Zona aferenta circulatiei carosabile	469,00	3,58	1.800,00	13,74
Zona aferenta circulatiei pietonale	0,00	0,00	900,00	6,87
Zona aferenta spatii verzi amenajate	0,00	0,00	2.400,00	18,32
Total teritoriu studiat	13.100,00	100	13.100,00	100

Principalii indici urbanistici ai P.U.Z-ului care indica modul de utilizare a terenului sunt :

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T max.) = 40,00 %
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T max.) = 0,8 – 1,00

Acesti indici se incadreaza in valorile maxime ale P.O.T si C.U.T prevazute prin P.U.G pentru U.T.R aferent zona studata.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa

Constructiile propuse se vor alimenta cu apa individual prin extinderea retelei de alimentare cu apa existenta atât pe str. W. Maracineanu cât si pe drumul de acces de pe latura de sud a zonei studiate. .

- Canalizarea

In momentul de fata exista retea de canalizare stradala (PE 215), aceasta fiind amplasata pe str. W. Maracineanu. In acest caz evacuarea apelor uzate menajere, se va face prin extinderea retelei în zona studata, fiecare constructie urmând a se racorda individual.

Apele pluviale vor fi preluate de pantele carosabilului si trotuarelor si dirijate catre geigerele propuse la intersecțiile strazilor..

- Alimentarea cu energie electrica si telecomunicatii

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei de joasa tensiune iar, pentru fiecare constructie se va prevedea bransament si contorizare separata.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

In vederea protejarii mediului se propun urmatoarele masuri :

- activitatile propuse a se desfasura , respectiv cea de locuit nu vor polua si nu vor stanjebi asezarile umane aflate in apropiere .

- prevenirea producerii riscurilor naturale printr-o judicioasa folosire a terenurilor, interzicerea lucrarilor de degradare a terenurilor.
- prevederea de spatii verzi in incinte si perdele de protectie spre artere majore de circulatie .
- depozitarea controlata a deseurilor, manevrarea in conditii de maxima securitate privind igiena comunitara.
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul retelelor edilitare majore.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Listarea obiectivelor

In zona studiata nu sunt obiective de utilitate publica si nici nu se prevede amplasarea altora. La solicitarea proprietarilor se pot construi constructii de locuit , spatii cu functiuni complementare activitatii principale cu conditia sa se respecte recomandarile si prescriptiile regulamentului, astfel incat activitatile desfasurate sa fie compatibile cu zona , nepoluante si sa nu stanjeneasca aceasta zona.

- Tipul de proprietate al terenurilor

In urma reglementarilor urbanistice in zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenului studiat:

- terenuri proprietate publica de interes local ;
- terenuri de proprietate privata a persoanelor fizice.

Pentru realizarea judicioasa a lotizarii celor doua loturi de teren, precum si a asigurarii accesului carosabil si pietonal, proprietarul terenului din zona studiata, care este si initiatorul prezentului P.U.Z., va ceda catre domeniul public o suprafata totala de 2.041,00 mp, respectiv 1649,00 mp din lotul cu NC 65611 si 392,00 mp din lotul cu NC 65563.

Loturile de teren rezultate vor ramane in proprietatea persoanelor fizice sau juridice atata timp cat nu vor leza domeniul public. Terenurile vor fi libere pentru vanzare intre persoane, pentru imprumut sau schimb conform legii.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Dezvoltarea urbanistica a zonei si amenajarile propuse se inscriu in prevederile PUG si reglementarile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.

Zona studiata are ca functiune dominanta spatii de locuit.

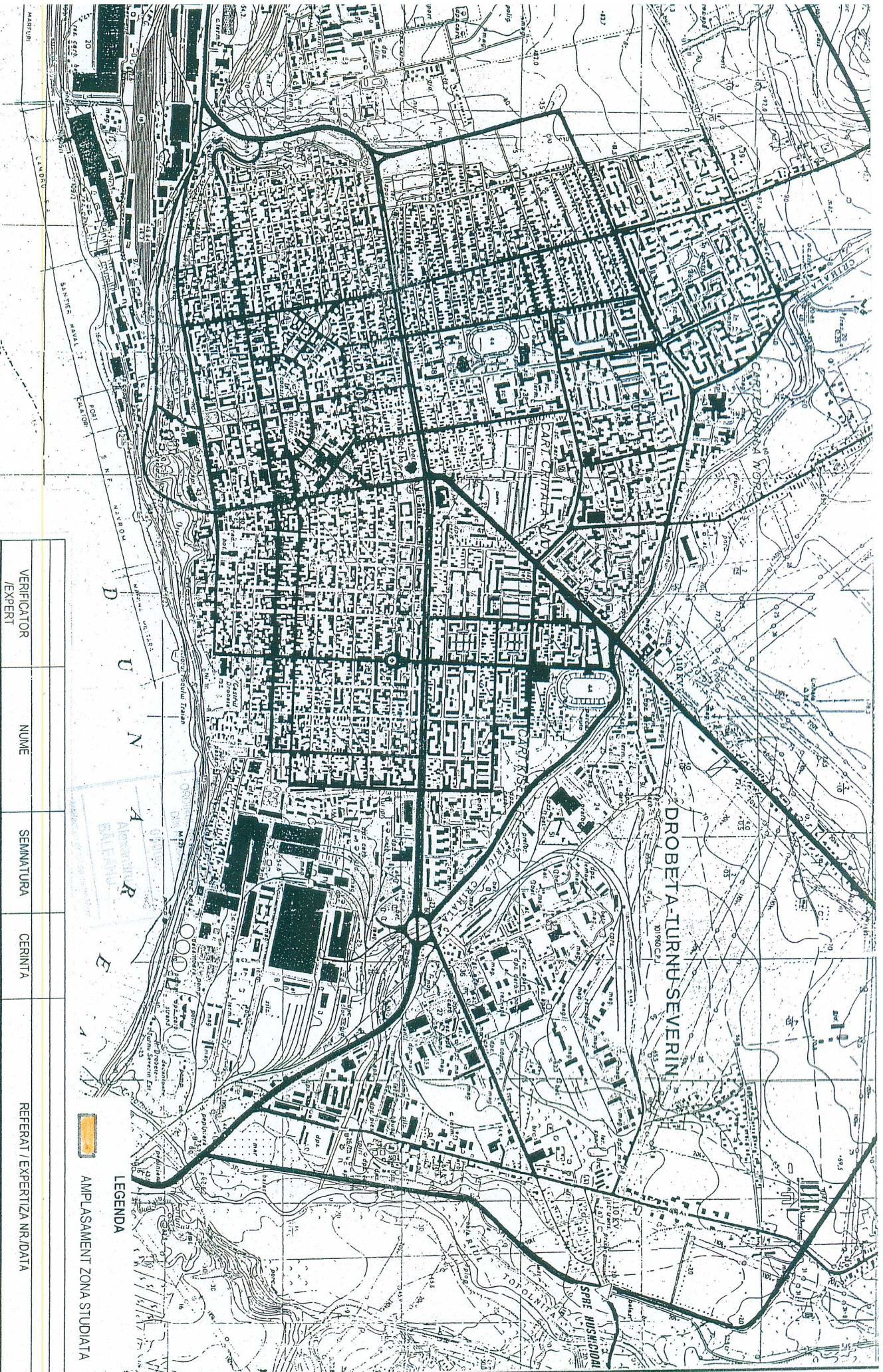
Cladirile propuse in totalitate au regim de inaltime mic, de la min. P+M, până la max P+1E+M / P+2E, eventual cu subsol partial sau total, in sistem izolat sau cuplat.

Functiunile complementare admise sunt : accese carosabile si pietonale , spatii verzi, retele tehnico-edilitare si dupa caz comert, servicii ,spatii administrative (birouri) .

Principalele categorii de investitie , care sa sustina materializarea programului de dezvoltare a zonei sunt din domeniul constructiei de spatii de locuit , prestari servicii, cladiri pentru activitati nepoluante, precum si dezvoltarii echiparii tehnico-edilitare.

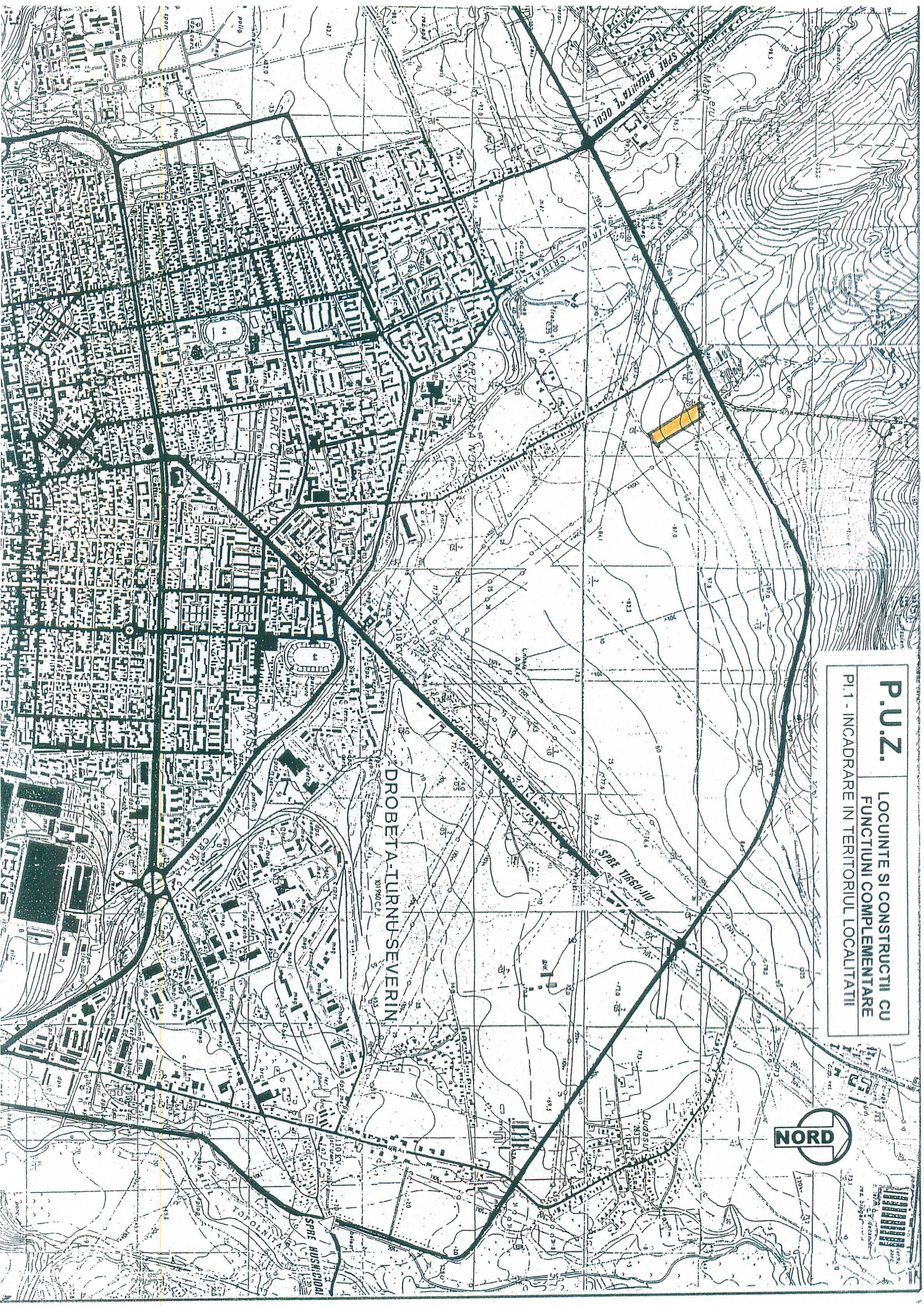
Prioritar in zona este realizarea echiparii edilitare , respectiv rezolvarea alimentarii cu apa, canalizarii si extinderii retelei de alimentare cu energie electrica.

Intocmit,
Arh.Baleanu Alex



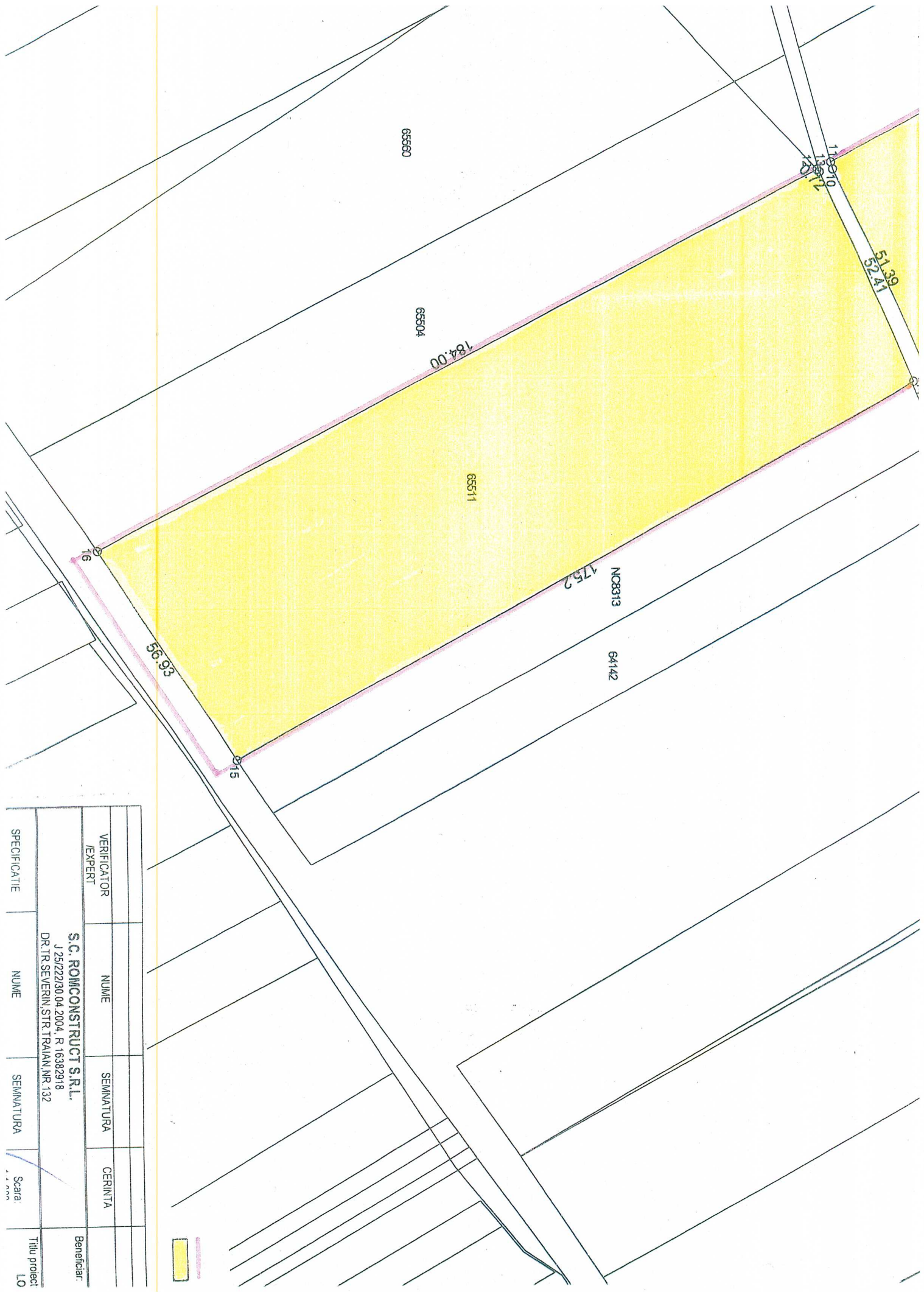
LEGENDA
 AMPLASAMENT ZONA STUDIATA

VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR.DATA	Proiect Nr.40
S.C. ROMCONSTRUCT S.R.L. J 251222/30.04.2004, R 16382918 DR TR SEVERIN, STR TRAIAN, NR.132				Beneficiar: CECIU ION - LUCRETIU MUN. DROBETA TR. SEVERIN	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: LOCUINTE SI CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	Faza PUZ
SEF PROIECT -PROIECTAT	Ain FLOREA FLAVIAN Ain RAI FANIL AI.FX		Data	Titlu plansa: Inregistrare in teritoriul Inregistratii:	Plansa Di 1



P.U.Z.
LOCUINTE SI CONSTRUCII CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Pl.1 - INCADRARE IN TERITORIUL LOCALITATII





VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURĂ	CERINȚĂ	Beneficiar:
S.C. ROMCONSTRUCT S.R.L. J 2622230/04.2004, R 16382918 DR. TR. SEVERIN, STR. TRAIAN, NR. 132				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURĂ	Scara 1:1000	Titlu proiect LO

