

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## 1. Date generale

▪ Denumire proiect:	<b>Elaborare PUZ in vederea: Creare acces din E70, amenajare parcare mixta, construire hala depozitare, pavilion spatiu comercial, parcare incinta, grupuri sanitare si imprejmuire proprietate</b>
▪ Amplasament:	nc 70489, nc 71119, Dr.Tr.Severin, Mehedinti
▪ Beneficiar:	Pavel Andrei
▪ Proiectant:	M.B.S. PRECISION S.R.L.
▪ Numar proiect:	55/2024
▪ Faza de proiectare:	Aviz de oportunitate

## 2. Scopul elaborarii PUZ

### Prezentare generala

Strategia de dezvoltare economic-sociala locala, prin valorificarea resurselor existente furnizeaza Municipiului Drobeta Turnu Severin stabilitate si extindere economica solida. Dezvoltarea investitiilor locale presupune crearea unui climat care se atraga si investitii, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunitatii prin cresterea ofertei de noi locuri de munca direct create, crestrea salariilor si a vanzarilor.

Astfel proprietarul terenurilor care au generat PUZ-ul, identificate prin nc 70489 si nc 71119, in suprafata totala masurata de 11371.00mp, situate in zona de nord a Municipiului Dr.Tr.Severin, intentioneaza sa realizeze o investitie de tip spatii de comert, servicii, depozitare, garaje si parcare mixta.

**Oportunitatea dezvoltarii obiectivului** de investitie este sustinuta in prima instanta de necesitatea acestor servicii documentata pe parcursul anilor anteriori ce releva cererea tot mai mare de spatii de parcare care sa beneficieze de acces direct din E70 (Soseaua de centura Drobeta Turnu Severin) cu toate functiunile adiacente necesare, spatii de comert si servicii, grupuri sanitare, cele care se regasesc a fi insuficiente sa satisfaca nevoile actuale si viitoare. Obiectivul de investitie vine in sprijinul dezvoltarii ofertei de servicii a Municipiului Drobeta Turnu Severin, totodata generand noi locuri de munca.

Obiectul documentatiei consta in analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinandu-se cont de strategia de dezvoltare a localitatii.

Scopul prezentei documentatii urmareste eliberarea **AVIZULUI DE OPORTUNITATE** in vederea elaborarii unui PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru zona ce cuprinde terenurile studiate.

Aprobarea acestuia de catre Primaria Municipiului Drobeta Turnu Severin presupune eliberarea Autorizatiei de Construire cu scopul investitiei ulterioare in zona cu constructii ce tin cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT, CUT, regim H., functiuni, accese si reglementari edilitare).

Exploatarea judicioasa a terenurilor, amplasarea constructiilor tinand cont de relief, sistematizarea pe verticala si alte elemente nu pot decat sa influenteze in mod benefic atragerea de alte investitii.

### **3. Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil**

- **Elemente juridice:**

Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiata cuprinde doua terenuri situate integral in intravilanul Municipiului Dr.Tr.Severin, conform actelor, categoria de folosinta teren arabil, fara reglementari urbanistice.

Se doreste REGLEMENTAREA terenurilor care au initiat acest studiu, fiind proprietati private a persoanelor fizice.

- **Situatia juridica actuala:**

In prezent terenurile sunt proprietate persoanelor fizice conform acte de proprietate.

- **Sarcini de care este degrevat:**

Terenurile sunt libere de sarcini conform extraselor de carte funciara.

- **Elemente de tema:**

**Zona analizata** cu o suprafata de **11371.00mp** cuprinde doua terenuri situate integral in intravilanul Municipiului Drobeta Turnu Severin, cu o suprafata de 11371.00mp conform extrasului de carte funciara si a actelor de proprietate, din care 11371.00mp reprezinta terenuri reglementate prin prezenta documentatie.

In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existentul tesutului din jurul zonei studiate si de reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.(vezi plansa 3)

Se propune reglementarea Zonei IS in asuprafata de 11371.00mp ai parcelei analizate, rezultand ZONA INSTITUTII, SERVICII.

Conform RLU PUG Dr.Tr.Severin, zona functionala IS admite, printre altele, utilizari fara conditionari:

- Spatii de comert, institutii publice si servicii;
- Constructii pentru activitati nepoluante, spatii plantate;
- Locuinte individuale, anexe magazii si garaje;

Beneficiarul intentioneaza sa dezvolte un centru de servicii copus din parcare mixta, pavilion spatiu comercial, hala depozitare, parcare incinta, grupuri sanitare si imprejmuire proprietate, dezvoltand continuu zona, astfel pe termen mediu si lung documentatia PUZ trebuie sa poata sa acomodeze viitoare obiective care sa se incadreze in viziunea economica a beneficiarului, a necesitatilor locale, sa fie complementara functional fara a naste relatii de incompatibilitate si sa lezeze in vreun fel functiunile existente din vecinatate. Posibile dezvoltari ulterioare pentru un timp mediu si lung sunt: dezvoltarea unei zone de servicii si spatii de comert.

a) Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z are urmatoarele delimitari:

- Nord: E 70 (Soseaua de centura Drobeta Turnu Severin);
- Vest: proprietate privata nc 8692;
- Est: proprietate privata nc 4196/12;
- Sud: strada de folosinta locala nc 70376;

b) Categoriile functionale ale dezvoltarii sunt:

- ZONA INSTITUTII / SERVICII.

c) Indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

- Indicatori urbanistici propusi pe terenul beneficiarului:

**POT<sub>max</sub> = 40%, CUT<sub>max</sub> = 1.00, regim de inaltime maxim P+2E**

Referitor la alinieri, acestea au tinut cont de zonele de protectie si siguranta a cailor principale de comunicatie adiacente zonei studiate.

Astfel retragerea fata de limita NORDICA este 15.00m, retragerea fata de limita de VEST este 5.00m, retragerea fata de limita SUDICA este de aproximativ 2.00 m iar retragerea fata de limita de EST este de 5.00 m.

#### **4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor si utilitatilor**

**Accesul la parcela** se va realiza prin intermediul unui acces nou propus care va asigura legatura direct din drumul E70 cu finisaj din covor asfaltic, reglementarea accesului se va face in baza unei documentatii de specialitate.

Parcela va avea o zona de parcare mixta distribuita central in interiorul parcelei care va beneficia de grupuri sanitare si o zona de spatiu verde pentru odihna. Totodata, in cadrul dezvoltarii sunt propuse parcaje in incinta.

- **Alimentarea cu energie electrica** este realizata prin bransament la linia electrica supraterane LEA, din partea de est, situata in apropierea limitei de proprietate.

- Alimentarea cu apa potabila este realizata prin bransament la reseaua locala din zona.
- Alimentarea cu gaze naturale nu e cazul.
- Apele uzate menajere – bransament la reseaua locala din zona.
- Ape uzate tehnologice/ apele pluviale – separator de uleiuri/ bazin etans vidanjabil.

## 5. Capacitati de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor sau aleilor propuse va fi analizata prin P.U.Z. in functie de numarul de utilizatori. Avand in vedere ca spatiul va fi cu circuit deschis, astfel capacitatea de transport a drumurilor este crescuta.

Din punct de vedere **functional** gasim oportun amenajarea zonei cu functiuni de servicii si comert, structura functionala ce permite dezvoltarea unui centru de spatii de comert, servicii, depozitare si parcare.

Parcela va avea **zone de parcare** egal distribuite in interiorul parcelei in functie de obiectivele de interes dezvoltate, beneficiind de asemenea si de alei pietonale.

Terenul va fi ocupat în cea mai mare parte de constructii cu functiuni de servicii si comert, respectiv depozitare (showroom masini, service auto, depozit materiale nepoluante).

Perimetral parcelei sunt organizate spatii verzi, in special pe limitele de sud si nord pe zona dintre limita de proprietate si limita spatiului edificabil. In aceste zone se vor planta vegetatii de talie medie ce va avea rol de protectie fata de poluarea fonica generata de circulatiile carosabile majore din proximitate.

La realizarea acestui obiectiv se vor respecta urmatoarele conditii:

- Folosirea de materiale moderne de constructii si finisaje.
- Volumetria va fi simpla.
- Constructiile vor fi asezate rational pe teren (pante, scurgeri de apa, vizibilitate, orientare fata de punctele cardinal, fata de elementele de ambient ale cadrului construit, fata de reperele de interes).
- Elementele adiacente constructiilor (terase, scari exterioare, stalpi, parapet, balustrade, grilaje, copertine vor fi concepute si realizate in spiritual traditiei locale.
- Amenajarile incintei (accesul, aleile, platformele carosabile, si spatiile de parcare) vor fi realizate din materiale durabile (asfalt, beton, pavele).

### **Elemente tehnice**

Pentru atingerea obiectivelor propuse sunt necesare asigurarea urmatoarelor functiuni care pot fi realizate in bloc sau selective.

- Realizarea sistematizarii terenului, a acceselor necesare, precum si asigurarea utilitatilor prin racordarea la retelele existente.

- atentie deosebita se va acorda refacerii cadrului natural dupa terminarealucrarilor de construire.

## **6. Impactul asupra mediului**

In derularea implementarii proiectelor pentru investitiile mentionate se impune respectarea cu strictete a legislatiei specifice privind impactul asupra mediului.

Nu s-au indentificat factori care sa indice probleme deosebite privind implementarea investitiilor propuse in raport cu cerintele de respectare a normelor de mediu.

## **7. Concluzii**

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie au stat urmatoarele obiective principale:

Realizarea unei dezvoltari urbane corelate cu tendintele de dezvoltare urbana a localitatii, cu necesitatile actuale ale pietei si cu legislatia in vigoare.

Corelarea cu planurile urbanistice aprobate in zona.

Rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Intocmit,

Arh. Barlan Sorin

