**MEMORIU GENERAL**

**1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

1. Denumirea obiectivului de investitii : EXTINDERE INTRAVILAN mun. DROBETA . TURNU SEVERIN-DUDASU SCHELEI,
2. Amplasamentul (judet,localitate,etc) : JUD. MEHEDINTI, mun. DROBETA . TURNU SEVERIN-DUDASU SCHELEI,
3. Elaboratorul studiului : S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.
4. Data elaborarii : DEC.2016

**1.2. Obiectivul lucrarii**

Obiectivul lucrarii P.U.Z. consta inintroducerea in intravilan a suprafetei de 49.586,00mp. situat in partea de Vest-NordVest a localitatii in zona centrala a cartierului Dudasul Schelei , (situat intre UTR.51 la est si UTR 52.si 53 la vest ) si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, in principal lotizarea unui teren neconstruit, rezolvarea cailor de circulatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare,reglemantarea modului de construire in acea zona.

Planul urbanistic zonal – „EXTINDERE INTRAVILAN mun. DROBETA-TURNU-SEVERIN ,DUDASU SCHELEI,” are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului in suprafata de 49.586,00mp(49,59ha) in vederea construirii uori constructii cu functiunile de locuinte si anexe.

Se urmareste:

• Propunerea unui zone de dezvoltare urbană adiacentă str. Partizanilor, prin realizarea unui ansamblu compus din locuinţe 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 introducerea in intravilan a terenului care face obiectul acestui studiu si eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii**

**-1-**

**autorizatiilor de construire tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari edilitare) .**

**1.3. Sursa documentare**

**1.3.1.**Lista documentelor intocmite anterior PUZ-ului:

* PUG-Turnu Severin- intocmit I.P.Mehedinti

**1.3.2.** Surse de informatii utilizate :

* Serviciul de urbanism al Primariei Dr.Tr.Severin,
* SECOM Dr.Tr.Severin,
* S.C.CEZ. Dr.Tr.Severin

**1.3.3.** Suportul lucrarii

* plan cadastral localitate 1/50.000
* plan cadastral 1/10.000
* plan cadastral 1/2.000
* ortofotoplan 1/2.000

**2.Stadiul actual al dezoltarii urbanistice**

**2.1. Incadrarea in localitate**

Zona studiata se afla in partea de Vest-NordVest a localitatii in zona centrala a cartierului (localitatii componente a municipiului) Dudasul Schelei si este situat intre UTR.51 la est si UTR 52.si 53 la vest.

Zona este delimitata de limita intravilan N-V ( U.T.R.52,53 ) , N-E si S-E ( U.T.R.51) si proprietati particulare in extravilan la S-V, N-V , S-E.

**2.2. Analiza situatiei existente**

**2.2.1 Aspecte generale**

Zona studiata are a suprafata de 49.586,00mp (49,59ha) din care 5125,00mp (0,512 ha-10,336 %) circulatii carosabile si pietonale, 598,00mp (0,06ha-1,206 %) curti constructii existente si 43.863,00mp.(43,86 ha -88,458%) teren liber neconstruit. Pina in prezent , terenul din zona studiata a avut destinatie agricola.

**2.2.2. Elemente ale cadrului natural**

**2.2.2.1. Relieful**

Municipiul Drobeta-Turnu-Severin si cartierele componente inclusiv Schela Cladovei

**-2-**

este situat intr-o depresiune care ii poarta numele depresiunea Severinului formata din trei terase ;terasa superioara , medie si joasa.

Extinderea intravilanului se face 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 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.

-3-

**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 N-S , pe str.Partizanilor (2 benzi de circulatie , nemodernizata), strada aflata in estul zonei studiate si strada Salcamilor la sud-est de zona studiata (2 benzi de circulatie , nemodernizata) , strada aflata in legatura cu Calea Severinului.

**2.2.4.Analiza fondului construit existent**

Exista cateva constructii (anexe agricole) executate in zona studiata.In vecinatatea acestei zone exista locuinte individuale (in est , nord-vest , sud-est) , teren liber , neconstruit (in nord si vest ) si o biserica , Biserica cu hramul « Sfantul Ioan Valahul »la sud de zona studiata. Constructiile sunt realizate din materiale durabile si se afla intr-o stare tehnica buna.

**2.2.5 Echiparea edilitara**

Zona este strabatuta in partea de sud de o retea de medie tensiune si una de joasa tensiune. Exista retele de alimentare cu apa si canalizare , telefonie pe str.Partizanilor .

-4-

**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 in zona studiata si adiacent zonei studiate : pe strada Partizanilor ( in Est si Sud-Est ) si Calea Severinului ( in Est pe directia Nord-Sud).

**2.2.5.2. Canalizarea**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar, care cuprinde 6 colectoare magistrale.

Exista retele de canalizare in zona studiata si adiacent zonei studiate : pe strada strada Partizanilor ( in Est si Sud-Est ) si Calea Severinului ( in Est pe directia Nord-Sud)

**2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica**

Zona este strabatuta in partea de sud de o retea de alimentare cu energie electrica de medie si una de joasa tensiune. Exista un post trafo in apropierea bisericii.

**2.2.5.4.Telecomunicatii**

Orasul Dr.Tr.Severin este deservit de 3 centrale telefonice automate,una ampla-sata in centru,una in oficiul postal nr.3 din cartierul Kiseleff si a treia in cartierul Crihala

Zona studiata nu 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

* Retea stradala insuficienta
* Retele edilitare insuficiente.

**2.2.7.Necesitati si optiuni**

* Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei prin realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte unicat
* Executarea de retele edilitare ( apa , canal , energie electrica )

**3.Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica,categorii de interventie,reglementari**

**3.1 Elemente de tema**

Tema de proiectare cuprinde urmatoarele obiective:

-5-

* Locuinte noi -54 .( posibil spatii compatibile-, spatii comerciale ,spatii servicii , mica productie nepoluanta)
* Executarea de retele edilitare ( apa , canal , energie electrica )

**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 propietatii si interesului public
* realizarea unei zone rezidentiale cu cladiri unicat, cu regim mediu de inaltime de 2 nivele (P+M,S+P+1, (S)+P+M) si cu spatii verzi private

**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 (strada Partizanilor -in Est si Sud-Est ). Restul traseelor vor asigura accesul in interiorul zonei studiate s-au dimensionat in functie de traficul din zona.

* **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 dupa cum urmeaza:

**-artere de legatura:** - categoria a III-a –strada Partizanilor , drumul public care face legatura intre zona studiata si str. Calea Severinului-profil tip 1, , cu partea carosabila de 7,0 m, trotuare de 1,0 m.

**-arterele de distributie** - categoria a III-a ,vor avea profiluri caracteristice de tip ,2, cu partea carosabila de 6,0 m, trotuare de 1,0 m, distanta dintre fronturile construite fiind de minim 10,0 m .

**Intersectile** se amenajeaza fara insule, avaind treceri pentru pietoni

**3.3.2. Transportul in comun**

Nu exista trasee de transport in comun care sa deserveasca in mod special zona studiata si nici nu se justifica infiintarea unor astfel de trasee.

Transportul in comun se va desfasura pe artera principala de categoria a II-a-Calea Severinului- existenta la est de zona studiata.

-6-

**3.3.3.Parcari si garaje**

In zonele de locuinte unifamiliale s-au prevazut garaje la demisol sau parcari in

interiorul loturilor individuale, pentru locuitorii din zona, si pe carosabil pentru vizitatorii ocazionali.

**3.3.4. Sistematizarea verticala**

Datorita diferentelor mici de nivel ( panta terenului este de 1,0%-1,5 % , 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 doua zone principale - zona locuinte la vestul strazii Partizanilor si zona verde-teren rezerva a Primariei la estul strazii Partizanilor .

Zona aferenta circulatiei pietonale creste de la 0,00% la 4,03%.(0.2ha)

Prin reorganizarea circulatiei carosabile zona aferenta acesteia creste de la 10,336 % (0,512 ha ) la 0,696 ha (14,024 %).

Spatiile verzi private se amenajaza in interiorul parcelelor.

**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

-7-

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**

. Exista retele de alimentare cu apa in zona studiata si adiacent zonei studiate : pe strada Partizanilor ( in Est si Sud-Est ) si Calea Severinului ( in Est pe directia Nord-Sud).conform avizului SECOM este posibila bransarea la retelele existente.

Se propune extinderea acestei retele cu o retea de apa potabila si combaterea incendiului de tip subteran echipata cu hidranti de incendiu subterani

Reteaua se va 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**

S-au prevazut pentru retele de canalizare gravitationala.

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona se va racorda la canalizarea orasului in canalizarea existenta strada Partizanilor ( in Est si Sud-Est ) . Apele pluviale sunt preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere .

Conductele de canalizare vor fi pozate in axul strazii si vor fi executate cu tuburi din beton Dn 300-400 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054.

Temporar , pana la executarea extinderii retelei de canalizare , constructiile executate se vor prevedea cu fose vidanjabile .

**3.8.3.Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiata se propune construirea unui numar de 54 locuinte care solicita o putere instalata dupa cum urmeaza:

**Pi** locuinte = 54 loc x 10 KW /loc = 540 Kw

**Pi** ilum public = 10 Kw

**Pi** total = 550 Kw

Din postul trafo existent pe str. Salcamilor nu se pot alimenta noii consumatori. Se propune executarea unui nou post trafo amplasat pe strada Visinilor , legat la reteaua de medie tensiune. Noii consumatori se vor alimenta prin intermediul unei linii electrice subterane 0,4 Kv.Se vor executa doua firide de bransament pe strazile propuse pe directia Est-Vest.Locuintele vor fi alimentate cu energie electrica prin cablu subteran . Bransamentele

-8-

electrice la fiecare consumator se vor executa cu cablu subteran, functie de puterea solicitata.

**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:**

* strazi noi,amenajari de intersectii
* retele alimentare cu apa
* retele de canalizare
* retele electrice

**3.9.2.Tipul de propietate asupra terenurilor**

 Din totalul teritoriului zonei studiate de 49.586,00mp (49,59ha), circa 13.337,00mp (1,334ha) reprezinta terenuri apartinind domeniului public ( strazi ,teren neconstruit-agricol ) , circa de 36.249,00mp (3,25ha ) reprezinta terenuri propietatea persoanelor fizice sau juridice .

**3.9.3.Circulatia terenurilor**

In functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica ( drumuri, pietonale ) a fost determinata circulatia terenurilor intre detinatori dupa cum urmeaza:

* terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public au o suprafata de cca.3698mp.(0,37 ha)
* terenurile ce se intentioneaza a fi concesionate in vederea executarii de locuinte au o suprafata de cca.1650mp.(0,17 ha)

**TABEL CU SUPRAFEȚE CE TREBUIESC DONATE PENTRU DOMENIUL PUBLIC**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DENUMIRE STRADĂ** | **NUMĂR CADASTRAL** | **SUPRAFAȚĂ** **DE DONAT** | **PROPRIETAR** |
|  |  |  |  |
| STRADA 1 – ISLAZ PRIMĂRIE |  |  | PRIMARIA DR.TR.SEVERIN |
| STRADA 2 | NC 61088NC 61089NC 60912NC 62589Fără NCDOMENIUL PUBLIC | 235 MP63 MP427 MP229 MP560 MP | GICADRĂGHICI VICTORIA, DRĂGHICI GHEORGHEINDIV.COTA PARTE(BUTARU EUGEN, BUTARU VASILE, CRÂNG VASILE, POPESCU NICOLITA IONELA, TURAICHE PETRE)BUTARU EUGENDRAGOTĂ GRIGOREPRIMARIA DR.TR.SEVERIN |
| STRADA 3 | NC 62765NC 53897Fără NCNC 63036Fără NC (fund curte)NC 8304Fără NCDOMENIUL PUBLIC | 943 MP96 MP114 MP 63 MP192 MP82 MP157 MP | MIMIȘ EUGENIACOB ELENACIOABĂ BARBUBUDULAN CONSTANȚA (în lucru)- BUTARU EUGENCIOABĂ IONBUTARU EUGENIOVĂNICĂ SMARANDAPRIMARIA DR.TR.SEVERIN |
| STRADA 4 | Fără NCFără NCDOMENIUL PUBLICNC 8304 | 156 MP176 MP205 MP | GIURCAN CONSTANTINDRAGOTĂ GRIGOREPRIMARIA DR.TR.SEVERIN BUTARU EUGEN |

TOTAL 3698MP

**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

-10-

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

 Regulamentul eleboreaza si expliciteaza prin prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, pentru ca acesta sa poata fi operabil. Regulamentul PUZ da explicatii asupra regulilor specifice de urbanism instituite in teritoriul studiat care completeaza si detaliaza prescriptiile si recomandarile Regulamentului local de urbanism aferent PUG.

 Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul aferent, devin, odata cu aprobarea lor acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se asigura amenajarea si dezvoltarea teritoriului studiat si se elibereaza certificate de urbanism si autorizatii de construire.

Prin aprobarea, conform legilor, a PUZ-ului si Regulamentul aferent, acestea capata valoare juridica, fiind opozabil in justitie pentru elucidarea unor conflicte ce pot apare intre diferite parti.

 In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice ce vor fi adoptate ulterior, vor contine prevederi susceptibile a schimba unele din prevederile acestui Regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de aprobare, cu avizul Consiliului municipal. De asemenea, exceptii de la prevederile acestui Regulament, se admit in cazuri bine justificate, datorita naturii si topografiei terenului, configuratiei si formei parcelelor si caracterul constructiilor invecinate, de asemenea cu acordul Consiliului Local.

 Sunt cuprinse in Regulament urmatoarele categorii de prescriptii :

Prescriptii si recomandari generale la nivelul teritoriului studiat

Prescriptii si recomandari specifice functiunilor teritoriului studiat.

1. **PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE**

**LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT**

* 1. **Prescriptii si recomandari generale**

**L.1. Permisiuni**

-11-

**L.1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare al terenului**

**Functiunea dominanta :**

**Zona Za** – Zona locuinte – locuinte unifamiliale ( permanente) -- cladiri unicat, cu regim minim de inaltime P+M si maxim P+2+M (Lm)si cu spatii verzi private.

**Functiunea dominanta – locuinte** .

**Functiuni complementare:**

Spatii comerciale , ateliere mestesugaresti , mica productie nepoluanta .

**Zona Zb** – Zona verde –teren de rezerva a Primariei

1. **PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE**

**FUNCTIUNILOR TERITORIULUI STUDIAT**

* 1. **Date de recunoastere**

**Zona Za**

* Zona delimitata la Est de strada Partizanilor si la N , S , V terenuri proprietate privata ( limita zonei studiate )
* Teren liber
* Tipul de proprietate: terenuri proprietate privata si terenuri apartinand domeniului public

**Zona Zb**

* Zona delimitata la Vest de strada Partizanilor si la N , S , E terenuri proprietate privata ( limita zonei studiate )
* Teren liber
* Tipul de proprietate: terenuri apartinand domeniului public
	1. **Propuneri**

### Zona Za

* Executarea de locuinte si anexe gospodaresti.
* Amenajarea si modernizarea circulatiilor carosabile si pietonale , amenajarea parcarilor .
* Dotarea edilitar – gospodareasca cu elemente de tehnica edilitara – retea electrica , apa , canalizare .
* Amenajarea, amenajarea unor spatii verzi de aliniament.

### Zona Zb

* Amenajarea, amenajarea unor spatii verzi -gazon.

-12-

* 1. **Recomandari pentru constructiile existente**

**Zona Za –** In zona exista patru constructii : o mica locuinta parter aflata intr-o stare mediocra de intretinere si trei anexe agricole cu regimul de inaltime P .Se propune ca in timp , constructiile parter sa fie inlocuite cu o constructii noi .

**Zona Zb –** nu este cazul .

* 1. **Regimul de aliniere al constructiilor**

**Zona Za –** Se propune o **retragere de** **minim** 1.0m de la limita de proprietate.Vezi plansa « REGLEMENTARI URBANISTICE »

**Zona Zb –** nu este cazul .

* 1. **Regimul de inaltime**

**Zona Za**

* Locuinte
* Regim de inaltime propus : **regim**  de inaltime de 2-3 nivele supraterane (P+M , P+1 , S+P+M , maxim S+P+1+M )
* **Zona Zb –** nu este cazul-nu sunt propuse constructii noi.
	1. **Indici privind utilizarea terenului**

**Zona Za**

Zona studiata se afla in partea de Vest-NordVest a localitatii in zona centrala a cartierului (localitatii componente a municipiului) Dudasul Schelei si ***este situata intre*** **UTR.51** **la sud-est si est si U.T.R. 52 si U.T.R.53 la nord-vest**. Aici sunt prevazuti in PUG urmatorii indici: **POT propus = 35% , CUT propus = max. 0,5. regim**  **de inaltime maxim (S)+P+1+M.**

Tinand cont de faptul ca UTR-urile adiacente zonei studiate au un caracter unitar si prevederi identice in PUG-ul municipiului , se propune preluarea aceleiasi functiuni dominante (locuirea) si a acelorasi indici P.O. T. si C.U.T.si in zona studiata.

- P.O.T. max. = 35,00%

* C.U.T.max = 0.50

**Zona Zb**

- P.O.T. max. = 0,00%

* C.U.T.max = 0.00

-13-

* 1. **Accese principale la constructii**

**Zona Za**

Accesul in aceasta zona se face din -arterele de distributie nou prevazute Strada1 , 2 , 3 , 4 (strazi categoria a III-a ) -la care se ajunge din strada Partizanilor , -artera de legatura: - categoria a III-a

**Zona Zb :**

Accesul in aceasta zona se face din strada Partizanilor , -artera de legatura: - categoria a III-a

* 1. **Categorii de materiale de constructii**

**Pentru constructiile din zona Za -** Se recomanda folosirea materialelor moderne: zidarie de caramida arsa de orice tip, bca, beton simplu, beton armat, lemn, piatra, sticla, ceramica. Elevatiile si finisajele vor fi termoizolate cu termosisteme cu termoizolatie din polistiren sau placi rigide de vata minerala.

* 1. **Plantatii**

**Zona Za-** Nu se vor amenaja spatii verzi in mod special ci in interiorul parcelelor spatiile libere dintre locuinte vor fi utilizate ca gradini . Spatiile libere cuprinse in zona de retragere minima obligatorie , se vor amenaja cu gazon si arbusti ornamentali.

**Zona Zb –** zona teren rezerva a primariei-gazon .

intocmit

arh. Flavian Florea

-14-