**MEMORIU GENERAL**

**10. INTRODUCERE**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **• Denumirea lucrării** …... | **:** | **Elaborare P.U.Z. in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime P+2+M prevazut cu spatii birouri la parter si locuinte la etaj.** |
| **• Amplasament** ……. | **:** | **DROBETA TURNU SEVERIN, str. B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 93** |
| **• Beneficiar** ………………. | **:** | **CIOCOTEA FLORIN CRISTIAN, CIOBOTEA FLORIN SI CIOBOTEA VALERIA** |
| **• Proiectant** ………………. | **:** | **S.C. LENART PROIECT S.R.L.** |
| **• Proiect nr.** …………..…. |  | **24 /2023** |
| **• Data elaborării** ………… | **:** | **decembrie, 2023** |

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

Amenajare in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, str. B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 93 in vederea construirii unui imobil P+2+M prevazut cu spatii birouri la parter si locuinte la etaj, constă în mobilarea urbanistică pentru zona delimitata astfel:

Est – proprietate privata nr. Cadastral 3944;

Vest - str. Orly;

Nord – proprietate privata nr. Cadastral 3944;

Sud - B-dul Tudor Vladimirescu;

Terenul este situat in **UTR 2, care prevede construirea de locuinte cu functiuni complementare, spatii comerciale, spatii administrative- institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante,cai de comunicatie rutiera, spatii plantate, conform PUG aprobat prin HCL 219/2010**

UTILIZAREA FUNCTIONALA (permisa si interzisa):

* + - constructii de locuinte individuale, in zonele rezidentiale, anexe cu functiuni complementare zonei de locuit –bucatarii de vara , magazii etc.
    - Spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante , sunt permise in zona centrala..
    - Sunt permise consolidari, supraetajari, reparatii, modernizari la constructii existente de locuinte sau de alt fel, fara depasirea altimetriei din zona .
    - **Se recomanda o altimetrie de minim P+1+M si pentru Lm maxim P+2,+M** va fi corelat programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei, cu Planul Urbanistic General nr. 5421/2005, aprobat prin HCL nr. 219/2010.

Documentatia de urbanism in faza PUZ in conformitate cu art. 32 din Legea 350/2001 se va elabora numai in baza **Avizului prealabil de oportunitate,** 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.

* 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 numar cadastral 58676, avizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Mehedinţi;

• Ridicare topografică sc. 1 :200.

**20. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1. EVOLUŢIA ZONEI**

În ansamblul municipiului Drobeta Turnu Severin, terenul studiat este situat in **UTR2**, se înscrie în zona B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU a municipiului, delimitat astfel :

Est – proprietate privata nr. Cadastral 3944;

Vest - str. Orly;

Nord – proprietate privata nr. Cadastral 3944;

Sud - B-dul Tudor Vladimirescu;

Zona studiata este mobilata cu imobile locuinte individuale cu regim de înălţime P, P+1+M, P+2 constructii, parcaje si alei carosabile. În vecinatatea zonei studiate, UTR 2- sunt locuinte individuale P,P+1, P+1+M, P+2 peste str. B-dul Tudor Vladimirescu, sunt imobile S+P+1+M, P+2 – cu spatii comerciale la parter. Se impune continuarea mobilarii terenului liber cu un imobil nou cu regim de inaltime P+2E+M prevazut cu birouri la parter si locuinte la etaj.

Pe amplasamentul studiat, la strada B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU, nr.93, nu sunt constructii pe el, este teren liber si este proprietate privata CIOBOTEA FLORIN CRISTIAN, CIOBOTEA FLORIN si CIOBOTEA VALERIA.

In zona studiata nu exista monumente istorice.

Se impune continuarea mobilarii terenului liber cu un imobil P+2E+M prevazut cu spatii birouri la parter si locuinte la etaj .

Amplasamentul studiat, este situat in zona B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU - este situat in vecinatate la intersectia cu strada Orly, Carte Funciara nr. 59555; UTR2 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 Zona B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU, si este situata in UTR2, are o suprafaţă totală de 426,0mp. şi este accesibila din strada B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU la sud, vecinatate intersectie cu strada Orly la vest .

Prin construirea şi amenajarea zonei studiate cu o noua constructie un Imobil cu egim de inaltime P+2E+M prevazut cu spatii birouri la parter si locuinte la etaj, se conturează un ansamblu urban inchegat in zona, in UTR2.

**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 strazilor adiacente terenului şi a trotuarelor aferente acestora amenajate.

* Caile de acces sunt strazi amenajate, asfaltate si au trotuare.
* Caile de acces (strazile) existente delimiteaza zona studiata la sud str. B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU si la vest intersectie cu strada Orly, sunt amenajate, exista alei pietonale.

**2.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

Zona studiată dispune de alimentare cu apă si canalizare, are alimentare cu energie electrica.

**2.6. DISFUNCTIONALITATI**

Din analiza situaţiei existente se observă că amplasamentul studiat face parte integrantă din zona B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU, în prezent este teren neconstruit, liber, este necesara ocuparea si construirea pe el a unui imobil, prin elaborarea P.U.Z. prevazut cu spatii birouri la parter si locuinte la etaj, creare acces amenajare locuri de parcare.

Având în vedere necesitatea construirii de noi obiective si servicii in municipiu si amplasarea buna a zonei studiate, unde exista un teren neconstruit liber, este imperios necesară continuarea mobilarii urbanistice a zonei, pentru executarea unui imobil prevazut cu spatii birouri la parter si locuinte la etaj, cu regim de inaltime P+2E+M.

**30. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Pentru zona în care se situează amplasamentul studiat, in zona B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU a municipiului Drobeta Turnu Severin se elaboreaza –PUZ- construire imobil P+2+M prevazut cu spatii birouri la parter si locuinte la etaj, Planul Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin, documentaţie aprobată prin H.C.L. nr. 219/20010 sunt permise:

UTILIZAREA FUNCTIONALA (permisa si interzisa):

* + - constructii de locuinte individuale, in zonele rezidentiale, anexe cu functiuni complementare zonei de locuit –bucatarii de vara , magazii etc.
    - Spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante , sunt permise in zona centrala..
    - Sunt permise consolidari, supraetajari, reparatii, modernizari la constructii existente de locuinte sau de alt fel, fara depasirea altimetriei din zona .
    - **Se recomanda o altimetrie de minim P+1+M si pentru Lm maxim P+2,+M,**  va fi corelat programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei, cu Planul Urbanistic General nr. 5421/2005, aprobat prin HCL nr. 219/2010.

• 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 :

Delimitarea terenului aflat în proprietatea CIOBOTEA FLORIN CRISTIAN, CIOBOTEA FLORIN si CIOBOTEA VALERIA., conform planului de amplasament şi delimitare a bunului imobil, cu numarul cadastral 59555, avizat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară – Mehedinţi;

* Zona studiata este un Lot – in suprafata de 426mp., nu sunt imobile existente pe teren.
* Se propune executarea unui imobil P+2E+M, prevazut cu spatii birouri la parter si locuinte la etaj, creare acces, amenajare locuri de parcare avand urmatoarele functiuni :

\* Parter - Birouri .

\* Etajul 1 - apartamente de locuit

\* Etajul 2 - apartamente de locuit

\* Mansarda – apartamente de locuit

**Sc pr. = 248,50mp.(consola parcare acoperita)= 66,0+65,0mp., Scd= 993,9mp.**

In partea de Est a constructiei vor fi amenajate spatii verzi dalate si in partea de Nord 5 spatii de parcare si in partea de Sud 4 spatii de parcare.

1. Stabilirea condiţiilor de aliniament, regim de înălţime şi aspect urbanistic

al frontului la str. B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU, in vederea construirii, unde urmeaza sa fie amplasata constructia propusa. Stabilirea accesului la clădirea propusa din str. B-dul Tudor Vladimirescu (pe latura de Sud a proprietatii) si str. Orly (pe latura de Vest a zonei studiate);

1. 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 prevazut cu spatii birouri la parter si locuinte la etaj creare acces, amenajare locuri de parcare
    - Nu exista constructii existente in zona studiata .
    - Imobilul va avea regim de înălţime P+2E+M cu acoperis sarpanta şi se va amplasa la 6,0m. fata de aliniamentul stradal in partea de Sud.
    - Parcajele - Accesul pietonal si carosabil în incintă lotului proprietăţii se va efectua din drumul adiacent in partea de sud - B-dul Tudor Vladimirescu.

Zona verde de aliniament este cuprinsă la drumul existent si în incinta proprietăţii 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 delimitează zona studiată, respectiv strazile existente .

* Zona studiata este delimitata de strada B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU la Sud si strada ORLY la Vest, existente a municipiului Dr. Tr. Severin.

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

străzilor menţionate, existente.

**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 rezulte funcţiunile principale, respectiv: zona locuinte, zona obiective si servicii -birouri, spaţii verzi de aliniament si in incinta proprietatii private, circulatii pietonale, carosabile /parcaje.

**BILANŢ TERITORIAL PROPUS :**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | IN AMPLASAMENT | | | |  | |  |
| Nr.  crt. | ZONE FUNCŢIONALE | | mp | % |  | |  | |
| 1/ | Zonã obiective şi servicii ... | | 139 ,00 | 32,51 |  | |  | |
| 2/ | Circulatii pietonale | | 66,00 | 15,46 |  | |  | |
| 3 / | Circulaţii carosabila/parcaje | | 118,00  Echipare edilitara2 | 27,69  0,51 |  | |  | |
| 4 / | Spaţii verzi la sol. | | 102,00 | 23,83 |  | |  | |
|  | TOTAL SUPRAFAŢĂ TEREN  STUDIAT | | 426,00 | 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. = 85%

C.U.T. existent = 0,0 C.U.T. propus max. = 2,2la Lm

P.O.T. propus = 58,30%

C.U.T. propus = 2,33

**3.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

* Alimentarea cu apă: se va rezolva prin racord la reţeaua din zona;
* Canalizarea : se va rezolva prin racord la reţeaua din zona;

cu respectarea ordinului OMS nr.119/2014, referitoare la distantei minime, fata de constructii de 10,0m.

- alimentare cu energie electrica: se va rezolva prin racord la reţeaua din zona, conform solutiei data de detinatorul de retea energie electrica;

- Locatia necesita bransament electric la reteaua LEA de energie electrica din zona si se va realiza conform studiului de solutie a operatorului de distributie.

* Alimentarea cu energie termica propusa: centrala termic.
* In zona exista retea de telefonie.
  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 zona special amenajata se vor monta 2 recipiente pe hotarul de Vest,pentru colectarea deşeurilor.

* 1. **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

**3.7.1.** TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată în prezenta documentaţie cuprinde teren aflat în proprietate privată persoana fizica 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 ‘’Imobil cu destinatia de locuinte colective”, 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. - Cladire prevazuta cu spatii birouri la parter si locuinte la etaj;
2. - Alei pietonale;
3. - Amenajare locuri de parcare;

4 - Executarea de retele edilitare (alimentarea cu apa: racord la reteaua din zona; canalizarea: racord la reteaua din zona; energie electrica: 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 imobil prevazut cu spatii birouri la parter si locuinte la etaj, conduce la mobilarea frontului strazii existente - str. B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU intersectie cu str. ORLY, cu un Imobil cu regim de înălţime P+2E+M, amplasata retras fata de aliniamentul stradal (limita dintre domeniul public şi cel privat).
2. Amenajarea aleilor carosabile/pietonale, amenajare locuri de parcare, spaţiilor verzi in incinta proprietatii private si cu plantatii de aliniament la strada.

Întocmit,

Arh. Floricel Irina