

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:** Plan Urbanistic Zonal la DN 6 Mehadia, Caras Severin
- **Beneficiar :** Ghinescu Lazar-Sorin, B. Herculane, Jud. Caras Severin.
- **Proiectant:** SC. PRO FORMA SRL, Dr. Tr. Severin, Jud. Mehedinti.
- **Data elaborarii:** iulie-august 2017.

1.2. Obiectul PUZ

S-a solicitat de catre beneficiar, prin certificatul de urbanism nr. 6 din 24- 03 - 2017 eliberat de catre Primaria com. Mehadia, elaborarea unui PUZ, pe un teren in intravilan, format din trei terenuri la DN6-E70, in suprafata de studiu de 7321,83 mp, si suprafata din act, ce a generat PUZ-ul de 2158,00 mp. Terenul este proprietate privata, cu act de proprietate pe teren la care s-a facut alipirea. PUZ-ul in studiu va stabili: dimensionarea, volumetria si aspectul arhitectural-urbanistic al constructiilor, integrarea noilor constructii in zona studiata nou amenajata si armonizarea lor cu peisajul montan pitoresc, regimul tehnic si juridic al terenurilor, echiparea tehnico-edilitara, circulatiile, etc.

Cheltuielile pentru realizarea investitiei vor fi suportate de catre beneficiarul PUZ-ului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei. Incadrarea in localitate

Teritoriul luat in considerare pentru construirea si amenajarea zonei cu activitate predominant de servicii, este strabatut de DN6 de la sud la nord si de calea ferata la vest. Are o suprafata de 7321,83 mp pe un teren plat, cu diferente de nivel relativ mici, intre 0,15 si 0,40 m.

2.1. Elemente ale cadrului natural

2.1.1. Relief, retea hidrografica

Teritoriul studiat este delimitat de alte proprietati care nu fac studiul prezentului PUZ. Terenul este situat in bazinul raului Belareca, pe o forma de relief de tip terasa medie la contactul cu terasa inalta, la limita cu zona muntoasa. Terenul prezinta energie redusa care asigura stabilitate.

Principala artera hidrografica este raul Belareca, cursul inferior. Debitul precipitatiilor este mic, mai ales in perioada de vara si creste in perioadele cu precipitatii bogate, fara sa influenteze zona.

2.1.2. Clima

Clima este temperat – continentală cu o temperatura medie anuală de 8-9 C, ea având valori de 16-20 C vara și de - 3, -4 C iarna. Precipitațiile abundente se produc în aprilie-mai iar cele mai mici în august-septembrie.

2.1.3. Conditii geotehnice

Pentru determinarea condițiilor de construire se vor efectua studii geotehnice în zona. Din concluziile analizei geotehnice elaborate în cadrul unui studiu geotehnic, se vor desprinde elementele principale din datele geotehnice cu risc geotehnic redus, categoria geotehnică 1.

2.1.4. Riscuri naturale

Nu există riscuri naturale care să pericliteze structura viitoarelor construcții. Totuși se recomandă ca înălțimea soclului respectiv cota terenului amenajat față de cota zero a construcțiilor să fie de minim 70-80 cm pentru protecție împotriva apelor pluviale iar beciurile să fie hidroizolate conform normativelor de proiectare. Există totuși riscul inundațiilor de la raul Belareca, chiar dacă cursul său este mai departe de zona.

2.2 Circulația

Circulația principală în zona se desfășoară pe direcția nord - sud pe DN 6, drum național asfaltat. Zona de siguranță și cea de protecție a drumului public nu sunt amenajate; de asemenea, ampriza drumului care cuprinde rigolele, zidurile de sprijin. Din totalul terenului studiat, circulația carosabilă reprezintă o suprafață de 1043,40 mp. incluzându-se și carosabilul și pietonalele. Nu există declivități mari ale drumului județean. Sunt necesare lucrări de specialitate la accesul din DN6-E70.

2.3. Ocuparea terenurilor

Destinația actuală a terenului este teren construibil și este în intravilanul com. Mehadia, parțial în extravilan. Bilantul teritorial se prezintă astfel:

| ZONE FUNCTIONALE | mp | % |
|------------------------------------|----------------|------------|
| ZONA DE INTERES PUBLIC | 1438,60 | 19,64 |
| TEREN ARABIL INTRAVILAN | 4616,86 | 63,65 |
| TEREN ZONA VERDE | 222,97 | 3,04 |
| CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE | 1043,40 | 14,27 |
| TOTAL TERITORIU STUDIAT | 7321,83 | 100 |

Solicitarea beneficiarului de a construi în zona un service auto, a generat elaborarea acestui PUZ. De asemenea, pe terenul liber de la sud, s-a propus o locuință, ținându-se cont de faptul că proprietarul nu și-a dorit altceva (conform plan de situație anexat). Proprietarul deține în total o suprafață de 7321,83 mp în care suprafața construită va fi în jur de 300,00 mp iar cea desfășurată de aproximativ 350 mp, cu un POT de max. 35% și un CUT de max. 0,60.

2.4.Echiparea edilitara:

- **Alimentare cu apa** – exista o conducta cu apa D=90mm.
- **Canalizare menajera** – nu exista.
- **Alimentarea cu caldura:** este propusa local.
- **Alimentarea cu energie electrica-** pe amplasamentul studiat nu sunt retele electrice si telefonice pentru a necesita lucrari de deviere sau dezafectare. Exista un post de transformare la Sfinxul Banatean. Exista si cablu Telecom.
- **Reteaua de telefonie:** semnal bun pentru toate retelele mobile.

2.5. Probleme de mediu

Toate problemele care necesita protectia mediului, se vor trata separat, pentru fiecare obiect in parte, in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului (daca va fi cazul). De asemenea, se vor lua in considerare prescriptiile si recomandarile Regulamentului de urbanism aferent PUG si ale avizului de mediu.

2.6.Disfunctionalitati;

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele :

- terenuri neconstruite, intravilan; contextul arhitectural-urbanistic al zonei este turistic.
- fondul peisagistic si geografia zonei prezinta premize stabile pentru a construi; teren plat pentru construire .
- spatiu neconstruit, in prezenta fizica a sitului, a circulatiilor si a elementului natural .
- o ocupare adecvata a terenului si un coeficient de utilizare al terenului mic vor fi avantaje ale implementarii in sit.
- sit bogat in perspective interesante si in elemente naturale caracteristice unei zone cu vegetatie, apa si munte – raul Belareca si cursul sau.

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Solutia urbanistica, rezultata din studierea situatiei existente, precum si din analiza elementelor zonei existente, corelate cu practicile urbanistice anterioare, evidentiaza o zona de intravilan situata in plin peisaj cu caracter semiurban. Solutia propusa prezinta o unitate functionala unitara, cu specificul unei subzone urbane.

S-a pastrat circulatia carosabila existenta, cu zonele de siguranta si de protectie amenajate. Hala si anexele vor fi construite ca si constructii izolate, cu acces din drumul national. Parcajele se vor asigura numai in locurile in care nu se vor stanjeni accesele la constructii si anexe. Sistematizarea pe verticala se va realiza pe un teren relativ plat, care nu creaza probleme realizarii constructiilor si evacuarii apelor pluviale la rigole.

3.2 Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.2.2. Reglementari,bilant

Pe suprafata de teren studiata de 7321,83 mp, s-au pastrat procentele ocupate de terenurile apartinand domeniului privat al persoanelor fizice sau juridice de 5304,56 mp si cele apartinand domeniului public de 1943,07 mp. Bilantul teritorial ilustreaza o dominare a zonei

construibile cu un procent considerabil. Daca se considera ca zona aferenta de servicii apartine tot de proprietatea privata a persoanelor juridice, se obtine un procent cumulativ relativ corespunzator suprafetei de 5304,56 mp. Spatiul public ramane tot carosabilul si pietonalul, pastrandu-se aliniamentele existente (limita gardului). Curtea si spatiul interior incintelor vor fi organizate de proprietar conform prezentarii din PUZ, respectiv plansa nr. 3.

- * Zona aferenta constructiilor: 5304,56 mp,
- * Zona cu restrictie temporara de construire: 0 mp
- * Zona circulatiei carosabile si pietonale: 1943,35 mp,
- * Zona spatii verzi: 73,92 mp,

*** Total teritoriu studiat: 7321,83 mp, 100%, din care teren privat 5304,56 mp**

3.2.3. Regimul de inaltime si insorire

Se va asigura un regim de inaltime parter, cu sau fara subsoluri sau demisoluri, dupa optiuni, astfel incat sa se asigure retrageri convenabile de la aliniament si insoriri optime in sezoane diferite (se vor detalia in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ). Regimul de inaltime a fost dictat de necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor si de caracterul zonei, astfel incat sa tina cont de insorirea cladirilor.

3.2.4. Regimul de aliniere

Retragerea de la aliniament propusa reprezinta limita aproximativ- admisibila de construire a cladirilor, dictata de relatia cu drumul si utilitatile. Nu se admit retrageri de la acest aliniament, decat cu o marja de 0,20-0,50 m, in cazuri exceptionale: alunecari de terenuri, umpluturi, nivel ridicat al apei freatic, spatii restrictionate, s.a.. Daca nu se admit abateri de la retrageri, retragerea de la aliniament propusa devine obligatorie. In cazul PUZ-ului de fata, retragerea de la aliniament propusa este stabilita de la limita dintre proprietatea privata si cea publica. Retragerea va fi stabilita in PUZ, asigurandu-se distanta regulamentara de la DN6 pana la prima constructie: 50 m din axul drumului national, zona neconstruibila.

3.2.5. Modul de utilizare a terenurilor

Valorile maxime ale POT-ului si CUT-ului pentru intreaga zona studziata vor fi stabilite in limitele Regulamentului General de Urbanism pentru zonele urbane. Se recomanda urmatorii indici maximi:

- POT = maxim 40 %
- CUT = maxim 0,65

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.3.1. Alimentarea cu caldura

Se va realiza prin incalzire individuala - varianta cea mai practica, moderna si confortabila este totusi cu centrale individuale. Alimentarea cu gaz metan este foarte facila, varianta posibila care va oferi posibilitatea folosirii unui astfel de combustibil din rezervoarele proprii din incinta.

3.3.2. Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza prin bransamente individuale legate la reseaua stradala din zona, in functie de puterea ceruta de consumator. Aceasta se va face de catre firma de distributie din zona sau alt distribuitor. Se va prevedea bransament si contorizare speciale, conform avizului de

racordare. Solicitantul PUZ-ului se va racorda printr-un cablu subteran de la PT zidit existent la Sfinxul Banatean.

3.3.3. Telecomunicatii

Se propune ca TELECOM, RDS RCS, sau alte companii de comunicatii sa extinda reseaua telefonica existenta care deserveste utilizatorii din satele invecinate.

Totodata, in functie de solicitari, companiile interesate vor putea racorda la televiziunea prin cablu pe toti solicitantii prin abonament, in vederea extinderii retelei si in aceasta zona.

3.3.4. Alimentarea cu apa

Se va face de la conducta de apa existenta in zona, de $D = 90$ mm, care trece pe la est de zona studiata, printr-un racord cu teava de $\frac{3}{4}$ toli.

3.3.5. Canalizarea

Se va prevedea bazin vidanjabil pentru hala service, pentru locuinta si extinderea de la pensiune, pentru fiecare individual.

3.4.2. Tipul de proprietate al terenului

Se vor pastra cele doua forme de proprietate asupra terenurilor: cea privata a persoanelor fizice sau juridice si domeniul public.

2.4.3. Circulatia terenurilor

Terenul va ramane in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice atata timp cat nu va leza domeniul public. Terenul va fi liber pentru vanzarea intre persoane, pentru imprumut, schimb, sau alte modalitati, conform legii. Carosabilul si pietonalul noi propuse, inclusiv cel de incinta in suprafata vor ramane in domenii diferite.

2.4.4. Protectia mediului

Se propun urmatoarele masuri de interventie urbanistica, ce vor fi corelate cu prescriptiile si recomandarile studiului de impact si avizului de mediu:

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare : emisii, deversari, gunoi, sa.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale, degradarii solului prin plantatii masive
- Depozitarea si evacuarea controlata a deseurilor.
- Plantare de multa vegetatie pentru consolidarea solului mai ales in portiunea de mijloc a terenului unde exista o denivelare concava a solului.

3. CONCLUZII.

Elaborarea documentatiei PUZ, are drept scop amenajarea unei zone cu functiune de servicii si alte functiuni pe parcele individualizata, in intravilan, intr-o zona unde vegetatia abunda si are consistenta.

Elaboratorul viitorului PUZ sustine varianta unica propusa. Nu s-a mai sugerat subvariante, prin divizari sau dezmembrari, acolo unde proprietarul doreste sa imparta terenul pentru instrainare, vanzare sau inchiriere, dar si prin modul de amplasare a constructiilor in lot. Aceasta varianta va raspunde in opinia proiectantului tuturor problemelor din zona : aliniamente obligatorii, limite intre proprietati vecine, regim de

înălțime, volumetrie, fațade , sarpante și alte elemente componente, detaliate de prescripțiile și recomandările Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului.

Pe lângă toate aceste prescripții cu utilizări permise și restrictive, proiectantul interzice cu desăvârșire imixtiuni , formalități și improvizații în alegerea soluțiilor arhitecturale la proiectarea construcțiilor în organizarea interioară a întregii suprafețe de teren.

Proiectanților fiecărei clădiri li se recomandă o consultare cu proiectantul PUZ – ului înainte de elaborarea unui PT. De asemenea, în conformitate cu Legea nr. 8 din 1996 republicată, proiectantul general are drept de autor asupra PUZ – ului elaborat, fără ca beneficiarul PUZ-ului să fie implicat.

