**MEMORIU GENERAL**

**1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea proiectului: P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE . P+5E B-dul T. VLADIMIRESCU , NR.44B, MUN.DR.-TR.-. SEVERIN

Amplasament: B-dul T. VLADIMIRESCU , NR.44B, MUN.DR.-TR.-. SEVERIN, JUD MEHEDINTI

Beneficiar: GOGONETU ALIN ;

Proiectant: S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

Numar proiect: 232/2022

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

 Data elaborarii : OCTOMBRIE 2022- MARTIE 2023

**1.2. Obiectivul lucrarii**

Obiectivul lucrarii „P.U.Z. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+5E B-dul T. VLADIMIRESCU , NR.44B, MUN.DR.-TR.-SEVERIN” consta in studierea unui teren in suprafata de 0.5464 ha. situat in partea de centrala a localitatii (situat in UTR.1), rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, in principal reglementarea modului de construire in acea zona.

Planul urbanistic zonal – „P.U.Z. ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTECOLECTIVE SI INDIVIDUALE” are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului in suprafata de 0.5464 ha in vederea edificarii unei constructii cu functiunea de locuinte colective

PUG Dr.-Tr.-Severin prevede in aceasta zona:

 **Terenul este situat in UTR nr. 1 :**

**POT = 60% , CUT = max. 3 la LM si max. 2,0 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, etc.*

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

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

Principalele documente normative care stau la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

● Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare

● Ordin nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001

● Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.

525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

● Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM–007– 2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000

● Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM–010–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice şi amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000

● Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată

● Metodologia de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi turismului nr. 2.701/2010

● Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare

● Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

● STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripţii de proiectare

● STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni şi piste de ciclişti – Prescripţii de proiectare

● Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările şi comp letările ulterioare.

**1.3.3.** Suportul lucrarii

* plan cadastral localitate 1/25.000
* ridicare topografica 1/1000
* ridicare topografica 1/500
* ortofotoplan 1/1.000

**2.Stadiul actual al dezoltarii urbanistice**

**2.1. Incadrarea in localitate**

Zona studiata se afla in UTR.1, in zona de centrala a localitatii.

Zona analizata prin P.U.Z. „ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE B-dul T. VLADIMIRESCU , NR.44B, MUN.DR.-TR.-SEVERIN” Terenul la care face referire Certificatul de urbanism 716 / 25.07.2022. emis de Primaria Municipiului Dr.-Tr.-Severin este situat la cai de circulatie importante din localitate, respectiv intre b-dul T.Vladimirescu str. Gh.Sincai , str.Constantin Brancoveanu si str.Antonini.

**2.2. Analiza situatiei existente**

**2.2.1 Aspecte generale**

Zona studiata are a suprafata de 0.5464 ha. din care 0,1629 ha. (29,813 %) circulatii carosabile si pietonale , 0.0135 ha ( 2,471 %) spatii verzi amenajate si 0.37 ha –(67,716%) curti constructii.

Zona reglementata are a suprafata de 0.37 ha. si sunt integral curti constructii ( circulatii si spatii verz amenajate -0.00 ha ( 0.00%) )

**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 .

Terenul studiat este aproximativ plan.

Din punct de vedere geologic, privind structurile geologice ale zonei, in zona au o larga extindere depozitele sedimentare de varsta mezozoica, multe dintre ele fiind formate din roci calcaroase ce dau peisaj carstic deosebit. Subsolul Severinului confine granit, gresie, piatra de var si serpentina. La intrarea in Schela Cladovei exista izvoare de ape minerale sulfuroase

**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 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**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia N-S , pe B-dul Alunis (4 benzi de circulatie). Distributia in zona se face pe directia E-V prin intermediul straziilor Soveja lin sudul zonei studiate si strada Carpati la nord , aceste strazi avand cate 2 benzi de circulatie.

**2.2.4.Analiza fondului construit existent – bilant teritorial**

Amplasamentul se gaseste in zona centrala a orasului , pe principala artera de circulatie . Zonele rezidentiale existente de-a lungul acestei artere ( b-dul Tudor Vladimirescu ) au constructii ale caror regim de inaltime variaza de la P la P+10.

Zona studiata este ocupata cu constructii avand ca functiune dominanta locuirea. Parcelarea zonei este desfasurata in principal pe doua siruri paralele , unul cu iesire in b-dul Tudor Vladimirescu si celalalt pe str.C. Brancoveanu , existand doar doua parcele fara acces la niciuna dintre aceste doua artere , doua parcele situate pe strada Antonini.

Regimul de inaltime al cladirilor din zona variaza in functie de perioada de executie si de amplasament , asfel :locuintele de pe b-dul Tudor Vladimirescu executate in perioada antebelica sun toate cu un singur nivel , parter.Cele doua constructii noi ridicate dupa Revolutie au una P+2 cu un pod inalt, mansardabil , o cladire cu parter comercial si spatii de locuit la etaje , si cealalalta e un bloc de locuinte P+4+M. Locuintele de pe str.C. Brancoveanu executate in perioada antebelica sunt toate cu un singur nivel , parter.Cele doua constructii noi ridicate dupa Revolutie sunt locuinte individuale si au au una P+2, si cealalalta P+1. Cele doua constructii de pe parcelele situate pe strada Antonini sunt constructii noi cu doua niveluri cu parter comercial si locuinta la etaj.

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA**

**SITUATIA EXISTENTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Ha** | **%** |
| **CURTI CONSTRUCTII**  | **0.370 ha** | **67,72** |
| **CIRCULATII** | **0.1609ha** | **29.44 %** |
| **SPATII VERZI AMENAJATE** | **0.0155 ha** | **2,84 %** |
| **TOTAL** | **0.5464 ha** | **100 %** |

**2.2.5 Echiparea edilitara**

 Exista retea subterana de medie tensiune de 6.0kv si retea de joasa tensiune de 0.4kV in zona studiata

Exista retele de alimentare cu apa ..

Exista retele de canalizare .

Exista retele de alimentare cu gaze naturale .

**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 . Reteaua de alimentare a a zonei este perimetrala zonei studiate : pe Bulevardul T.Vladimirescu , pe strada Antonini pe strada Sincai si pe strada C.Brancoveanu.

**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 pe Bulevardul T.Vladimirescu ,pe strazile Antonini , Sincai si strada Constantin Brancoveanu 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 ( 6.0 Kv) pe strada Antonini si pe b-dul Tudor Vladimirescu pana in dreptul terenului care a generat acest studiu .

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe strada Carpati si pe bulevardul Alunis. Pe strada Soveja reteaua se opreste chiar la limita zonei studiate.

**2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona studiata pe pe b-dul Tudor Vladimirescu , pe strada Antonini si pe strada Constantin Brancoveanu.

**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 | * Nu sunt disfunctionalitati .Reteaua existenta este suficient dezvoltata si bine structurata.
 |
|  Echipare edilitara | * De realizat racordarea constructiilor viitoare la retelele de utilitati existente
 |
| Fond construit si utilizare terenuri | Majoritatea terenurilor sunt ocupate cu constructii antebelice , cu un singur nivel. Nu este utilizat terenul la intregul sau potential. |
| 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 imobile 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 –imobil P+5 cu locuinte colective cu 12 apartamente .
* Executarea de racordari la retelele edilitare existente ( apa , canal , energie electrica, gaze)

Teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic este în suprafaţă de 0,37 ha, parte a unei zone studiate in suprafata de 0,37 ha, teren situat în în zona centrala a Municipiului Dr.-Tr.-Severin.

* 2) Funcţiunile solicitate pentru acest teren sunt: - locuinte colective ; - dotari complementare pentru imobilele existente si pentru cele propuse;
* 3) Se solicită reglementarea terenurilor care fac obiectul P.U.Z. „Construire imobil locuinte P+5”,prevederi privind amplasamentul construcţiilor pe parcelă, indicii de construibilitate, regimul de înălţime, organizarea zonelor verzi, precum şi organizarea suprafeţelor pe parcelă.
* 4) Beneficiarul solicita inclusiv o propunere de mobilare corelata cu circulatia carosabila şi pietonala existenta, cu respectarea reglementărilor urbanistice.

**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 S+P+5 .

**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 II-a- bulevardul T Vladimirescu -profi **tip 1-3 benzi de circulatie/sens**  cu partea carosabila de 11,80 m ( 3 benzi x 3.1m si banda de stationare 2.5m ), trotuar de 3,50m si spatiu verde de 1.50m

**artera de distributie**

- categoria a III-a- Strazile Sincai ,Antonini si Constantin Brancoveanu -profil **tip 2** –**doua benzi de** circulatie cu partea carosabila de 8,0 m, trotuar de 2.0m .existent .

**Intersectiile :**

**-**Intersectia b-dul T Vladimirescu / strada Sincai este amenajata fara insule, avand treceri pentru pietoni si semafor .

**-**Intersectiile b-dul T Vladimirescu / strada Antonini si C Brancoveanu cu Antonini si Cu sincai sunt amenajate fara insule, avand treceri pentru pietoni .

**3.3.2. Transportul in comun**

Exista trasee de transport in comun pe B-dul T Vladimirescu , trasee 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.Imobilul propus pe parcela care a generat acest studiu va avea 12 locuri de parcare , 6 in incinta noului imobil si 6 amenajate pe un teren in apropiere , pe strada avram Iancu 45 (NC 59422).

**3.3.4. Sistematizarea verticala**

Terenul prezinta o foarte 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

Se propune marirea indicilor urbanistici prevazuti in PUG cu 20% fata de cei prevazuti in PUG : POT maxim 72% ( marit de la 60%), CUT maxim = 3,60 pe parcelele situate pe B-dul T Vladimirescu si , respectiv pastrarea POT= 60% ,CUT = max.3 pentru parcelele cu iesire pe str.Ctin Brancoveanu .

In urma edificarii constructiilor **nu vor exista modificari in bilantul teritorial** neexistand transferuri de proprietate din zona privata , integral curti constructii , spre zona publiva-circulatii ( carosabile si pietonale) si spatii verzi amenajate .Spatiile verzi private se si parcarile rezidentilor vor amenaja in interiorul parcelelor , in zona de curti constructii.

Pe parcelele de pe B-dul T Vladimirescu din suprafata libera ramasa (minim 28% din suprafata parcelei), spatiile verzi (gazon, arbori) vor fi minim 5%, iar celelalte , din suprafata libera ramasa (minim 40% din suprafata parcelei) spatiile verzi private (gazon, arbori,gradini) vor fi minim 25%, media din zona de curti constructii fiind de minim 15%. Se va proiecta in asa fel incat sa se respecte suprafetele minime in HG525/1996 ( minim 2-5% din suprafata terenului pentru constructiile comerciale, minim 2mp/locuitor in zona de locuinte).

 **BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS**

 **Zona studiata**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Ha** | **%** | **Ha** | **%** |
| **CURTI CONSTRUCTII**  | **0.370 ha** | **67,72**  | **0.370 ha** | **67,72 %** |
| **CIRCULATII** | **0.1609ha** | **29.44 %** | **0.1609ha** | **29.44 %** |
| **SPATII VERZI AMENAJATE** | **0.0155 ha** | **2,84 %** | **0.0155 ha** | **2,84 %** |
| **TOTAL** | **0.5464 ha** | **100 %** | **0.5464 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

Regimul de inaltime propus este de maxim P+5 si minim P+2(M) pe B-dul T Vladimirescu respectiv minim P+1(M) maxim P+3(M) pe celalalte strazi .

**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.

**3.7.Modul de utilizare al terenului**

Zona sudiată se află în UTR1 conform P.U.G. (Plan Urbanistic General) Mun. Dr.-Tr.-Severin , in zona centrala a orasului intr-o zona preponderent rezidențiala. Din punct de vedere functional zona va fi unitara , zona de locuinte colective si individuale avand un regim de inaltime maxim P+5 si minim P+2(M).

 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.

***Se propune marirea indicilor urbanistici prevazuti in PUG cu 20% fata de cei prevazuti in PUG :***

***POT maxim 72% ( marit de la 60%), CUT maxim = 3,60***

**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.

Exista retele de alimentare cu apa pe toate strazile din in zona studiata . Pe directia est-vest trece reteaua de alimentare a municipiul Drobeta Turnu Severin, pe B-dul T.Vladimirescu (110HDPE) , iar pe strazile perimetrale zonei studiate :strada Antonini (80 fonta gri) pe strada Sincai (80 fonta gri) si pe strada C.Brancoveanu (250 fonta gri) .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.

Exista retele de canalizare in zona studiata.Zona este racordata la canalizarea orasului in canalizarea existenta pe Bulevardul T.Vladimirescu ( 300 beton),pe strada Antonini (350 AC), strada Sincai (1500AC) si strada Constantin Brancoveanu (300 beton). 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 conf. STAS 8591 si STAS 6054.

**3.8.3.Alimentarea cu energie electrica**

Exista retea subterana de medie tensiune ( 6.0 Kv) pe strada Antonini si pe b-dul Tudor Vladimirescu pana in dreptul terenului care a generat acest studiu . Aceasta retea subterana vine din postul trafo PTCZ de langa Scoala Generala nr.2..

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe strada Carpati si pe bulevardul Alunis. Pe strada Soveja reteaua se opreste chiar la limita zonei studiate.

In zona studiata se propune construirea unui imobil P+5 cu locuinte colective 12 apartamente care solicita o **putere instalata** dupa cum urmeaza:

**Pi** locuinte = max.12 loc x 6.0 KW /loc = 72 Kw

**Pi** total = 72Kw

***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.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:**

* alei de acces, parcari
* 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**

 Zona cuprinde terenuri aparținând domeniului public , ale Primăriei Mun.Dr.-Tr.-Severin și – majoritar – terenuri domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice. Terenurile care a generat acest studiu se află în proprietatea privată a domnului Alin Gogonetu.

Din cei 5464 mp din zona studiata 3673 mp sunt terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si 1791 mp. reprezinta terenuri apartinind domeniului public al Primariei .

**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