# MEMORIU GENERAL

**10. INTRODUCERE**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **• Denumirea lucrării** …... | **:** |  **Elaborare P.U.Z. pentru parcelare si construire locuinte**  |
| **• Beneficiar** ………………. | **:** |  **EPURE MARIA, BALACI VASILE- VALENTIN, SCHERMER RUDOLPH- GABRIEL, BALICA ANA** |
| **• Proiectant** ………………. | **:** | **S.C. LENART PROIECT S.R.L.** |
| **• Proiect nr.** …………..…. |  | **4 / 2020** |
| **• Data elaborării** ………… | **:** | **august, 2020** |

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

 Amenajare Zona "in vederea construirii locuinte cu regim de inaltime minim P+1,P+1+M si maxim P+2, cu destinatia de locuinte" constă în mobilarea urbanistică a terenului delimitat astfel :

Nord – Drum de tarla; ogasul Crihala

Sud - Drum de tarla;

Vest – propr. N.C. 62130;

Est - Limita intravilan ;

 in vederea construirii, constructiilor, cu destinaţia de locuinte .

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 locuinte individuale, anexe cu functiuni 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.

 Planul urbanistic zonal va fi corelat programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei, cu Planul Urbanistic General nr. 5421/2005, aprobat prin HCL nr. 219/2010.

* 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, terenul studiat este situat in UTR22, se înscrie în intravilanul municipiului, delimitat astfel :

* la Nord - Drum de tarla ; ogasul Crihala
* la Sud - Drum de tarla ;
* la Vest - propr. N.C. 62130;
* la Est - limita intravilan;

Zona studiata nu este mobilata cu imobile si anexe este neconstruit. In vecinatatea zonei studiate, spre vest s-a elaborat un PUZ ptr. locuinte si exista locuinte la strada Walter Maracineanu.

In zona studiata, adiacenta drumuri de tarla, care urmeaza sa fie reglementat sunt terenuri neconstruite, libere, se impune mobilarea zonei, cu constructii de locuinte, la standarde.

Amplasamentul studiat, este situat in zona W.MARACINEANU - intre Drumuri de tarla, NC 65514; este situat in TARLA 3, PARCELA 3, UTR22 si este proprietate privata.

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 Nord, si este situat in UTR 22, are o suprafaţă totală de mp. şi este accesibila din Drumurile de tarla adiacente, care face legatura cu str. Walter Maracineanu. In partea de Nord a amplasamentului exista ogasul Crihala, care nu creaza probleme de inundabilitate.

Prin construirea şi amenajarea zonei studiate cu locuinte propuse, se conturează un ansamblu urban nou de locuinte, in zona W. MARACINEANU, in UTR22.

**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 umiditate 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 32 -34m;
* adâncimea de îngheţ este la 0,70 m ;
* zona seimică de calcul E ;   grad seismic 7.
* Pconv= 300Kpa (B=1,0m, Df= 2,0m); Adincimea minima de fundare =1,50m.

**2.4. CIRCULAŢIA**

 Accesul carosabil şi pietonal în zonă se realizează prin intermediul drumurilor de tarla adiacente terenurilor şi a trotuarelor aferente acestora neamenajate.

* Caile de acces sunt drumuri de tarla neamenajate, nu sunt asfaltate/ pietruite, nu au trotuare.
* Caile de acces(drumurile de tarla) existente delimiteaza perimetral zona studiata nu trebuie prelungite, doar amenajate, exista alei carosabile ptr. accese la proprietati.

 **2.5. ECHIPARE EDILITARĂ** Zona studiată nu dispune momentan de alimentare cu apă, nu are alimentare cu energie electrica si nu are canalizare.

 **2.6. DISFUNCTIONALITATI**

 Din analiza situaţiei existente se observă că amplasamentul studiat face parte integrantă, in zona W. Maracineanu, în prezent sunt terenuri neconstruite, libere, este necesarea parcelare si construire pe ele de locuinte si functiuni complementare, anexe, si prin elaborarea P.U.Z. va fi destinata pentru construirea de locuinte.

Având în vedere necesitatea construirii de noi locuinte in municipiu, si amplasarea buna a zonei studiate, unde exista multe terenuri neconstruite, este imperios necesară continuarea mobilarii urbanistice a zonei, pentru construirea de locuinte.

 **30. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Pentru zona în care se situează amplasamentul studiat, se elaboreaza –PUZ- pentru parcelare si construire locuinte, Planul Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin, documentaţie aprobată prin H.C.L. nr. 219/20010 sunt permise:

* + - Sunt permise constructii de locuinte individuale, anexe cu functiuni 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, electrice, canalizare, 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 EPURE MARIA, BALACI VASILE- VALENTIN, SCHERMER RUDOLPH – GABRIEL, BALICA ANA conform planului de amplasament şi delimitare a bunului imobil, cu numarul cadastral 65514, avizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară – Mehedinţi;
* în zona studiata se propune parcelarea pentru un numar de 19 loturi pe care se poate construi; nu sunt imobile existente pe teren.
* Exista loturi pe care nu se poate construi (zona protectie retea electrica LEA220w) .
* Loturile au suprafata maxima de 1000mp. si minima de 500mp.
1. Stabilirea condiţiilor de aliniament, regim de înălţime şi aspect urbanistic

al frontului la drumurile de tarla adiacente si la Aleilor Carosabila din interiorul zonei, in vederea construirii, unde urmeaza sa fie amplasata constructiile de locuinte. Stabilirea acceselor la clădirile propuse din drumurile adiacente;

1. Constructiile se vor amplasa la o retragere de 3,00m, 5,00m. de la aliniamentul stradal. Prin compartimentarea constructiilor, amplasarea spatiilor de locuit se va face ca sa respecte ordinul OMS nr 119/2014, referitoare la insorire, intrucit e necesara insorirea cel putin 1,1/2 la ziua cea mai scurta .
2. Delimitarea zonei verzi propuse pentru amenajare si de aliniament la strada.

 Obiectivele principale în zona studiată, îl constituie :

* + - Constructii cu destinatia de locuinte cu functiuni complementare,anexegospodaresti,magazii,foisoare, garaje, constructii pentru activitati nepoluante.
		- Nu exista constructii existente in zona.
* La Parter: Living , Bucatarie, Baie, Hol+Scara.
* La Etaj : Dormitoare, Hol +Scara, Baie, Terasa
	+ - Anexe gospodaresti: Bucatarii de vara, Foisoare
		- Clădirile vor avea regim de înălţime minim P+1, P+1+M si maxim P+2 cu acoperis sarpanta, şi se vor amplasa la 3,00m. si 5,0m. fata de aliniamentul stradal.
		- Garajele - Accesul pietonal si carosabil în incintă loturilor proprietăţilor se va efectua din drumurile adiacente.

Zona verde de aliniament este cuprinsă la drumurile existente si în incinta proprietăţilor private, care se vor amenaja .

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 drumurile de tarla existente.

* Se propun Caile de acces sa se modernizeze si asfalteze, sa se realizeze trotuare.
* Caile de acces(drumurile de tarla) existente delimiteaza perimetral zona studiata nu trebuie prelungite, doar modernizate, la fel si aleile carosabile la proprietati.

**3.3.2.** CIRCULAŢIA PIETONALĂ se va desfăşura pe trotuarele adiacente

 străzilor menţionate, propuse modernizare.

**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  |  |  |
| Nr.crt. | ZONE FUNCŢIONALE  |  mp | % |  |  |
| 1/ | Zonã obiective şi servicii ..... | -  |  -  |  |  |
| 2/ | Zonã locuinţe şi funcţiuni  complementare | 12591,23 |  50,37 |  |  |
| 3 / | Circulaţii pietonale/carosabila  |  2115,04  |  8,46 |  |  |
| 4 /  | Spaţii verzi stradale.................. |  0,00 |  0,00 |  |  |
| 5 / | Terenuri nonedificanti.................. |  10293,73 |  41,17 |  |  |
|  | TOTAL SUPRAFAŢĂ ZONÃ STUDIATA  |  25.000,00 | 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. existent = 0,0% P.O.T. propus max. =40%

 C.U.T. existent = 0,0 la Lm. C.U.T. propus max= 1,0 la Lm.

**3.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

* Alimentarea cu apă: se va rezolva prin racord la reţeaua din zona, care se va extinde;
* In zona studiata nu exista in prezent alimentare cu energie electrica. Se propune prelungirea retelei de la reteaua existenta din LEA de medie, conform aviz conform avizelor de racordare eliberate de S.C. Electrica S.A.
* Reteaua de apă in prezent se afla la distanta de 100m. de limita terenului studiat, se va prelungi reţeaua existenta in zona;

 - In zona in prezent nu exista canalizare, pina la realizarea canalizarii se propune realizarea unei canalizari individuale de incinta bazine etanse vidanjabile pina la realizarea canalizarii in zona, cu colectarea apele fecaloide –menajere intr-un bazin etans vidanjabil separat cel de retentie.

 - Canalizarea : bazine etanse vidanjabile pina la realizarea canalizarii in zona, cu respectarea ordinului OMS nr.119/2014, referitoare la distantei minime, fata de constructii de 10,0m.

* Alimentarea cu energie termica propusa: centrale termice.
* Pe amplasament se regasesc doua linii de inalta tensiune -220W, ce traverseaza in diagonala zona studiata, impunandu-se retrictie de construire conform normelor (27,5m din ax retea). Nu exista retea de telefonie.
* Exista ogasul Crihala, in partea de nord a amplasamentului, care nu creaza probleme de inundabilitate.
	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 vor efectua in pubele plastic si se vor face contracte cu firme specializate si vor fi preluate de către maşini - utilaje.

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 ‘’imobile cu destinatia de locuinte”, 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 - Cladiri cu destinatia de locuinte;

1. - Anexe gospodaresti;
2. - Garaje;

4 - Executarea de retele edilitare (alimentarea cu apa: prelungire retea si racord la reteaua din zona; canalizarea: bazine etanse vidanjabile pina la realizarea canalizarii in zona; energie electrica: prelungire retea si racord 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 imobile cu destinatia de: LOCUINTE, ANEXE GOSPODARESTI, GARAJE, conduce la mobilarea frontului strazii la drumuri existente, cu constructii cu regim de înălţime minim P+1,P+1+M si maxim P+2, amplasate la 3,00m si 5,00m fata de aliniamentul strazii ( limita dintre domeniul public şi cel privat).
2. Amenajarea aleilor carosabile, spaţiilor verzi in incinta proprietatilor private si cu plantatii de aliniament la strada.

 Întocmit, Arh. Urb. Floricel Irina