

# MEMORIU GENERAL

## 1<sup>0</sup>. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării ..... : **Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 199/2013 in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+ P+1<sup>E</sup>+M .**
- Amplasament ..... : **DROBETA TURNU SEVERIN, str. CRISAN, nr.45**
- Beneficiar ..... : **VLAD ION**
- Proiectant ..... : **S.C. LENART PROIECT S.R.L.**
- Proiect nr. .... : **19 /2023**
- Data elaborării ..... : **septembrie, 2023**

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 21.11.2013, in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, str. Crisan, nr. 45 in scopul construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp +P+1<sup>E</sup>+M cu destinatia de locuinta, constă în mobilarea urbanistică pentru zona delimitata astfel:

Nord – Domeniu public;

Sud - Alee- Domeniu public;

Est - Domeniu public;;

Vest - teren cu nr. Cadastral 7253;

Terenul este situat in **UTR 23, care prevede construirea de locuinte existente parter, P+1, P+1+M, P+2, locuinte inalte P+4, institutii publice, servicii, functiuni complementare zonei de locuit, spatii plantate, cai de comunicatie rutiera –strazi.**

**UTILIZAREA FUNCTIONALA (permisa si interzisa):**

- Sunt permise constructii de locuinte individuale, in zonele rezidentiale, 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 consolidari, supraetajari, reparatii, modernizari la constructii existente de locuinte sau de alte functiuni complementare.
- Interdictie definitiva de construire pe spatiile publice, refugii pietonale, alei, spatii plantate ;
- Sunt interzise constructii de locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditii de constructibilitate, constructiile cu profil indus si agricol care polueaza .

Documentatia de urbanism in faza Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.21.11.2013 si in conformitate cu art. 32 din Legea 350/2001 , prin care se stabileste teritoriul ce urmeaza a fi reglementat, categoriile functionale ale dezvoltarii, indicatorii urbanistici obligatorii, dotarile de interes public necesare, accese, parcaje, utilitati, capacitati de transport admise.

### SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General ( P.U.G.) al municipiului Drobeta Turnu Severin, nr. 5421/2005, aprobat prin H.C.L. nr. 219/2010;
- \* PUZ aprobat prin HCL nr. 199/2013
- Planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, cu numar cadastral 59418, avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinți;
- Ridicare topografică sc. 1 :1000.

## 2<sup>0</sup>. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În ansamblul municipiului Drobeta Turnu Severin, terenul studiat este situat în **UTR23**, se înscrie în zona Cartierul Crihala Sud a municipiului, delimitat astfel :

- Nord – Domeniu public, Alee;
- Sud - Domeniu public- Alee carosabila;
- Est – Domeniu public;
- Vest - Domeniu public- Aleea Castanilor;

Zona studiată situată în Cartierul Crihala Sud este mobilată cu locuințe colective cu regim de înălțime P+4 și alei carosabile. În vecinătatea zonei studiate, UTR 23- sunt locuințe colective P+4, un imobil construit în prima fază care a făcut obiectul PUZ inițial cu regim de înălțime P+2 – cu spații comerciale la parter. Se impune continuarea mobilării terenului liber, cu un imobil nou cu regim de înălțime Sp+P+1<sup>E</sup>+M, cu destinația de locuință.

Terenul cu nr carte funciara 59418, din cadrul PUZ propus modificare, are funcțiunea curți – construcții, la strada CRISAN , nr.45, este teren liber și este proprietate privată VLAD ION.

În zona studiată nu există monumente istorice.

Se dorește mobilarea terenului ramas liber, cu un imobil cu regim de înălțime Sp+P+1<sup>E</sup>+M cu destinația de locuință, creare acces, amenajare loc de parcare .

Amplasament PUZ studiat, este situat în zona CRIHALA SUD - în zona cuprinsă între strada Crisan la est, aleea Castanilor la vest, alee carosabila la sud și alee carosabila la nord și este proprietate privată.

În zona studiată nu există monumente istorice.

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Conform datelor expuse în subcapitolele anterioare, terenul ramas nereglementat, și pentru care se propune modificare PUZ aprobat prin HCL. Nr. 199/2013, se află în Zona CRIHALA SUD, și este situată în UTR 23, are o suprafață de 190,0mp., suprafața totală zona studiată PUZ= 10829mp. și este accesibilă din aleea carosabila la sud, și strada Crisan la est .

Se propune amenajarea lotului, ramas nereglementat, cu nr. Cadastral 59418, inclus în cadrul PUZ aprobat, în vederea construirii unui Imobil cu regim de înălțime Sp+P+1<sup>E</sup>+M cu destinația de locuință, la standarde se conturează un ansamblu urban încheiat în zona, în UTR23.

## **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 consistență- vartos, gradul de umiditate umed, indicele de porozitate  $e < 1,0$ , compresibilitatea medie și următoarele caracteristici geologice, tehnice generale:

- stabilitatea terenului este asigurată ;
- stratificația terenului este constituită din argile, argile prafoase, argile nisipoase ;
- apa subterană se află la adâncimi mai mari de 32 -34m;
- adâncimea de îngheț este la 0,70 m ;
- zona seismică de calcul E ; grad seismic 7.
- $P_{conv} = 320Kpa$  (B=1,0m, Df= 2,0m); Adâncimea minimă de fundare =1,50m.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

Accesul carosabil și pietonal în zonă se realizează prin intermediul strazilor adiacente –strada Crisan, Aleea Castanilor și a trotuarelor aferente acestora amenajate.

- Caile de acces sunt strazi amenajate, asfaltate și au trotuare.
- Caile de acces (strazile) existente delimitează zona studiată la sud Alee carosabila și la est strada Crisan , la Vest aleea Castanilor, sunt amenajate, există alei pietonale.

## 2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată dispune de alimentare cu apă și canalizare, are alimentare cu energie electrică.

## 2.6. DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situației existente se observă că terenul studiat face parte integrantă din PUZ aprobat prin HCL nr. 199/2013 aflat în zona CRIHALA SUD, în prezent este un teren neconstruit liber, se propune Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 199 din 21.11.2013., pentru stabilirea reglementărilor urbanistice și pe parcela de teren cu nr. Cadastral 59418, în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime Sp+P+1+M, este imperios necesară continuarea mobilării urbanistice a zonei.

## 3<sup>o</sup>. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. PREVEDERI P.U.G.

Pentru zona în care se situează amplasamentul studiat, în zona CRIHALA SUD a municipiului Drobeta Turnu Severin se elaborează – Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 199/2013 în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime Sp+P+1<sup>E</sup>+M cu destinația de locuință, Planul Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin, documentație aprobată prin H.C.L. nr. 219/20010 sunt permise:

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisa și interzisă):

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, în zonele rezidențiale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit –bucătăria de vară, magazii, garaje, etc.
  - Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante .
  - Sunt permise consolidări, supraetajări, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe sau de alte funcțiuni complementare.
  - Interdicție definitivă de construire pe spațiile publice, refugii pietonale, alei, spații plantate ;
  - Sunt interzise construcții de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de constructibilitate, construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează .
- dotări de utilizare curentă, spații verzi amenajate;
  - asigurarea utilităților(apă, electrice, canalizare, etc.) prin racord la rețelele din zonă.

### b. DESCRIEREA SOLUȚIEI ARHITECTURAL URBANISTICE

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

1. Delimitarea terenului aflat în proprietatea VLAD ION conform planului de amplasament și delimitare a bunului imobil, cu numărul cadastral 59418, avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Mehedinți;
    - Zona studiată este un Lot – în suprafața de 190mp., teren liber, nu sunt imobile existente pe teren.
    - Se propune construirea unui imobil cu regim de înălțime Sp+P+1<sup>E</sup>+M, cu destinația de locuință, stabilirea reglementărilor urbanistice și pe parcela de teren cu nr. Cadastral 59418, având următoarele funcțiuni :
      - \* Subsol parțial - Beci
      - \* Parter - Living, Hol+scara, Dormitor, Baie, Camara .
      - \* Etajul 1 – 3 Dormitoare, Baie, Hol+scara, Dressing
      - \* Mansarda – , Baie , scara,

**Sc propusă = 60,60 mp., Scd= 211,80 mp.**

În partea de Est a construcției vor fi amenajate spații verzi, alei un parcaj .
2. Stabilirea condițiilor de aliniament, regim de înălțime și aspect urbanistic

al frontului la alea carosabila la sud si alea Castanilor la vest, in vederea construirii pe lotul ramas nemobilat, unde urmeaza sa fie amplasata imobilul propus. Stabilirea accesului la clădirea propusa si proprietate din alea carosabila se va realiza (pe latura de Sud a proprietatii) ;

3. Constructia se va amplasa fata de aliniamentul stradal, retras pe teren. Prin compartimentarea constructiilor, amplasarea spatiilor de locuit se vor 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 .

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

Obiectivele principale în zona studiată, îl constituie :

- Constructia unui Imobil cu destinatia de locuinta, creare acces, amenajare loc de parcare .
- Nu exista constructii existente in lotul studiat .
- Imobilul va avea regim de înălțime Sp+P+1<sup>E</sup>+M cu acoperis sarpanta și se va amplasa la 1,0m. fata de aliniamentul stradal in partea de Vest si 1,50m fata de limita proprietate la Nord.
- Parcajele - Accesul pietonal si carosabil în incintă lotului proprietăți se va efectua din drumurile adiacente.

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

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

### 3.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

3.3.1. CIRCULAȚIA CAROSABILĂ se desfășoara pe traseele existente care delimitează zona studiată, respectiv strazile existente respectiv strada Crisan, alea Castanilor, alea carosabila situata in partea de sud a amplasamentului.

- Zona studiata este delimitata de strada CRISAN la Est, Alea Castanilor la Vest, existente a municipiului Dr. Tr. Severin.

3.3.2. CIRCULAȚIA PIETONALĂ se va desfășura pe trotuarele adiacente străzilor menționate, existente, precum si pe aleile pietonale prevazute in parcul amenajat.

### 3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL , INDICI URBANISTICI

ZONIFICAREA teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. se prezintă în planșa desenată nr. 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare", planșa din care rezultă funcțiunile principale, respectiv: zona locuinte colective existente, zona locuinta propusa, zona obiective si servicii, spații verzi de aliniament si in incinta proprietatii private, circulatii pietonale, carosabile /parcaje.

#### BILANȚ TERITORIAL PROPUS :

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	IN AMPLASAMENT	
		mp	%
1/	Zonă Locuinta	60,60	32
2/	Circulatii pietonale	10,00	5,26
3/	Circulații carosabila/parcaje	30,00	15,78
4/	<u>Spații verzi la sol.</u>	89,40	47,05
	TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT	190,00	100

**INDICIILE URBANISTICE** principali sunt :

- Procentul de Ocupare a Terenului ( P.O.T.- raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat );
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.- raportul dintre aria desfășurată la sol și suprafața 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. = 70%

C.U.T. existent = 0,0

C.U.T. propus max. = 1,0(Lm) si max. 5,0(LM)

### **3.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

- Alimentarea cu apă: se va rezolva prin racord la rețeaua din zona;
  - Canalizarea : se va rezolva prin racord la rețeaua din zona;
- cu respectarea ordinului OMS nr.119/2014, referitoare la distanței minime, fata de constructii de 10,0m.
- alimentare cu energie electrica: se va rezolva prin racord la rețeaua din zona, conform solutiei data de detinatorul de retea energie electrica;
  - Locatia necesita bransament electric la rețeaua LEA de energie electrica din zona si se va realiza conform studiului de solutie a operatorului de distributie.
  - Alimentarea cu energie termica propusa: centrale termice.
  - In zona exista retea de telefonie.

### **3.6. PROTECȚIA MEDIULUI**

Funcțiunile propuse prin soluția arhitectural - urbanistică nu impugna măsuri speciale împotriva poluării mediului, deoarece obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

Colectarea deșeurilor menajere se vor efectua in pubele plastic si se vor face contracte cu firme specializate si vor fi preluate de către mașini – utilaje.

În zona special amenajata se vor monta 2 recipiente pe hotarul de Vest, pentru colectarea deșeurilor.

### **3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

#### **3.7.1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

Zona studiată în prezenta documentație cuprinde teren aflat în proprietate privată persoana fizica și terenuri aflate în proprietatea publică de interes local (circulații carosabile, circulații pietonale, spații verzi ).

#### **3.7.2. CIRCULAȚIA TERENURILOR**

Prin realizarea obiectivului propus in amplasament "Imobil cu destinatia de locuinte colective", nu se produc mutații în circulația 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. - Imobil cu destinatia de locuinta propus;
2. – Locuinte colective P+4 existente ;
3. – spatiu comercial existent P+2 ;
4. – alei carosabile, pietonale existente ;

5. - Executarea de rețele edilitare (alimentarea cu apă: racord la rețeaua din zonă; canalizarea: racord la rețeaua din zonă; energie electrică: racord la rețeaua din zonă).

#### **4<sup>o</sup>. CONCLUZII**

Prin analiza situației existente, Modificare PUZ aprobat prin HCL. Nr. 199 /2013 și a reglementărilor urbanistice efectuate, conform PUGc General al municipiului Drobeta Turnu Severin, se evidențiază următoarele concluzii :

- a. Realizarea obiectivului principal în vederea construirii imobil cu destinația de locuință, conduce la mobilarea frontului străzilor existente – Aleea Castanilor la Vest intersecție cu aleea carosabilă la Sud, cu un Imobil cu regim de înălțime Sp+P+1E+M, amplasată retras față de aliniamentul stradal (limita dintre domeniul public și cel privat).
- b. Amenajarea aleilor carosabile/pietonale, amenajare loc de parcare, spațiilor verzi în incinta proprietății private și cu plantatii de aliniament la strada.

Întocmit,  
Arh. urbanist FLORICEL Irina

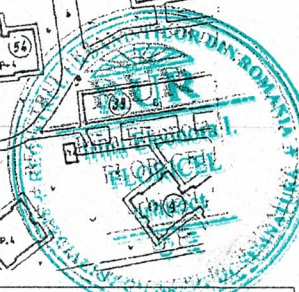
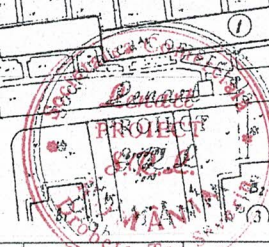
# P.U.Z.

# 3

## PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. STRADA CRISAN - ZONA ALEEA CASTANILOR

PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
SCARA 1:2.000

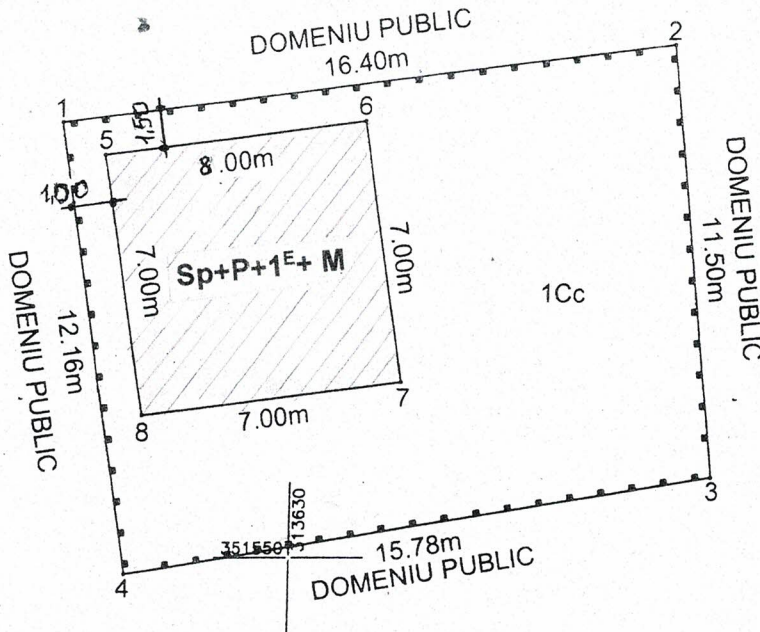


VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
<b>S.C. LENART PROIECT S.R.L.</b> J/25/267/1997 C.U.I. 9690753 DR.TR.SEVERIN-MEHEDINTI Str. Kiseleff Nr. 64 Tel. 0352404069				Beneficiar VLAD ION	Pr.Nr. 19 /2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara; 1/ 2000	Titlu proiect Modificare PUZ aprobat prin HCL in vederea construirii unui imobil Sp +P+1+M mun. Drobeta Turnu Severin , str. Crisan, nr. 45, jud. Mehedinti	Faza DTAC
SEF PROIECT	Arh. FLORICEL I.				
PROIECTAT	Arh. FLORICEL I.		DATA 08/ 2023	Titlu plansa : <b>PLAN DE INCADRARE IN ZONA (PUZ)</b>	PI. A0
DESEANAT	Arh. FLORICEL I.				

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59418	190	Mun. Dr Tr Severin, Str. Crisan, Nr.45 Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
594351570	DR TR SEVERIN	



Inventar de coordonate si distante intre puncte-1Cc:

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
1	313623.732	351561.557	16.402
2	313640.006	351563.601	11.503
3	313641.179	351552.158	15.781
4	313625.616	351549.545	12.159

Suprafata 1Cc = 190 mp

Inventar de coordonate si distante intre puncte- C1:

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	E [m]	N [m]	
5	313624.880	351560.693	7.000
6	313631.824	351561.578	7.000
7	313632.922	351554.665	7.000
8	313625.978	351553.780	7.000

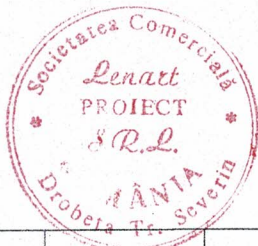
Suprafata C1 = 49 mp

Legenda:  
Gard metalic:

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	CC	190
Total	-	190
Cod constr.	Destinatia	

## LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
  - CONSTRUCTIE PROPUSA- Imobil propus Sp+ P+1E+M
- Suprafata teren= 199mp.



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. LENART PROIECT S.R.L. J/25/267/1997 C.U.I. 9690753 DR.TR.SEVERIN -MEHEDINTI Str. Kiseleff Nr. 64 Tel. 0352404069				Beneficiar VLAD ION Pr.Nr. 19 /2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara; 1/ 500	Titlu proiect Modificare PUZ aprobat prin HCL in vederea construirii unui imobil Sp +P+1+M mun. Drobeta Turnu Severin , str. Crisan, nr. 45, jud. Mehedinti
SEF PROIECT	Arh. FLORICEL I.			
PROIECTAT	Arh. FLORICEL I.		DATA	Titlu planșa : <b>PLAN DE SITUATIE</b>
DESENAT	Arh. FLORICEL I.		08/ 2023	