**MEMORIU GENERAL**

**1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

1. Denumirea obiectivului de investitii : P.U.Z. SCHIMBARE DE . DESTINATIE ZONA LOCUINTE . INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE . COLECTIVE SI MODIFICARE CORP C1 . SICORP C3 IN BLOCURI DE LOCUINTE . COLECTIVE
2. Amplasamentul (judet,localitate,etc) : JUD. MEHEDINTI, mun. DR . TR. SEVERIN- b-dulT.VLADIMIRESCU ; N.C.67717
3. Beneficiar : S.C. REIS ANMAR S.R.L.
4. Elaboratorul studiului : S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.
5. Data elaborarii : aprilie-mai.2023

**1.2. Obiectivul lucrarii**

Obiectivul lucrarii P.U.Z. SCHIMBARE DE DESTINATIE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE CORP C1 SI CORP C3 IN BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE consta in studierea unui teren in suprafata de 0.091ha 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. SCHIMBARE DE DESTINATIE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE CORP C1 SI CORP C3 IN BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE” are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului in suprafata de 0.068 ha inclus in cei 0.091ha studiati in vederea schimbarii destinatiei zonei din zona locuinte

individuale in zona locuinte colective care sa permita modificarea unor constructii in curs de executie in constructii cu functiunile de locuinte colective si functiuni complementare locuirii .

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

**POT propus = 60% , CUT propus = max. 3**

• 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 **recomandă o altimetrie de maxim P+5 (M) pentru Lm.**

Se urmareste:

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

• 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) . Se vor elibera certificate de urbanism pentru transformarea cladirilor C1 si C2 in imobile de locuinte colective cu functiuni complementare locuirii**

**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

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
  12. urbanism si de amenajarea teritoriului.
  13. HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
  14. 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 1/500
* ortofotoplan 1/500

**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 delimitata la Nord b-dul T.Vladimirescu , la Sud de strada Constantin Brancoveanu., vest proprietati private : N.C.914 (T.Tladimirescu nr.70) proprietate Stroescu Dumitru (.Constantin Brancoveanu nr.169) si la est de proprietati private : N.C.504 (T.Tladimirescu nr.74) si N.C.534 -Constantin Brancoveanu nr.175

**2.2. Analiza situatiei existente**

**2.2.1 Aspecte generale**

Zona studiata are a suprafata de 0.091 ha.(906mp) din care 221mp. (24,39%) circulatii carosabile si pietonale , 2mp (0.22%) spatii verzi (arbori izolati, intre pietonal si parcari) si 683mp. –(75,39%) curti constructii . Pana in prezent , terenul liber din zona studiata a avut destinatie curti constructii , zona locuinte individuale..

**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 hidrologic fluvial , 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**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia E-V, pe B-dul T Vladimirescu ( 6 benzi de circulatie ). Distributia in zona se face pe directia N-S prin intermediul strazii Orly si pe strada Constantin Brancoveanu pe directia E-V, aceste strazi avand cate 2 benzi de circulatie.

**2.2.4.Analiza fondului construit existent**

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

Regimul de inaltime al cladirilor din zona adiacenta zonei reglementate variaza, asfel :locuintele de pe b-dul Tudor Vladimirescu executate in perioada antebelica sunt toate cu un singur nivel , parter.Cele trei constructii noi ridicate dupa Revolutie au P+1(locuinta) si P+2+M cladirile cu parter si etaje comerciale si spatii de locuit la mansarda. 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 un hotel S+ P+3+M , cealalalta fiind in executie , in zona studiata si reglementata - P+3+M.

Exista doua constructii in curs de executie in zona studiata , una P+4 si una P+3+M. .

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA**

**SITUATIA EXISTENTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Ha** | **%** |
| **CURTI CONSTRUCTII** | **683mp.** | **75.39** |
| **CIRCULATII** | **221mp.** | **24.39** |
| **SPATII VERZI AMENAJATE** | **2mp.** | **0.22** |
| **TOTAL** | **906mp.** | **100** |

**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 b-dul T.Vladimirescu , strada Orly si strada C. Brancoveanu. Exista retele de canalizare pe b-dul T.Vladimirescu , strada Orly si strada C. Brancoveanu

Exista retele de alimentare cu gaze naturale pe b-dul T.Vladimirescu

**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 Orly 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 Orly 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 ( 6KV ) pe strada Constantin Brancoveanu care vine din postul trafo PTAB.

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe Bulevardul T.Vladimirescu , pe strada Orly si pe strada C.Brancoveanu.

Exista firida de bransament in zona reglementata in dreptul corpului C1.

**2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona studiata pe pe b-dul Tudor Vladimirescu.

**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 | Lipsa unor reglementari care sa permita utilizarea terenului 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 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:

* In zona studiata se propune schimbarea destinatiei zonei din zona locuinte individuale in zona locuinte colective si functiuni complementare zonei de locuit si modificarea imobilelor aflate in curs de executie prin mansardarea si recompartimentarea lor in scopul obtinerii unor locuinte colective cu spatii comerciale si apartamente. Se vor realiza un spatiu comercial si minim 16 maxim 20 apartamente ( posibil spatii compatibile,spatii servicii,birouri )
* 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 683 mp., parte a unei zone studiate in suprafata de 906mp., 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
* 3) Se solicită reglementarea terenurilor care fac obiectul P.U.Z. „ SCHIMBARE DE DESTINATIE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI MODIFICARE CORP C1 SI CORP C3 IN BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE ”,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:

* 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 colective unicat, cu regim de inaltime de minim P+3+M maxim S+P+4+M .
* Realizarea unor spatii comerxciale in corpul de cladire amplasat pe b-dul T.Vladimirescu.

**3.3. Organizarea circulatiei**

**3.3.1. Caile de comunicatie**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia E-V, pe B-dul T Vladimirescu ( 6 benzi de circulatie ). Distributia in zona se face pe directia N-S prin intermediul strazii Orly si pe strada Constantin Brancoveanu pe directia E-V, aceste strazi avand cate 2 benzi de circulatie.

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**  25.0m:- (trotuar de 3,50m si spatiu verde de 1.50m, banda de stationare 2.3m si 3 benzi x 3.1m , spatiu verde in zona mediana-1.80m, 3 benzi x 3.1m , parcare 4.50 m si trotuar 2.80 m

**artera de distributie**

- categoria a III-a- Strazile Orly 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 Orly este amenajata cu insula pe Bdul T Vladimirescu , avand treceri pentru pietoni si semafor .

**-**Intersectia str.Orly si C Brancoveanu este amenajate fara insule, avand treceri pentru pietoni .

**3.3.2. Transportul in comun**

Exista trasee de transport in comun pe B-dul tudor Vladimirescu care deservesc si zona studiata . Nu se justifica infiintarea unor noi trasee de transport in comun.

**3.3.3.Parcari si garaje**

Se vor amenaja 9 locuri de parcare in incinta studiata.

**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 –Zl

Zona spatii verzi amenajate –Zv

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 modificarii constructiilor **nu vor exista modificari in bilantul teritorial** neexistand transferuri de proprietate din zona privata , integral curti constructii , spre zona publica-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.

In urma amenajarii incintei si a modificarii constructiilor vor exista urmatoarele modificari in bilantul teritorial :

**BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **mp** | **%** | **mp** | **%** |
| **ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE** | **683** | **75.39** | **0.00** | **0,00** |
| **CIRCULATII**  **publice**  **private** | **221**  **221**  **0.00** | **24.39**  **24.39**  **0.00** | **390**  **221**  **169** | **43.05**  **24.39**  **18.66** |
| **ZONA LOCUINTE COLECTIVE** | **0.00** | **0.00** | **476** | **52.54** |
| **SPATII VERZI**  **publice**  **private** | **2**  **2**  **0.00** | **0.22**  **0.22**  **0.00** | **40**  **2**  38 | **4.41**  **0.22**  **4.19** |
| **TOTAL** | **906** | **100** | **906** | **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

**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**

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 est-vest trece reteaua de alimentare a municipiul Drobeta Turnu Severin, pe B-dul T.Vladimirescu (110HDPE) , pe strada Orly (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.

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona este racordata la canalizarea orasului in canalizarea existenta pe Bulevardul T.Vladimirescu , pe strada Orly si pe strada C.Brancoveanu.

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 b-dul Alunis conducta de canalizare este executata din PVC 300.

**3.8.3.Alimentarea cu energie electrica**

Exista retea subterana de medie tensiune ( 6KV ) pe strada Constantin Brancoveanu care vine din postul trafo PTAB.

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe Bulevardul T.Vladimirescu , pe strada Orly si pe strada C.Brancoveanu.

Exista firida de bransament in zona reglementata in dreptul corpului C1.

In zona studiata se propune mansardarea si recompartimentarea unor cladiri aflate in executie in scopul obtinerii unor locuinte colective cu spatii comerciale si apartamente. Se va realiza un spatiu comercial si minim 16 maxim 20 apartamente,apartamente care solicita o **putere instalata** dupa cum urmeaza:

**Pi** locuinte = max.20 loc x 6.0 KW /loc = 120Kw

**Pi** spatii comerciale = 25Kw

**Pi** total = 145Kw

In dreptul corpului C1 s-a instalat déjà o firida de bransament.

***Detalierea solutiei de racordare , eventuala decizie de suplimentare a bransamentelor déjà existente 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 ( 9 locuri de parcare)
* 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 domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice. Terenurile care a generat acest studiu se află în proprietatea privată a S.C. REIS ANMAR S.R.L

Din cei 906 mp din zona studiata 683 mp sunt terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si 223 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