**MEMORIU GENERAL**

**1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

1. Denumirea obiectivului de investitii :ELABORARE P.U.Z. ZONA . REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE . SI INDIVIDUALE, CREARE ACCES AUTO . DIN DOMENIUL PUBLIC
2. Amplasamentul (judet,localitate,etc) : JUD. MEHEDINTI, mun. DROBETA . TR.- SEVERIN-str.SMARDAN;nr.112-117; N.C.68258; N.C.51747; N.C.2804;
3. Beneficiar : S.C. TRADITIONAL CONSTRUCTII . SEVERIN S.R.L. SI ROMAN ALEXANDRA
4. Elaboratorul studiului : S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.
5. Data elaborarii : septembrie-decembrie.2023

**1.2. Obiectivul lucrarii**

Obiectivul lucrarii „P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE, CREARE ACCES AUTO DIN DOMENIUL PUBLIC “ consta in studierea unui teren in suprafata de 2.548 mp (0,255 ha) si reglementarea unei zone in suprafata de 1.638 mp (0,164 ha), situat in partea de centrala a localitatii (situat in UTR.3), rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, in principal reglementarea modului de construire in acea zona.

Planul urbanistic zonal – „P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE, CREARE ACCES AUTO DIN DOMENIUL PUBLIC “ are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului in suprafata de 1.638 mp (0,164 ha), in vederea edificarii unor constructii cu functiunile de locuinte (colective si individuale, accese auto in incinte) si functiuni complementare locuirii .

**Terenul este situat in UTR nr. 3 :**

**POT propus = 70% , CUT propus = max. 3,2 la LM si max. 2,2 la Lm**

*“• Sunt permise construcţii de locuinţe individuale, în zonele rezidenţiale, anexe cu funcţiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii.*

*• Spaţii de comerţ, instituţii publice şi servicii, construcţii pentru activităţi nepoluante , sunt premise în zona centrală.*

*• Sunt permise consolidări, supraetajări, adăugiri, reparaţii, modernizări la construcţii existente de locuinţe sau de alt fel, fără depăşirea altimetriei din zonă.*

*• Interdicţie definitivă de construire în spaţiile plantate - parcuri, scuaruri.*

*• Zone de protecţie a monumentelor istorice, de arhitectură sau naturale. Se vor solicita avize de la DJCC Mehedinţi pentru orice construcţie nouă din zona centrală care se găseşte în ,,zona protejată’’ a centrului istoric.*

*• Se interzic : construcţiile de locuinţe pe parcele care nu îndeplinesc condiţiile de construibilitate cu profil industrial şi agricol care poluează aer – apă – sol.*

*• Sunt permise construcţii şi amenajări turistice - pensiune şi hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor şi cerintelor Ordinului MT 20/1995 şi HG 207/1994.*

*• Sunt interzise amplasări de construcţii de orice fel , provizorii sau nu, pe spaţiile publice – trotuare, refugii pietonale, alei, spaţii plantate, parcuri intre blocuri.*

*• Sunt admise reconversiile cu condiţia păstrării formei, volumetriei, faţadelor şi formei acoperişului, geometriei tâmplăriei exterioare a construcţiei a cărei funcţiune se schimbă.”*

*• conform art. 25 şi 26 din RLU - ,,Accese carosabile şi pietonale’’, se vor asigura accesibilităţi directe sau prin servitute , la construcţii, a persoanelor, autoturismelor, autovehicolelor şi mai ales a vehicolelor speciale de intervenţie .*

*• amplasarea şi retragerile minime obligatorii se vor face prin respectarea prevederilor generale.*

*• între construcţii care prezintă faţade cu ferestre şi balcoane la limita proprietăţii, îngrădită sau nu, distanţa minimă de amplasare este de 1,90 m - conform Codului civil.*

*• în caz de parcelare pentru construcţii de locuinţe în regim cuplat sau izolat, loturile vor avea dimensiuni de minim 12 m front la stradă, adâncimea lotului cel puţin egală cu lăţimea şi suprafaţa de minim 500 mp şi maxim 1000 mp.*

***• se recomandă o altimetrie de minim P+1+M şi maxim P+2+M iar la Calea Traian, str. Smîrdan şi b-dul Carol, maxim P+4+M.***

*• se vor autoriza numai construcţii care prin conformare, volumetrie şi aspect exterior nu intră în contradicţie cu aspectul general al zonei ; se recomandă folosirea de material de construcţie de calitate şi durabilitate : cărămidă, piatră, beton, metal, sticlă, finisaje simple, şarpantă, învelitori ceramice sau tabla.*

*• împrejmuirile vor fi realizate transparent sau din gard viu la instituţiile publice iar la cele ale proprietarilor se va acorda o atenţie deosebită.*

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii: - terenul studiat se afla in intravilanul Mun.Dr.-Tr.-Severin, in zona centrala a acestuia , UTR3 ( ORASUL ROMAN DROBETA).

Se urmareste:

• Propunerea unui zone de dezvoltare urbană prin realizarea unui ansamblu compus din locuinţe colective si individuale ;

• Creşterea calităţii spaţiului public, crearea unei ambianţe urbane atrăgătoare şi a unei imagini arhitecturale contemporane şi interesante;

P.U.Z.-ul constituie documentatia care stabileste reglementarile specifice pentru zona , stabileste obiectivele, actiunile si masurile de rezolvere ale acestora pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si propuse pe segmentul de teren destinat si influentat de propuneri.”

**Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari reglementari edilitare) .**

**1.3. Sursa documentare**

**1.3.1.**Lista documentelor intocmite anterior PUZ-ului:

* PUG-Turnu Severin

**1.3.2.** Surse de informatii utilizate :

* Serviciul de urbanism al Primariei Dr.Tr.Severin,
* O.C.P.I. Dr.Tr.Severin
* SECOM Dr.Tr.Severin,
* S.C.CEZ. Dr.Tr.Severin

Metodologia utilizata

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.

Cadrul Legal

* 1. Legea nr.190/2013 privind aprobarea [Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 7/2011](http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/126154) pentru modificarea şi completarea [Legii nr. 350/2001](http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/29453) privind amenajarea teritoriului şi urbanismulLegea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
  2. Codul civil
  3. Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
  4. Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
  5. Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN):
  6. H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
  7. ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
  8. ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul -cadru al planului urbanistic zonal”
  9. Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
  10. Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
  11. Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
  12. HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
  13. OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejat

**1.3.3.** Suportul lucrarii

* plan cadastral localitate 1/25.000
* plan cadastral 1/1.000
* ridicare topografica 1/200
* ortofotoplan 1/500

**2.Stadiul actual al dezoltarii urbanistice**

**2.1. Incadrarea in localitate**

Zona studiata se afla in UTR.3, in zona de centrala a localitatii.

Zona delimitata la Vest de str.Smardan, la Nord de strada Adrian la Sud si la Est de proprietati private .

**2.2. Analiza situatiei existente**

**2.2.1 Aspecte generale**

Zona studiata are a suprafata de 2.548 mp (0,255 ha) din care 655mp(0,065ha) (25,71 %) circulatii carosabile si pietonale si 1.893mp(0,19ha) –(74,29%) curti constructii.

**2.2.2. Elemente ale cadrului natural**

**2.2.2.1. Relieful**

Municipiul Drobeta-Turnu-Severin este situat intr-o depresiune care ii poarta numele depresiunea Severinului formata din trei terase ;terasa superioara , medie si joasa.

Zona studiata este pe terasa superioara cu altitudini relative de 30-40m., nu are denivelari naturale , are suprafata plana , energie de relief redusa care asigura stabilitatea . Depresiunea Severinului este marginita la nord de dealul Varanic , dealul Viilor , la est de dealurile Balotei si Starminei.Spre N-E depresiunea Severinului se continua formand un culoar depresionar cu depresiuni mai mici-Halanga , Malovat pana la Comanesti . Culoarul depresionar separa Podisul Mehedimti de dealurile din estul judetului .

**2.2.2.2. Reteaua hidrografica**

Depresiunea Severinului este delimitata la sud de fluviul Dunarea in regim de baraj iar la est de raul Topolnita.Prin ridicarea barajului Portile de Fier , fluviul Dunarea a trecut de la un regim hidrologicfluvial , la unul de tip lacustru cu oscilatie ale nivelului intre 64 si 69.5m . Raul Topolnita care margineste depresiunea Severinului in partea de est are o lungime de 40km isi dezvolta bazinul superior in podisul Mehedinti.

**2.2.2.3. Clima**

Zona se caracterizează printr-un climat temperat-continental cu influențe slabe submediteraneene. Iarna, in special, au loc invazii de mase de aer umede si calde de origine mediteraneana si oceanica, ceea ce face ca acest anotimp al anului sa fie mai bland , precipitatiile fiind mai mult sub forma de lapovita decat de ninsoare. Verile sunt in general calduroase, uneori cu temperaturi de peste 35°C, ca urmare a invaziei aerului fierbinte tropical. Numarul anual al zilelor cu cer acoperit acoperit variaza de la 80 zile la 110 zile.Durata de stralucire anuala a soarelui este de 2000-2200 ore.

Temperatura medie anuala a aerului: 11,7°C.Media lunii decembrie este +1.3°C , a lunii ianuarie -1.0°C si a lunii februarie +0.9°C

Media anuala a precipitatiilor: cca 660 mm.Cele mai mari cantitati de precipitatii cad in aprilie-august si cele mai mici in perioada august-septembrie.Zilele de ninsoare variaza de la 20-25 zile. Zapezile putin abundente fac grosimea stratului de zapada sa fie redusa , grosimea medie in lunile ianuarie-februarie este de 10cm.

Vanturi predominante sunt din vest , nord-vest si nord-est. Viteza medie a vantului : 6-7 m/s. Vitezele maxime anuale ajung la20m/s.

**2.2.2.4. Conditii geotehnice**

Zona propusa pentru extinderea intravilanului se caracterizeaza din punct de vedere geotehnic ca foarte buna pentru constructii.

Terenul de fundare este argila nisipoasa sau argila prafoasa si se incadreaza in categoria terenurilor bune de fundare fara masuri speciale.

Adancimea de inghet: 0,70m.

Adancimea minima de fundare:

Dminf.=0,80m

Presiunea conventionala de baza:

Pconv.=280-300KPa( B.=1,0m , Df.=2,0m)

Apa subterana se intalneste la adancimi de 32.0-34.0m.

Seismicitatea : zona seismica de calcul E,

Zona de hazard seismic 0,15g,

Perioada de colt 0,7s, gradul de intensitate seismica7.

**2.2.2.5. Riscuri naturale**

Alunecari de teren-nu este cazul

Inundatii-nu este cazul

Cutremure-risc moderat

**2.2.3 Caile de comunicatii**

Perimetrul studiat are ca vecinatati drumuri: strada Smardan (in vest cu circulatie pe directia nord-sud) si str.Adrian (in nord cu circulatie pe directia est-vest).

Circulatia principala se desfasoara pe directia nord-sud pe strada Smardan.

aceste strazi avand cate 2 benzi de circulatie.

**2.2.4.Analiza fondului construit existent**

Exista patru constructii in zona studiata , trei dintre ele avand un singur nivel suprateran , cea din intersectia strazii Smardan cu strada Adrian avand doua niveluri ; parter si mansarda. Toate aceste costructii au fost realizate la sfarsitul secolului 19 pana in prima jumatate a secolului 20 , singura modificata si modernizata fiind cea din intersectie.

**2.2.5 Echiparea edilitara**

Exista retea subterana de medie tensiune si retea de joasa tensiune de 0.4kV in zona studiata

Exista retele de alimentare cu apa strada Smardan si pe strada Adrian.

Exista retele de canalizare pe strada Smardan si pe strada Adrian.

Exista retele de alimentare cu gaze naturale pe strada Smardan.

**2.2.5.1. Alimentare cu apa**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa avand drept sursa Dunarea.

Exista retele de alimentare cu apa pe toate strazile din in zona studiata . Pe directia sud -nord trece reteaua alimentare a municipiul Drobeta Turnu Severin, pe trotuarul strada Smardan 160HDPE)si pe directia est –vest pe strada Adrian (110HDPE) pana la limita zonei studiate

**2.2.5.2. Canalizarea**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar.

Exista retele de canalizare in zona studiata.Zona este racordata la canalizarea orasului in canalizarea existenta strada Smardan si pe strada Adrian. Apele pluviale sunt preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere .

Conductele de canalizare sunt pozate in axul strazii

**2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica**

Exista retea subterana de medie tensiune pe strada Smardan .

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe strada Smardan si pe strada Adrian.

**2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona studiata pe strada Smardan.

**2.2.5.5.Telecomunicatii**

Orasul Dr.Tr.Severin este deservit de 3 centrale telefonice automate,una amplasata in centru,una in oficiul postal nr.3 din cartierul Kiseleff si a treia in cartierul Crihala

Zona studiata dispune de canalizatie telefonica.Exista semnal GSM in toate retelele care opereaza in Romania.

**2.2.6 .Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfunctionalitati

|  |  |
| --- | --- |
| Tabel Disfunctionalitati | |
| Domenii | Disfunctionalitati |
| Cai de Circulatie | **-**Intersectia Strada Smardan / Strada Adrian se amenajeaza fara insule, avand treceri pentru pietoni.  **-**Intersectia Strada Smardan / strada numa Pompiliu se amenajeaza fara treceri pentru pietoni. |
| Echipare edilitara | * Reteaua de alimentare cu gaze trebuie extinsa pe strada Adrian de la intersectia cu Strada Smardan |
| Fond construit si utilizare terenuri | Lipsa unor reglementari care sa permita construirea de locuinte colective. Exista o trecere brusca de la regimul de inaltime P+4 de latura nordica a strazii Adrian la Parter , la sud de strada Adrian . |
| Probleme de mediu | Terenul are o declivitate scazuta, ceea ce nu presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic. |
| Stabilirea prioritatilor | 1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei. |

**2.2.7.Necesitati si optiuni**

* Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei prin realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte unicat.
* Racordarea la retelele edilitare existente (apa, canal, energie electrica, gaze naturale)

**3.Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica,categorii de interventie,reglementari**

**3.1 Elemente de tema**

Tema de proiectare cuprinde urmatoarele obiective:

* Locuinte noi –max.4imobile locuinte colective - P+3 ; P+4 cu 6-12 apartamente (posibil spatii compatibile- spatii comerciale, spatii servicii , birouri)
* Spatii comerciale, spatii servicii sau birouri la parterul imobilelor de pa strada Smardan.
* Executarea de racordari la retelele edilitare existente ( apa , canal , energie electrica, gaze)

**3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica**

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

* asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
* functionarea optima a zonei si incadrarea organica a acesteia in structura localitatii
* utilizarea eficienta a terenului respectind traditia orasului
* rezolvarea corecta a circulatiilor si in acelasi timp respectarea proprietatii si interesului public, amenajarea de parcari private in interiorul parcelelor.
* realizarea unei zone rezidentiale cu cladiri unicat individuale sau colective , cu regim de inaltime de minim P+1+M maxim D+P+4(D+P+3+M).

**3.3. Organizarea circulatiei**

**3.3.1. Caile de comunicatie**

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, preluind prevederile din P.U.G.

Traseele existente se mentin .

* **Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

In functie de caracterul traficului se determina numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere. Arterele existente sunt suficiente si ele sunt dupa cum urmeaza:

**artera de legatura**

- categoria a III-a- Strada Smardan-profil **tip 1** –**doua benzi de** circulatie cu partea carosabila de 8,0 m, trotuar de 2.0m existent .

**artera de distributie**

- categoria a III-a- Strada Adrian-profil **tip 2** –**doua benzi de** circulatie cu partea carosabila de 8,0 m, trotuar de 6.0-2.0m existent .

**Intersectiile :**

**-**Intersectia Strada Smardan / Strada Adrian se amenajeaza fara insule, avand treceri pentru pietoni.

**-**Intersectia Strada Smardan / strada numa Pompiliu se amenajeaza fara treceri pentru pietoni.

**3.3.2. Transportul in comun**

Exista trasee de transport in comun pe strada Smardan care deservesc si zona studiata . Nu se justifica infiintarea unor noi trasee de transport in comun.

**3.3.3.Parcari si garaje**

S-au prevazut garaje la demisolul constructiilor sau/si parcari in interiorul loturilor individuale, pentru locuitorii din zona.

**3.3.4. Sistematizarea verticala**

**Terenul prezinta o mica inclinatie pe directia Nord-Sud de la nord spre sud (panta terenului este de 1,5%-2,00%) fara schimbari de directie.**

**Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala a terenului.**

**3.4.Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

Din punct de vedere al zonificarii functionale se pot identifica trei zone principale :

Zona locuinte –Za

Zona spatii verzi amenajate –Zb

Zona circulatii –Zc

In urma amenajarii edificarii constructiilor vor exista urmatoarele modificari in bilantul teritorial :

**1.ZONA STUDIATA**

**BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ha** | **%** | **Ha** | **%** |
| **ZONA LOCUINTE**  ***Subzona locuinte (edificabil)***  ***Subzona circulatii***  ***Subzona spatii verzi private*** | **0.19 ha**  ***0,19ha***  ***0,00 ha***  ***0,00 ha*** | **74,51 %**  ***74,51 %***  ***00,00 %***  ***00,00 %*** | **0,19 ha**  ***0,127ha***  ***0,053 ha***  ***0,010ha*** | **74,51 %**  ***49,81 %***  ***20,78 %***  ***3,92 %*** |
| **ZONA CIRCULATII PUBLICE** | **0,065ha** | **25,49 %** | **0,065ha** | **25,49 %** |
| **TOTAL** | **0,255 ha** | **100** | **0,255 ha** | **100** |

**2.ZONA REGLEMENTATA**

**BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ha** | **%** | **Ha** | **%** |
| **ZONA LOCUINTE**  ***Subzona locuinte (edificabil)***  ***Subzona circulatii***  ***Subzona spatii verzi private*** | **0,164 ha**  ***0,164 ha***  ***0,00 ha***  ***0,00 ha*** | **100,00 %**  ***100,00 %***  ***00,00 %***  ***00,00 %*** | **0,164 ha**  ***0,106ha***  ***0,052 ha***  ***0,006 ha*** | **100,00 %**  ***64,63 %***  ***31,71 %***  ***3,66 %*** |
| **ZONA CIRCULATII PUBLICE** | **0.00 ha** | **0.00** | **0.00 ha** | **0.00** |
| **TOTAL** | **0,164 ha** | **100** | **0,164 ha** | **100** |

**3.5.Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime maxim s-a stabilit in functie de :

* destinatia cladirilor
* regimul de inaltime al cladirilor din zonele invecinate cu zona studiata
* marcarea unor puncte de interes: intersectii, axe de compozitie
* Se va respecta H.G.525 în ce priveşte corelarea distanţei dintre clădiri cu înălţimea acestora.
* ***Se propune un regim de inaltime (D)+P+4 la imobilul propus a se edifica la intersectia strazilor Smardan si Adrian (N.C.51747) , D+P+3+M la imobilul propus pe N.C.68258 la strada Adrian si (D)+P+3 la imobilele propuse pe celalalta parcela din zona reglementata: N.C.2408 pe strada Smardan si pe N.C.68258 pe strada Adrian ( in zona de sud a parcelei ) . Pe N.C.68259 se vor amenaja parcari pentru imobilele edificate pe N.C.68258.De asemenea se vor face garaje la demisol astfel incat pe total , luand in considerare si parcarile supraterane sa se asigure un loc de parcare pentru fiecare apartament.***

**3.6.Regimul de aliniere al constructiilor**

Criteriile ce au stat la baza determinarii regimului de aliniere:

* regimul de inaltime al cladirilor propuse
* profilele transversale caracteristice ale strazilor
* asigurarea vizibilitatii

Regimul de aliniere indica limita maxima admisibila de construire , permitend retrageri de la aliniament( aliniament simplu).

Acolo unde precizata aliniere obligatorie constructiile se vor alinia obligatoriu la aliniamentul propus (nu sunt permise retrageri).

**3.7.Modul de utilizare al terenului**

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabillesc valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T) si coeficientul de utilizare ( C.U.T) pentru toate zonele si subzonele considerate

P.O.T. = suprafata ocupatala sol/ suprafata terenului

C.U.T. = suprafata desfasurata a cladirilor/suprafata terenului

Valorile lor s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime .Indicii rezultati pe fiecare zona sunt mentionati in regulamentul P.U.Z.

**3.8.Echiparea edilitara**

**3.8.1.Alimentarea cu apa**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa avand drept sursa Dunarea.

Pe directia sud -nord trece reteaua alimentare a municipiul Drobeta Turnu Severin, pe trotuarul strada Smardan si pe directia est –vest pe strada Adrian (110HDPE) pana la limita zonei studiate

Este posibila bransarea la retelele existente

Racordurile la retea se vor executa cu tuburi din polietilena PiEHD (ce au durata normata de utilizare 50 ani ) cu diametru 160 mm pe arterele principale si D 110 mm pe conductele de serviciu.Se vor prevedea vane de sectorizare pe fiecare inel.

Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 si STAS 8591.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin bransamente individuale prevazute cu contorizare.

**3.8.2.Canalizare**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar.

Exista retele de canalizare in zona studiata .

S-au prevazut racorduri la reteaua de canalizare gravitationala existenta.

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona este racordata la canalizarea orasului in canalizarea existenta pe strada Smardan si pe strada Adrian . Apele pluviale sunt preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere .

Conductele de canalizare sunt in axul strazii si sunt executate cu tuburi din beton Dn 400-500 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054. Pe strada Smardan conducta de canalizare este executata din PVC 300.

**3.8.3.Alimentarea cu energie electrica**

Exista retea subterana de medie tensiune pe strada Smardan .

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe strada Adrian si pe strada Smardan.

In zona studiata se propune construirea unui numar de patru imobile cu locuinte colective si spatii comercialer la perter cu 6-12 apartamente fiecare ,36 apartamente si doua spatii comerciale in total care solicita o **putere instalata** dupa cum urmeaza:

**Pi** locuinte = max.36 loc x 6.0 KW /loc = 216Kw

**Pi** spatii comerciale = 3 x 15 KW /loc = 45Kw

**Pi** total = 261Kw

***Detalierea solutiei de racordare se va face in baza unui Studiu de Fezabilitate elaborat conform prevederilor legale. Conform legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 respectiv a Ordinului A.N.R.E. 36/2019.)***

**3.8.4.Alimentarea cu gaze naturale**

Exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona studiata pe strada Smardan.

Din conducta existenta se va dezvolta reteaua de gaze in functie de solicitari.Se propune extinderea retelei pe strada Adrian.

Solutia finala a racordarii se va obtine in etapa urmatoare de proiectare de la furnizor **.**

**3.8.5.Telecomunicatii**

Pentru desfasurarea unor activitati normale se propune ca zona studiata sa fie racordata la retelelor de cablu tv , internet si telefonie fixa a orasului prin intermediul unui cablu introdus in canalizatie. Solicitantii telefoniei fixe vor fi racordati la reteaua telefonica ce se va monta pe stilpii retelei electrice de joasa tensiune de pe strazile propuse . Exista semnal GSM in toate retelele care activeaza in Romania.

**3.9.Obiective de utilitate publica**

**3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse:**

* executare racordari la reteaua de alimentare cu apa
* executare racordari la reteaua de canalizare
* executare racordari la reteaua de alimentare cu energie electrice
* executare racordari la reteaua de alimentare cu gaze naturale existenta

**3.9.2.Tipul de propietate asupra terenurilor**

Din cei 2.548 mp (0,255 ha) din zona studiata 1.638 mp (0,164 ha) sunt terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si 910 mp (0,09 ha) reprezinta terenuri apartinind domeniului public al Primariei .Nu sunt necesare transferuri de proprietate.

**3.9.3.Circulatia terenurilor**

Pentru realizarea constructiilor si amenajarilor propuse nu sunt necesare transferuri de proprietate.

**4.CONCLUZII**

In vederea stabilirii categoriilor de interventii , a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la :

* Incadrarea in Planul Urbanistic General
* Circulatia si echiparea edilitara
* Tipul de propietate a terenurilor

intocmit

arh. Flavian Florea