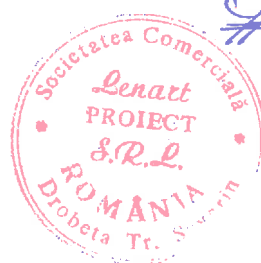


TEL. 0723 649 850, CUI 9690753
S.C. LENART PROIECT S.R.L.
DR.TR. SEVERIN- STR. KISELEFF, NR. 64
BL. KA5, SC.4, ET.2, AP.8
JUD. MEHEDINTI

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect	Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 199/2013, pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe pacela de teren cu nr. cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+P+M
Localitatea	municipiul DROBETA TURNU SEVERIN, str. CRISAN, nr. 45 nr. cadastral 6004, carte funciara nr. 59418 Judetul Mehedinti
Beneficiar	VLAD ION
Proiectant	S.C. LENART PROIECT S.R.L.
Proiect Nr.	13 /2024
Faza	P.U.Z.
Obiectul	PLAN URBANISTIC ZONAL

DIRECTOR,
Arhitect, Floricel Irina



ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 13762 din 10.04 2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 436..... din 10.04..... 2024

În scopul: Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.199 din 21.11.2013, pentru stabilirea reglementărilor urbanistice și pe parcela de teren cu nr.cadastral 6004, în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime Sp+P+M.

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ VLAD ION

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul MEHEDINTI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN, satul _____ sectorul _____, cod poștal _____ str. CALOMFIRESCU, nr. 104, bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax 0754012226, e-mail _____ înregistrată la nr. 13762 din 08.04.2024.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul MEHEDINTI, municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul _____ sectorul _____ cod poștal _____, str. CRISAN, nr. 45, bl. _____ sc. _____, et. _____ ap. _____, sau identificat prin ³⁾ plan de situație, plan de încadrare în zonă, documentație de carte funciară nr. cadastral 6004.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. _____ faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local HCL nr. 199/2013.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

- 1. REGIMUL JURIDIC:** Terenul este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este proprietate solicitantului conform contract de vânzare cumpărare nr.347/2013.
- 2. REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală curți construcții conform extras de Carte funciară nr.59418.

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

³⁾ Date de identificare a imobilului – teren și/sau construcții – conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC:

Condițiile de construire ale unui imobil cu regim de înălțime Sp+P+M vor rezulta în urma aprobării modificării PUZ aprobat prin HCL nr.199 din 21.11.2013, pentru stabilirea reglementărilor urbanistice și pe parcela de teren cu nr.cadastral 6004, în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime Sp+P+M.

Conform PUG aprobat prin HCL nr.219/2010, terenul este situat în UTR 23(unitate teritorială de referință), care prevede - locuințe existente parter, P+1, P+1+M, P+2, locuințe înalte P+4, instituții publice, servicii, funcțiuni complementare zonei de locuit, spații plantate, căi de comunicație rutieră - strazi.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, în zonele rezidențiale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazine, garaje, etc.

- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, care să nu afecteze funcțiunea de locuit. Sunt permise consolidări, supraetajări, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe existente sau alte funcțiuni complementare.

- se vor asigura acces direct sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor speciale de intervenție : pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.

Se vor respecta prevederile art.23 și art.24 din HGR nr.525/1996- Regulamentul general de urbanism.

Se vor respecta prevederile ORDIN nr.176/N din 16 august 2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" Indicativ GM-010-2000.

- se vor autoriza construcții numai cu avizul geotehnicianului.

- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate. Interdicție definitivă de construire pe spațiile publice – trotuare, refugii pietonale, alei, spații plantate, etc.

- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994

- se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însoțire.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism în fază PUZ în conformitate cu art.32 din Legea nr.350/2001 se va elabora numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, prin care se stabilește teritoriul ce urmează a fi reglementat, categoriile funcționale ale dezvoltării, indicatorii urbanistici obligatorii, dotările de interes public necesare, accese, parcaje, utilități, capacități de transport admise.

POT propus = 70% , CUT propus = max. 1,0 (Lm) și max. 5,0 (LM)

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat 4) pentru/întrucât:

Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.199 din 21.11.2013, pentru stabilirea reglementărilor urbanistice și pe parcela de teren cu nr.cadastral 6004, în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime Sp+P+M.

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENCIA DE PROTECTIA MEDIULUI

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) ~~certificatul de urbanism~~ (copie);
- b) ~~dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel~~ (copie);
- c) ~~documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale);~~

~~D.T.A.C.~~

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

~~Alimentare cu apă~~
~~canalizare~~

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

telefonizare

~~perspectivă 3D~~

~~Alimentare cu energie electrică~~
iluminatul public

~~Consultarea populației~~

~~Alimentare cu energie termică~~

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE

SC BRANTNER SERV. ECOLOGICE

Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți

~~Aviz Oportunitate~~

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Studiu Geotehnic

~~Studiu de însorire~~

Raport de conformare NZEB

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în tesutul urban

Expertiza tehnică

~~e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului~~
(copie);

~~f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).~~

g) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de ...12... luni de la data emiterii.

PRIMAR
(numele, prenumele și semnătura)
MARIUS VASILE SCRECIU
PRIMAR

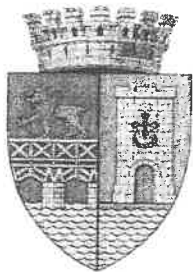
Întocmit,
Ghinea Alexandra

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
(numele, prenumele și semnătura)
PĂSAT MIRELA

p. ARHITECT ȘEF,
Șef Serviciu U.A.T.
Maria Marghescu

Achitat taxa de **10 LEI** conform **chitanței nr. 2513 din 08.04.2024**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....



**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN**

Strada Maresal Averescu nr. 2 Drobeta Turnu Severin

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primaria-drobeta.ro



**DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
SERVICIUL URBANISM**

Cod: F-UATMDTS- SUAT-01

Nr.17728 din 13.05.2024



Urmare cererii adresată de VLAD ION, cu domiciliul în Drobeta Turnu Severin, jud.Mehedinți, str.CALOMFIRESCU, nr.104, înregistrată la nr. 15712 din 22.04.2024, pentru emiterea avizului de oportunitate, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului , cu modificarile si completarile ulterioare, se emite:

AVIZ DE OPORTUNITATE

nr.3.....din.13.05.2024..

STUDIUL DE OPORTUNITATE P.U.Z. IN VEDEREA: Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 199/2013 pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe parcela de teren cu nr. Cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+ P+M. Date generale de identificare:

- Denumirea lucrării: **Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 199/2013 pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe parcela de teren cu nr. Cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+ P+M .**
- Localizarea : **STR.CRIȘAN, NR.45, N.C.6004, Drobeta Turnu Severin. Imobilul este un teren in suprafata totala de 199 mp.**
- Numele beneficiarului: **VLAD ION**
- Proiectant: **S.C. LENART PROIECT S.R.L. , arh. FLORICEL IRINA**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

Imobilul - teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic -este un teren in suprafata totala de 199,00mp, teren liber neconstruit.

Prezentare generala investitie /Operatiuni propuse

Proprietarul terenului in suprafata totala de 199mp. situat in municipiul Drobeta Turnu Severin, intravilan, nr. Cadastral 6004, intentioneaza sa construiasca un imobil cu regim de inaltime **Sp+P+M**, cu destinatia de locuinta, pentru zona delimitata astfel: Nord – Alee carosabila, Sud – Alee carosabila, Est- Strada Crisan, Vest – Aleea Castanilor.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 219/2010, terenul este situat în **UTR 23**, care prevede construirea de locuințe parter, P+1, P+1+M, P+2, locuințe înalte P+4, institutii publice, servicii, functiuni complementare zonei de locuit, spatii plantate, cai de comunicatie rutiera –strazi.

Obiectul studiului de oportunitate consta in analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona, pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe pacela de teren cu nr. Cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+P+M.

Amplasamentul

În ansamblul municipiului Drobeta Turnu Severin, zona studiată se înscrie în Intravilanul municipiului, în **UTR23**, Zona Crihala Sud, delimitata astfel :

Nord – Alee carosabila ;

Sud - Alee carosabila;

Est - strada Crisan;

Vest - Aleea Castanilor.

Zona studiată este mobilată cu imobile locuințe colective cu regim de înălțime P+4 , constructie P+2 cu spatii comerciale – parc amenajat, parcaje si alei carosabile. În vecinatatea zonei studiate, sunt locuințe colective P+4E, un imobil P+2–cu spatii comerciale, se impune continuarea mobilării terenului liber cu o constructie noua cu destinatia de locuinta individuala cu regim de inaltime Sp+P+M.

Pe amplasamentul studiat, la strada CRISAN, nr. 45, actual este teren liber si este proprietate privata persoana fizica VLAD ION.

Modul de integrare a acesteia in zona

Zona studiată pentru modificare PUZ aprobat prin HCL nr.199 din 21.11.2013, pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe parcela de teren cu nr. Cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp +P+M cu destinatia de locuinta, este în intravilanul municipiului în UTR 23, Zona Crihala Sud.

Suprafață pe care urmează a fi întocmit modificare PUZ este de 10829 mp.

cuprinsa între strada Crisan, Aleea Castanilor, Alee carosabila la nord si sud. In vecinatatea acestuia exista blocuri de locuințe colective P+4, un imobil P+2^Ecu spatii comerciale la parter, parcuri, parc amenajat cu loc joaca copii.

Elementele dominante ale zonei Crihala Sud, sunt blocurile de locuințe colective P+4, un imobil P+2^E cu spatii comerciale la parter. Este necesară continuarea mobilării urbanistice la frontul aleii carosabile, prin construirea și amenajarea imobilului propus, se conturează un ansamblu urban încheiat în acord cu vecinatatile, de locuințe colective în zona Crihala Sud.

Utilitati: Localitatea are rețea publică de alimentare cu apă, canalizare în sistem centralizat. Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua existentă din zona, conform aviz CEZ.

Elemente de tema

Terenul cu nr. cadastral 6004, în suprafața totală de 199,0mp conform PUG aprobat prin HCL nr. 219/2010, este situat în UTR 23, strada CRISAN, nr.45 .

Beneficiarul VLAD ION, intenționează executarea:Locuinta individuala cu regim de inaltime Sp+P+M, cu destinatia de locuinta

- Constructia propusa se va amplasata cu o retragere de **0,60m** fata de hotarul de Est si **0,60m** fata de hotarul de nord si la aliniament cu blocul de locuințe colective P+4^E aflat în partea de nord, rational pe teren (pante, scurgeri de apă, vizibilitate, orientare fata de punctele

cardinale, fata de reperele de interes). Prin solutia de arhitectura ce urmeaza a fi propusa se va lua in vedere vecinatatile, urmand a fi realizat un *studiu de insorire*.

Bilant teritorial – indici urbanistici

P.O.T.existent. = 0,00% ; C.U.T. existent = 0,00 ;

* Conform documentatie ,UTR23 ;

(P.O.T.)propus max. = 70 %

(C.U.T.)propus max. = 1,0(Lm) si max. 5,0(LM)

S. teren=199,0mp; Sc=39,0mp; Sd= 97,50mp .locuibil

Principalele constructii propuse sunt:

1. Locuinta individuala - Sp+P+M
2. Alei incinta, un parcaj
3. Amenajare spatii verzi

Impactul asupra mediului

In derularea implementarii proiectelor pentru investitia mentionata se impune respectarea cu strictete a legislatiei specifice privind impactul asupra mediului:

Zona in care se identifica amplasamentul studiat este teren plan fara denivelari , intravilan -Cc,cu acces la Alee carosabila . Din analiza situatiei existente se observă că amplasamentul studiat face parte integrantă din ZONA CRIHALA SUD, UTR23.

- Investitia care se propune nu prezinta risc pentru mediu, fiind o functiune nepoluanta.

Concluzii

Prin analiza situatiei existente și a propunerilor urbanistice efectuate în corelare cu prevederile P.U.Z. aprobat prin HCL. Nr. 199 din 21.11.2013, a Planului Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin, se evidențiază următoarele concluzii :

Realizarea obiectivului principal in vederea construirii – unui IMOBIL cu destinatia de LOCUINTA și ocuparea terenului liber privat, conduce la mobilarea frontului străzii cu un imobil cu regim de înălțime Sp+P+M, amenajare alei si a spațiilor verzi in incinta proprietatii private si cu plantatii de aliniament la strazi.

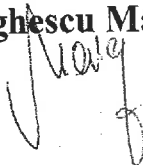
Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

Prin grija inițiatorului PUZ se vor parcurge etapele de consultare și informare a publicului conform procedurilor specifice indicate prin Ordinul 2701 din 2010.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.436 din 10.04.2024, emis de Primăria Municipiului Drobeta Turnu Severin.

Achitat taxa de 250 lei, conform Chitanței nr. 3496 din 13.05.2024

Arhitect Sef
Marghescu Maria



STUDIU DE ÎNSORIRE

1.INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR.199/2013 PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE ȘI PE PARCELA DE TEREN CU NR. CADASTRAL 6004, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME SP+P+M, DR. TR. SEVERIN, MEHEDINTI

- Beneficiar

VLAD ION

- Elaborator studiu de însorire

B.I.A. Apostol Alexandra

- Data elaborării

MAI 2024

Baza legală

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică, privind mediul de viață al populației,

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea condițiilor de și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, potrivit art. 17 și a Anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi,
- asigurarea iluminatului natural - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise,
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină, pe baza calculelor astronomice, părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcției noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu se împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

Durata minimă de însorire, potrivit normelor sanitare este, fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau de 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se realizează prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor. Dimensiunile elementelor ce determina zona de umbra se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H,L,I) în zilele de referință pentru latitudinea 44 grade nord.

2. STUDIU DE ÎNSORIRE PENTRU SOLSTIȚIUL DE IARNĂ

Studiul de însorire a fost solicitat prin certificatul de urbanism, eliberat de primăria Drobeta Turnu Severin cu nr. 1007 din 25.08.2023. Obiectivul urmărit a fost acela de a verifica dacă se respectă alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119 / 2014, și anume « Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

Studiul are la bază date preluate din STAS 6648/1-82. Studiul s-a făcut pentru o înălțime a clădirii propuse, față de cota zero, de +5,00 înălțimea maximă la streșină.

Pentru aceasta s-a studiat poziția umbrelor purtate de locuința propusă la solstițiul iarnă și în intervalul 21 februarie-21 octombrie pe construcția învecinată dinspre nord (imobil cu regim P+4).

Studiul de însorire analizează modul în care umbra unei clădiri afectează însorirea și iluminatul natural al clădirilor învecinate. Legea prevede ca fiecare camera de locuit trebuie să fie luminată direct timp de minim 1 ½ ore pe durata unei zile.

3. METODA DE STUDIU ȘI ANALIZA A EFECTELOR DE ÎNSORIRE / UMBRIRE

Pentru calcularea umbrelor lăsate de locuința propusă am stabilit întâi localizarea geografică pentru zona studiată. Acesta este punctul de plecare al unui studiu de însorire.

Pentru ca studiul să fie relevant am calculat umbrele purtate la solstițiul de iarnă, cât și umbrele din intervalul 21 februarie-21 octombrie, pentru clădirea învecinată.

Astfel a rezultat:

- La solstițiul de iarnă (21 decembrie) pentru 1 ½ ore, construcția învecinată de la nord, cu regim de înălțime P+4 – va fi însorită parțial, dinspre est, sud și vest, în intervalul 10:20-10:50 și 15:30-16:30.
- La echinocțiul de primăvară (21 martie), pentru timp de 2h, construcția învecinată de la nord, cu regim de înălțime P+4 – va fi însorită, dinspre est și sud, în intervalul 10:00-12:00,
- La solstițiul de vară (21 iunie) pentru timp de 2h, construcția învecinată de la nord, cu regim de înălțime P+4 – va fi însorită, dinspre est și sud, în intervalul 10:00-12:00,
- La echinocțiul de toamnă (22 septembrie), pentru timp de 2h, construcția învecinată de la nord, cu regim de înălțime P+4 – va fi însorită, dinspre sud, în intervalul 10:00-12:00.

4. STUDIUL DE ÎNSORIRE PENTRU SOLSTIȚIUL DE IARNĂ

Începutul iernii astronomice este marcat de un moment precis, cel al solstițiului de iarnă. El este legat de mișcarea anuală aparentă a Soarelui pe sfera cerească, ce reprezintă consecința mișcării reale a Pământului în jurul Soarelui.

În ziua de 21 decembrie soarele se află cel mai scurt timp pe bolta cerească, deci este ziua cea mai scurtă din an. La această dată înălțimea maximă atinsă de soare deasupra orizontului este cea mai mică de pe tot parcursul anului. Astfel, umbrele rezultate în ziua solstițiului de iarnă sunt cele mai lungi din tot anul, și pot cauza obturarea luminii directe solare. Analiza însoririi capătă cea mai mare importanță pe data de 21 decembrie, fiind vorba de cea mai defavorabilă situație din punct de vedere al însoririi. Din această cauză fațadele care primesc lumină la data solstițiului de iarnă vor beneficia de razele soarelui și în celelalte zile ale anului (situația putând fi deranjată eventual de arbori).

CONCLUZII

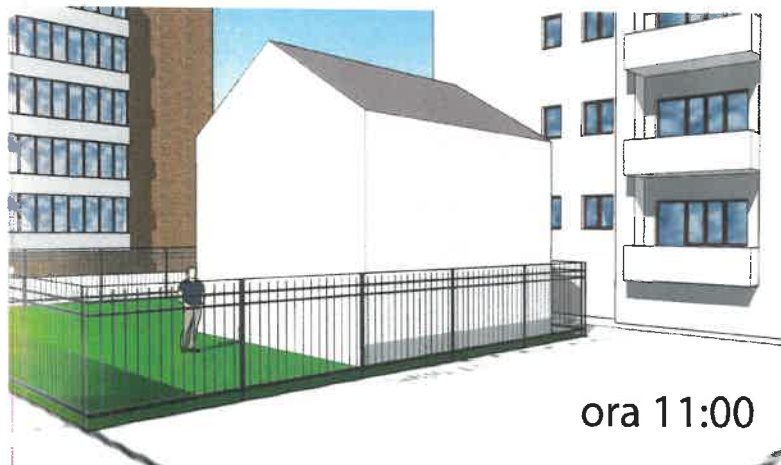
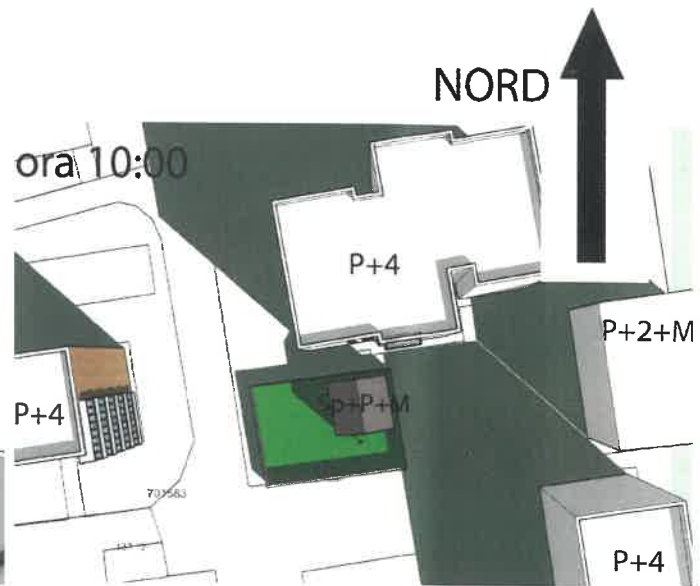
Studiul de însorire elaborat stabilește îndeplinirea prevederilor legale în vigoare în vederea executării lucrărilor de construire pentru obiectivul, MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR.199/2013 PENTRU STABILIREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ȘI PE PARCELA DE TEREN CU NR. CADASTRAL 6004, ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME SP+P+M, str. Crisan, nr.45, Drobeta Turnu Severin, județ Mehedinți.

Studiul de însorire s-a făcut pentru situație propusă de la nivelul PUZ-ului, la o distanță de 0,60 față de limita de nord și la 0,60 față de limita de est, conform planului de situație. Imobilul studiat spre nord de P+4 beneficiază de însorire în intervalul 10:00-12:00 dinspre sud-est, iar construcția propusă va beneficia de însorire după ora 10:00, dinspre sud-vest.

Construcția propusă în PUZ nu umbrește construcțiile existente în mod agresiv și pentru perioade lungi de timp. Amplasarea imobilului propus asigură însorirea totală a încăperilor de locuit din locuințele învecinate pe o durată de minimum 2 ore la solstițiul de vară și la echinocțiul de primăvară și echinocțiul de toamnă și asigură însorirea parțială a încăperilor de locuit din locuințele învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă. Se respectă art.3, alin. 1 din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

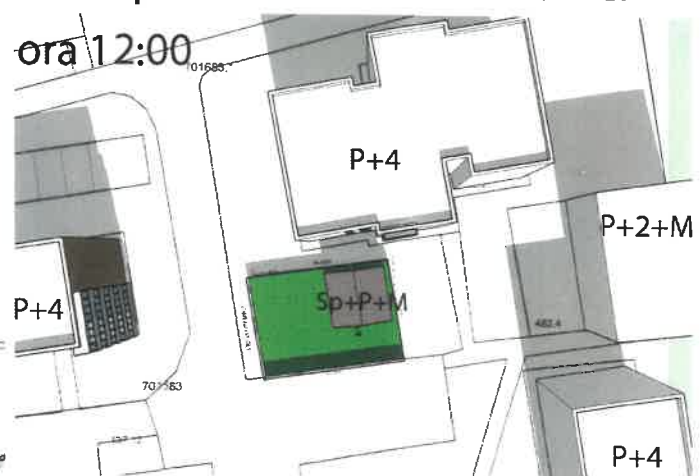
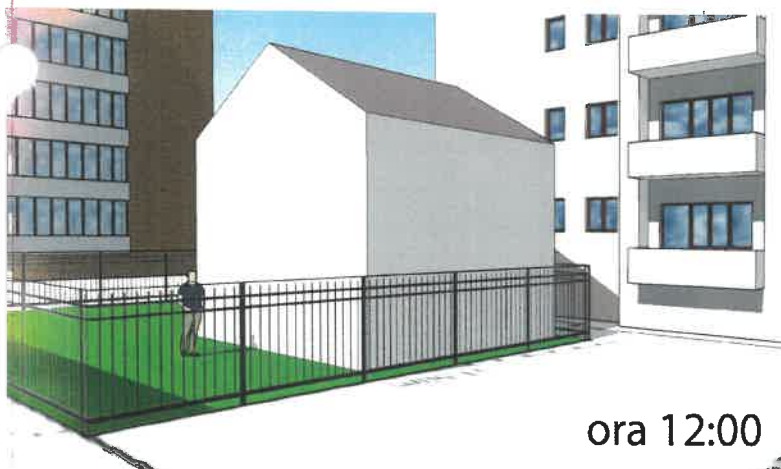


SIMULARE INSORIRE - 21 MARTIE (echinocliu de primavara)
str. CRISAN, nr.45, Drobeta Turnu Severin



OBSERVATII:

- Constructia propusa cu regim de inaltime Sp+P+M nu lasa umbre proprii care sa afecteze insorirea directa a spatiilor de locuit de pe fatada de sud a blocului din adresa str. Crisan, nr.33, la echinocliu de primavara se respecta 120 min de insorire.

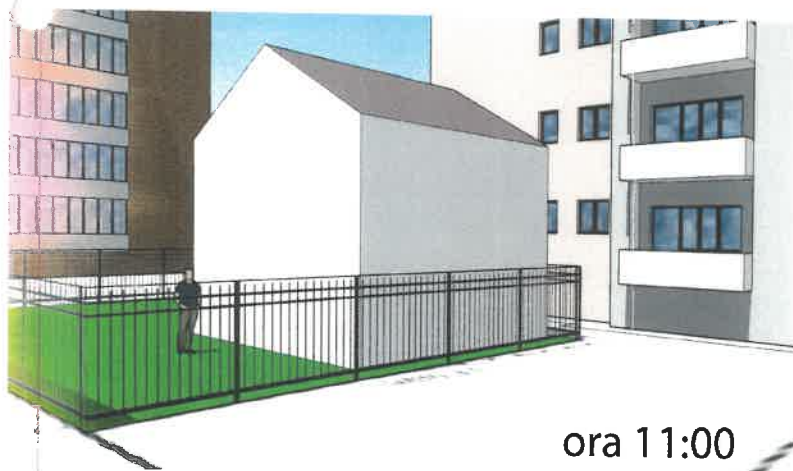
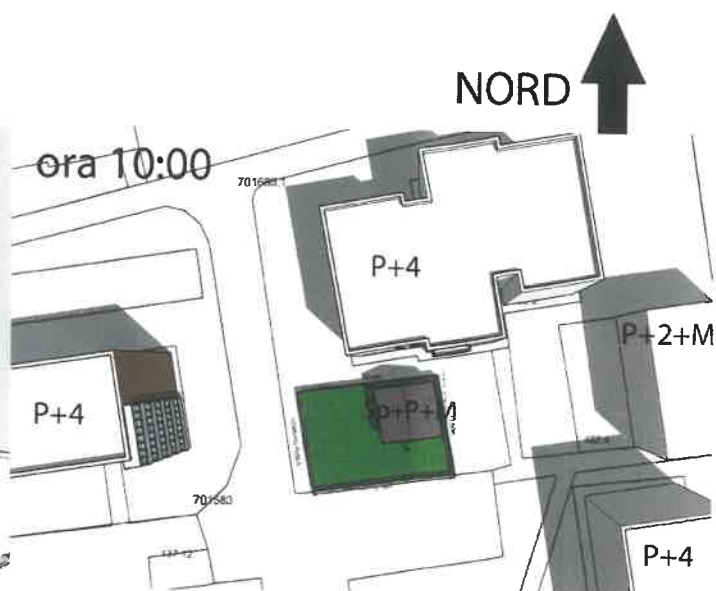


LATITUDINE: 44.63931N
LONGITUDINE: 22.64920 E
UTC +2 ORE

SIMULARE INSORIRE - 21 IUNIE (solstitiu de vara)
str. CRISAN, nr.45, Drobeta Turnu Severin



ora 10:00



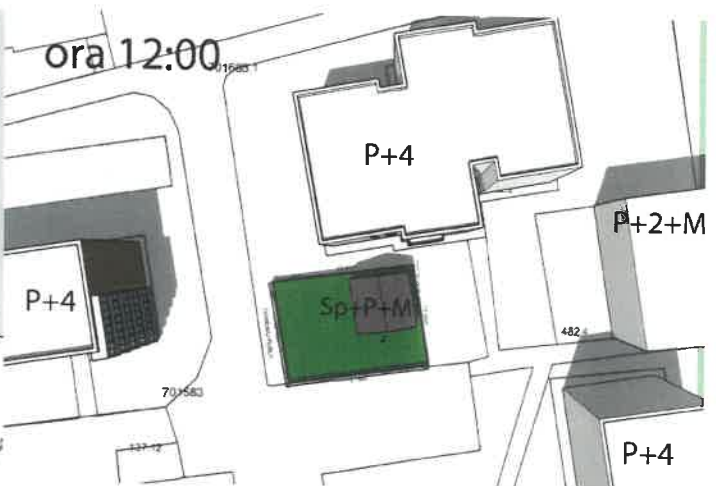
ora 11:00

OBSERVATII:

- Constructia propusa cu regim de inaltime Sp+P+M nu lasa umbre proprii care sa afecteze insorirea directa a spatiilor de locuit de pe fatada de sud a blocului din adresa str. Crisan, nr.33, la solstitiu de vara, se respecta 120 min de insorire.

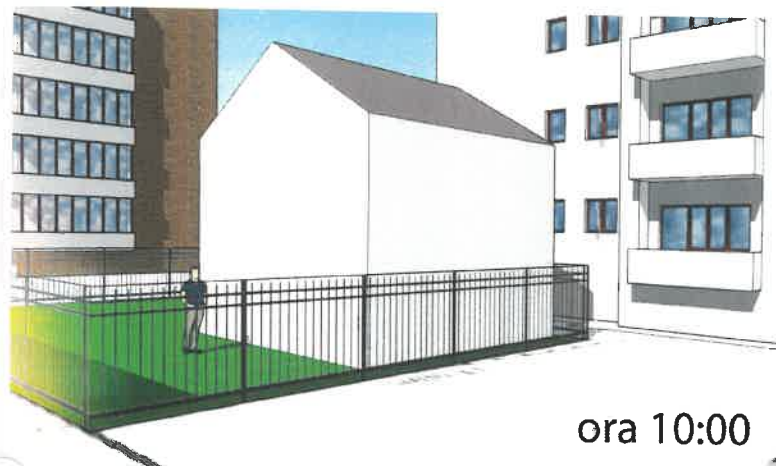


ora 12:00

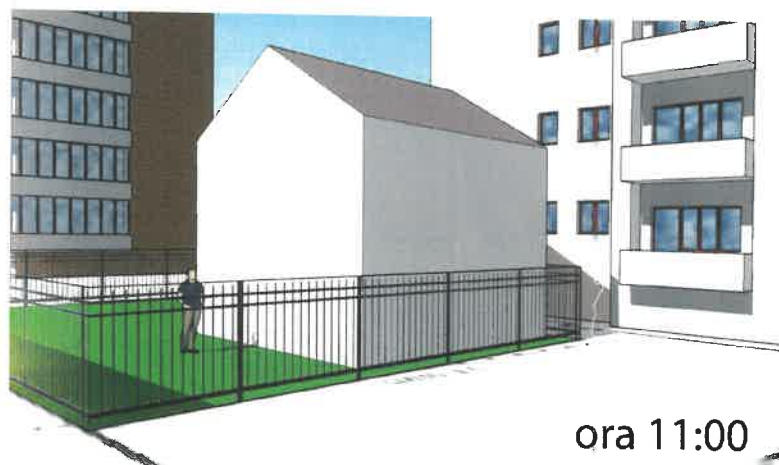
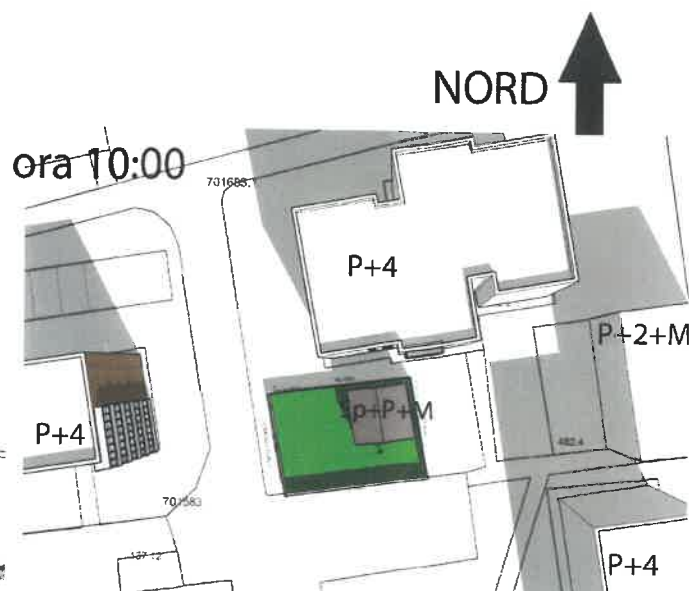


LATITUDINE: 44.63931N
LONGITUDINE: 22.64920 E
UTC +1 ORE

SIMULARE INSORIRE - 23 SEPTEMBRIE (echinocliu de toamna)
str. CRISAN, nr.45, Drobeta Turnu Severin



ora 10:00



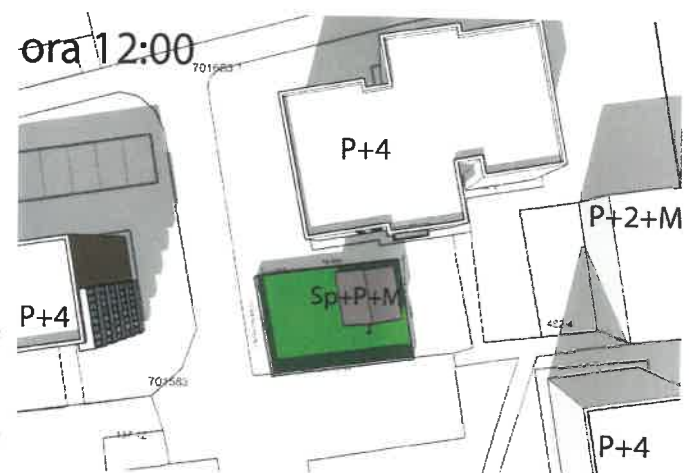
ora 11:00

OBSERVATII:

- Constructia propusa cu regim de inaltime Sp+P+M nu lasa umbre proprii care sa afecteze insorirea directa a spatiilor de locuit de pe fatada de sud a blocului din adresa str. Crisan, nr.33, la echinocliu de toamna se respecta 120 min de insorire.

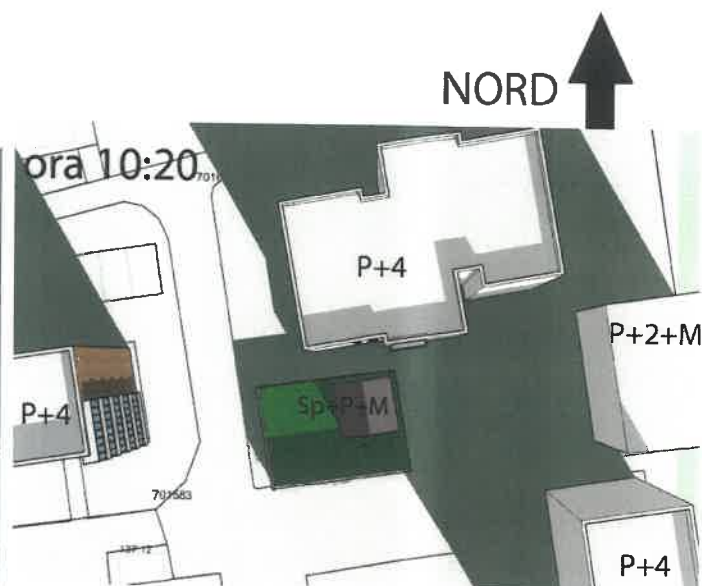
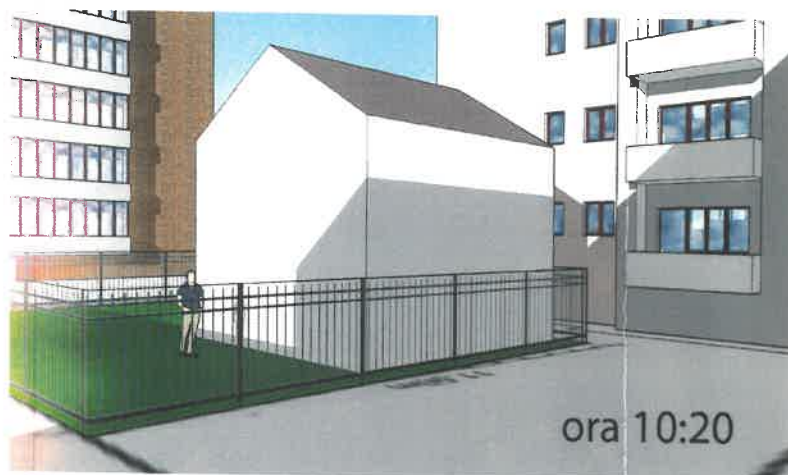


ora 12:00



LATITUDINE: 44.63931N
LONGITUDINE: 22.64920 E
UTC +1 ORE

SIMULARE INSORIRE - 21 DECEMBRIE (solstitiu de iarna)
str. CRISAN, nr.45, Drobeta Turnu Severin



OBSERVATII:

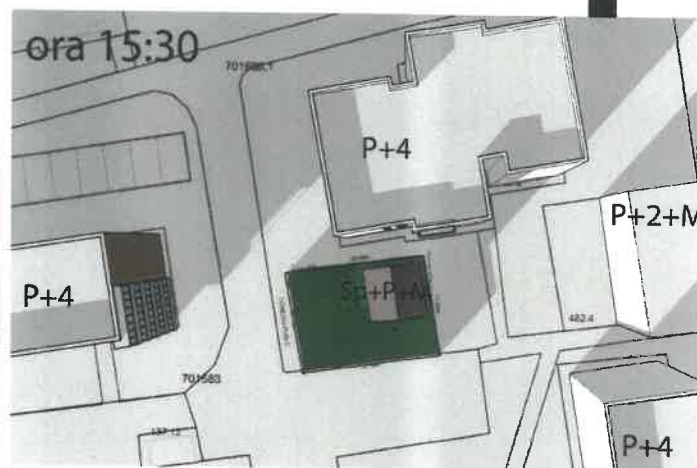
- Constructia propusa cu regim de inaltime Sp+P+M lasa umbre proprii care afecteaza partial insorirea directa a spatiilor de locuit de pe fatada de sud a blocului din adresa str. Crisan, nr.33, la solstitiu de iarna.



LATITUDINE: 44.63931N
LONGITUDINE: 22.64920 E
UTC +2 ORE

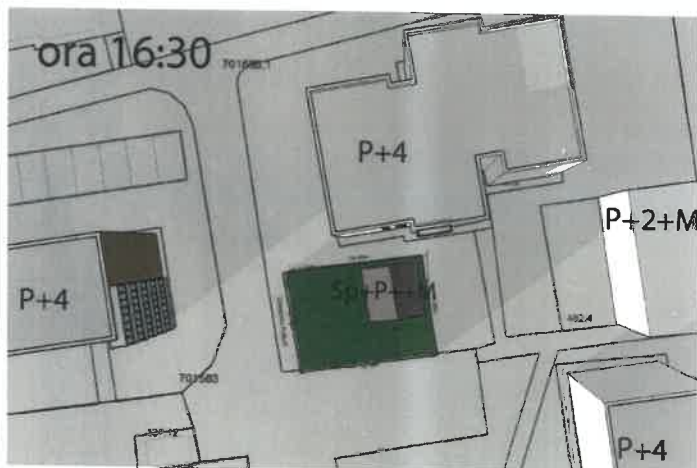
SIMULARE INSORIRE - 21 DECEMBRIE (solstitiu de iarna)
str. CRISAN, nr.45, Drobeta Turnu Severin

NORD



OBSERVATII:

- Constructia propusa cu regim de inaltime Sp+P+M lasa umbre proprii care afecteaza partial insorirea directa a spatiilor de locuit de pe fatada de sud a blocului din adresa str. Crisan, nr.33, la solstitiu de iarna.



LATITUDINE: 44.63931N
LONGITUDINE: 22.64920 E
UTC +2 ORE



RGRO10TC01-03179139

Dist: 0020
Client: ION VLAD
Localitatea: DROBETA-TURNU SEVERIN
Strada: CALOMFIRESCU, nr. 104
Judet: Mehedinti, cod postal 220141

Distributie Energie Oltenia S.A.
<<societate administrata in sistem dualist>>
COER SEVERIN
Nr. 060062335393/ 23.05.2024

Prezentul aviz are anexate 001
planuri de situatie vizate de COER SEVERIN

Stimate client,

Referitor la cererea aviz amplasament, inregistrata cu nr: 060062335393 /29.04.2024 pentru :
Obiectivul : MODIFICARE PUZ
situat in localitatea : DROBETA-TURNU SEVERIN, str. CRISAN, nr.: 45, bl. , sc. , et. , ap. , jud. Mehedinti, cod postal 220093.

In urma analizei **documentatiei / analizei de risc/ studiului de solutie** privind eliberarea amplasamentului (avizat in CTE a Distributie Energie Oltenia S.A cu aviz nr. /) Distributie Energie Oltenia S.A prin Centrul Operatiional Extindere Retea COER Drobeta Turnu S este **de acord** cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus si se emite :

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
nr. 2500089603 / 23.05.2024

Cu urmatoarele precizari :

1. In zona **exista** retea electrica de distributie de medie / joasa tensiune monofazata / trifazata.
2. Reteaua electrica de distributie din zona se afla la m. fata de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament.
3. Reteaua electrica de distributie din zona este de tip: retea aeriana/subterana mt/jt/IT: Linii electrice subterane de medie si de joasa tensiune subtraverseaza amplasamentul propus , post trafo IT/mt/jt: PTCZ 44, conductor/cablu jt: cabluri subterane de medie si de joasa tensiune .
4. Instalatiile electrice ale Distributie Energie Oltenia S.A existente in zona se afla amplasate fata de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament la distante minime impuse de normativelor in vigoare si anume:
fata de reseaua de IT : 18,5 m;
fata de reseaua de mt : 0,8 m;
fata de reseaua de jt : 0,8 m;
fata de postul trafo : 3,0 m.

Pentru zonele fara retele electrice de distributie, in vederea emiterii autorizatiei de construire, se vor avea in vedere prevederilor din HGR nr. 525 /1996, republicata in 2002, cu completarile ulterioare pentru aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”, iar pentru realizarea/extinderea retelelor electrice se vor avea in vedere prevederile Ordinului ANRE nr.59/2013 pentru aprobarea „Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public” si Legea energiei nr.123/2012 .

Conform Anexei 2 din ordinul ANRE nr.59/2013 cu completările ulterioare, și art.51 din Legea energiei nr.123/2012 în zonele în care nu există rețea electrică de interes public autoritățile publice locale sau centrale vor colabora cu operatorul de distribuție pentru extinderea rețelelor de distribuție ori electrificarea localităților.

În conformitate cu prevederile Art.49 din Legea energiei nr.123/2012, este interzis persoanelor fizice sau juridice:

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, altele decât cele prevăzute în avizul de amplasament al operatorului de distribuție;
- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
- c) să depoziteze materiale pe culoarul de trecere și în zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor; fără acordul operatorului de distribuție;
- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în oricare alt mod asupra acestora;
- e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și avertizare aferente rețelelor electrice de distribuție;
- f) să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții sau prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

5. Execuția lucrărilor pentru **eliberarea amplasamentului** se va face de către operatorul de rețea prin contractarea acestor lucrări cu un constructor atestat ANRE, numai după întocmirea și avizarea în CTE a Distribuție Energie Oltenia S.A, a PT+CS, de către un proiectant atestat.

6. Instalațiile de distribuție administrate de Distribuție Energie Oltenia S.A. au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat (2 exemplare), vizat spre neschimbare.

Culoarul de siguranță al instalațiilor aflate în apropierea obiectivului, sunt în conformitate cu Ordinul ANRE nr. 239/2019 actualizat cu Ord.225/2020.

Noile trasee ale instalațiilor electrice care se reamplasează sunt cele de pe planurile studiului avizat în comisia CTE a Distribuție Energie Oltenia S.A și care a fost menționat mai sus.

7. Execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz de amplasament, a normelor tehnice și de protecția muncii specifice. **Sapaturile din zona traseelor de cabluri, fundații de stâlpi se vor face numai manual, cu asistența tehnică din partea Centrului Operațional Exploatare CE MTJT Drobeta al Distribuție Energie Oltenia S.A., telefon 0251408006.**

8. În conformitate cu Legea energiei nr.123/2012, art.92 punct (1) deteriorarea, modificarea fara drept sau blocarea funcționării echipamentului de măsură a energiei electrice livrate ori modificarea fara drept a componentelor instalațiilor energetice constituie **infracțiune** și se pedepsește cu închisoarea de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă. În același timp, conform art. 93, pct (1), alin 29, din Legea energiei 123/2012, constituie **contravenție** executarea de sapături sau lucrări de orice fel în zonele de protecție a instalațiilor fara consimțământul prealabil al titularilor acestora.

9. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

10. Avizul de amplasament **nu constituie aviz tehnic de racordare**. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau a unui spor de putere pentru acesta se va proceda conform Ordinului ANRE nr.59/2013 cu completările ulterioare.

Având în vedere situația rețelelor electrice din zonă, pentru racordarea la RED a viitorului loc de consum sunt necesare următoarele lucrări în amonte de punctul de racordare, pentru crearea condițiilor de realizare a acestora:

Lucrări de întărire a rețelelor constând în : Se vor realiza conform reglementări legale în vigoare, dacă este cazul;

Lucrări de extindere a rețelelor constând în : **NU ESTE CAZUL**

Etapile procesului de racordare în conformitate cu Ordinului ANRE nr.59/2013 cu completările ulterioare sunt :

- a) etapa de documentare și informare a viitorului utilizator;
- b) depunerea cererii de racordare și a documentației aferente pentru obținerea avizului tehnic de racordare;
- c) emiterea avizului tehnic de racordare, ca oferta de racordare de către operatorul de rețea;
- d) încheierea contractului de racordare între operatorul de rețea și utilizator;
- e) încheierea contractului de execuție între operatorul de rețea și executant și realizarea instalației de racordare la rețeaua electrică, punerea în funcțiune a instalației de racordare;
- f) emiterea certificatului de racordare;
- g) punerea sub tensiune a instalației de utilizare.

Tarifele de emitere ale avizelor tehnice de racordare sunt cele stabilite prin Ordinul ANRE nr. 114/2014 privind "Aprobarea tarifelor de emitere a avizelor de amplasament, a avizelor tehnice de racordare și a certificatelor de racordare, practicate de operatorii de distribuție", iar tarifele de racordare sunt cele stabilite prin Ordinul ANRE nr.141/2014 pentru aprobarea tarifelor și indicilor specifici utilizați la stabilirea tarifelor de racordare a utilizatorilor la rețelele electrice de medie și joasă tensiune sau calculate pe baza de deviz.

Pentru detalii solicitantul se va adresa celui mai apropiat Centru Operațional Extinderea Rețelei al Distribuție Energie Oltenia S.A.

11. Avizul de amplasament este valabil de la data emiterii și până la 10.04.2025, data la care expiră Certificatul de Urbanism în baza căruia a fost emis.

12. Prolungirea termenului de valabilitate a avizului de amplasament se poate face, gratuit, la cererea adresată de titular cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia, în condițiile în care anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a Certificatului de Urbanism în baza căruia a fost emis, iar restul condițiilor nu s-au modificat față de momentul emiterii avizului.

13. Dacă în intervalul menționat la pct.11 solicitantul obține autorizația de construire pentru obiectivul respectiv, valabilitatea avizului de amplasament se extinde pe durata valabilității autorizației de construire/desființare, inclusiv pe durata de execuție a lucrărilor înscrisă în autorizație.

14. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform plan de situație Proiect nr. / , vizat de Distribuție Energie Ottenia S.A prin COARED SEVERIN și a Certificatului de urbanism nr. 436 /10.04.2024 sau a planului anexat , parte integrantă a studiului avizat menționat mai sus.

15. În zona **nu există** instalații electrice care aparțin altor operatori de distribuție/transport a energiei electrice și **nu este** necesar să se adreseze deținătorilor acestor instalații în vederea obținerii avizelor de amplasament .

16. Avizul de amplasament favorabil își încetează valabilitatea în următoarele situații:

- expiră termenul de valabilitate;
- se modifică datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafața ocupată, înălțime etc) care au stat la baza emiterii avizului;
- dacă solicitantul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contractul de eliberare amplasament/ realizare condiții de coexistență.

17. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentului respectiv :

În zona analizată, există instalații electrice de distribuție, respectiv linii electrice subterane de medie și joasă tensiune (LES MT+JT), astfel:- două LES MT care subtraversează terenul delimitat de la Est la Vest;- un LES MT care subtraversează terenul delimitat de la Nord la Sud;- un LES JT în vecinătatea zonei analizate în PUZ. Așadar în vedere că pe terenul supus analizei există amplasate capacități energetice se va încheia CONVENȚIE DE SUPERFICIE cu Distribuție Energie Ottenia SA. Capacitățile energetice situate în zona analizată au fost trasate orientativ pe planul de situație, anexat documentației PUZ. Menționez că: În conformitate cu Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, art.49, pentru protejarea rețelelor electrice de distribuție, se impun restricții și interdicții, respectiv: Art. 49. -PRECIZEAZA: Pentru protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice: a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție și/sau fără respectarea condițiilor/limitărilor prevăzute în acesta; b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații sau vegetație forestieră, în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție; c) să depoziteze materiale pe culoarul de trecere și în zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție; d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în oricare alt mod asupra acestora; e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și avertizare aferente rețelelor electrice de distribuție; f) să limiteze sau să îngrădească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție. - Prezentul Aviz CTE nu reprezintă acordul operatorului de distribuție pentru efectuarea de lucrări sau aviz de amplasament pentru executare de construcții de orice fel în zona analizată în PUZ. Pentru realizarea lucrărilor de construcție a obiectivelor ce fac obiectul prezentului PUZ se va solicita Aviz de Amplasament pe baza de Documentație Tehnică completă (plan de situație, Certificat de Urbanism, etc.) conform Ordinului ANRE nr. 25/2016 modificat cu Ordinul ANRE nr.183/2019 și Ordinul ANRE nr. 201/2019. Pentru definirea eventualelor condiții de coexistență între capacitățile energetice și obiectivele noi civile/ industriale/ comerciale pentru Actualizarea Planului urbanistic Zonal al Municipiului Dr.Tr.Severin, județul Mehedinți se vor elabora, dacă este cazul, studiile de eliberare amplasament/coexistență, conform reglementărilor în vigoare. Deoarece la faza PUZ acesta nu a fost întocmit va fi întocmit dacă se va impune la faza solicitării avizului de amplasament pentru construirea obiectivelor propuse. Avizul CTE MH nr.11371/08.11.2023 constituie anexa la prezentul aviz. SE VOR RESPECTA CONDIȚIILE ÎN AVIZUL CTE NR.12836/22.05.2024. Prezentul aviz de amplasament favorabil este condiționat de respectarea condițiilor specificate mai sus (încheierea CONVENȚIEI DE SUPERFICIE). În caz contrar acesta devine nul.

Se interzice realizarea viitoarelor construcții în zonele de protecție și siguranță ale capacităților energetice trasate orientativ pe planul de situație, precizate în Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei nr.239/2019 cu alte modificări și completări ulterioare. Se interzice îngrădirea accesului la capacitățile energetice prin execuția de împrejmui, construcții, sau depozitarea pe întreg traseul acestora. În cazul în care se dorește concesionarea de teren sau construirea pe proprietăți private se impune eliberarea amplasamentului prin devierea instalațiilor electrice, costurile fiind suportate de cel care generează modificarea instalației.

Operator

DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA S.A.

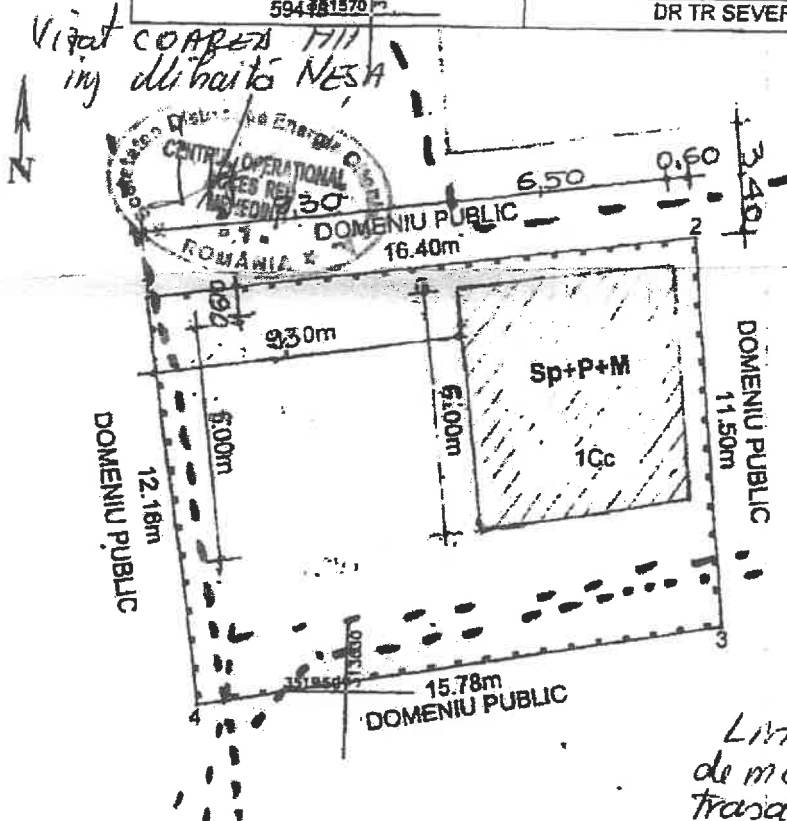
Sef centru Zonal
C.O. ACCES RED MEHEDINTI
MIHAITA NESA



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59418	190	Mun. Dr Tr Severin, Str. Crisan, Nr.45 Judet Mehedinti - intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
59418/1570	DR TR SEVERIN	351570



Inventar de coordonata si distante între puncte-1Cc

No Pnt	Outline points coord.		Length sides L (0,1-1)
	E [m]	N [m]	
1	313823.732	351581.557	16.402
2	313840.008	351563.601	11.503
3	313841.179	351552.158	16.781
4	313825.616	351549.545	12.150

Suprafata 1Cc = 190 mp

Nr. parcele	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	CC	190
Total	-	190
Cod constr.	Destinatie	

LEGENDA

— LIMITA DE PROPRIETATE



CONSTRUCTIE PROPUSA- Imobil propus Sp+ P+M

Suprafata teren= 199mp.

LEGENDA

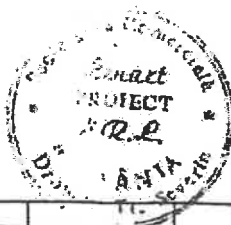
--- LES MT

--- LES JT.

Linii electrice subterane de medii joasa tensiune trasate cf GIS si conform coordonate

Legenda:
Gard metalic

nu se dispuné pe pl. de amplasament



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	GERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	Pr.Nr.
S.C. LENART PROIECT S.R.L. J/25/267/1997 C.U.J. 9690753 DR. TR. SEVERIN - MEHEDINTI Str. Kiseleff Nr. 64 Tel 0352404089				Beneficiar VLAD ION <i>studiu de oportunitate</i>	19 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect Modificare PUZ aprobat prin HCL in vederea construirii unui Imobil Sp+P+M mun. Drobeta Turnu Severin, str. Crisan, nr. 45, Jud. Mehedinti Titlu planşa: PLAN DE SITUATIE	Faza PUZ.
SEF PROIECT	Arh. FLORICEL I		1/500		
PROIECTAT	Arh. FLORICEL I		DATA		
DEBENAT	Arh. FLORICEL I		04/2024		
					Pl. A1

MEMORIU GENERAL

1⁰. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 199/2013 pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe parcela de teren cu nr. Cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+ P+M .**
- Amplasament : **DROBETA TURNU SEVERIN, str. CRISAN, nr.45**
- Beneficiar : **VLAD ION**
- Proiectant : **S.C. LENART PROIECT S.R.L.**
- Proiect nr. : **13 /2024**
- Data elaborării : **aprilie, 2024**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.199 din 21.11.2013, pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe parcela de teren cu nr. Cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp +P+M cu destinatia de locuinta, constă în mobilarea urbanistică pentru zona delimitata astfel:

- Nord – Domeniu public;
- Sud - Alee- Domeniu public;
- Est - Domeniu public;;
- Vest - Domeniu public- aleea Castanilor.;

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 219/20109, terenul este situat in UTR 23, care prevede construirea de locuinte parter, P+1, P+1+M, P+2, locuinte inalte P+4, institutii publice, servicii, functiuni complementare zonei de locuit, spatii plantate, cai de comunicatie rutiera –strazi.

UTILIZAREA FUNCTIONALA (permisa si interzisa):

- Sunt permise constructii de locuinte individuale, in zonele rezidentiale, anexe cu functiuni complementare zonei de locuit – bucatarii de vara, magazii, garaje, etc.
- Spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante .
- Sunt permise consolidari, supraetajari, reparatii, modernizari la constructii existente de locuinte sau de alte functiuni complementare.
- Interdictie definitiva de construire pe spatiile publice, refugii pietonale, alei, spatii plantate ;
- Sunt interzise constructii de locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditii de constructibilitate, constructiile cu profil indus si agricol care polueaza .

Documentatia de urbanism in faza Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.199/21.11.2013 si in conformitate cu art. 32 din Legea 350/2001, prin care se stabileste teritoriul ce urmeaza a fi reglementat, categoriile functionale ale dezvoltarii, indicatorii urbanistici obligatorii, dotarile de interes public necesare, accese, parcaje, utilitati, capacitati de transport admise.

SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Drobeta Turnu Severin, nr. 5421/2005, aprobat prin H.C.L. nr. 219/2010;
- * PUZ aprobat prin HCL nr. 199/2013
- Planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, cu numar cadastral 59418, avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinți;
- Ridicare topografică sc. 1 :1000.

2⁰. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În ansamblul municipiului Drobeta Turnu Severin, terenul studiat este situat în **UTR23**, se înscrie în zona Cartierul Crihala Sud a municipiului, delimitat astfel :

- Nord – Domeniu public ;
- Sud - Domeniu public- Alee carosabila;
- Est – Domeniu public;
- Vest - Domeniu public- Aleea Castanilor;

Zona studiata situata în Cartierul Crihala Sud este mobilat cu locuinte colective cu regim de înălțime P+4 si alei carosabile. În vecinatatea zonei studiate, UTR 23- sunt locuinte colective P+4, un imobil construit in prima faza care a facut obiectul PUZ initial cu regim de inaltime P+2 – cu spatii comerciale la parter. Se impune continuarea mobilarii terenului liber, cu un imobil nou cu regim de inaltime Sp+P+M, cu destinatia de locuinta.

Terenul cu nr. Cadastral 6004 in scris in carte funciara nr. 59418, din cadrul PUZ propus modificare, are functiunea curti – constructii, este situat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, strada CRISAN , nr.45, este teren liber si este proprietate privata VLAD ION.

In zona studiata nu exista monumente istorice.

Se doreste mobilarea terenului ramas liber, cu un imobil cu regim de inaltime Sp+P+M cu destinatia de locuinta, creare acces, amenajare loc de parcare .

Amplasament PUZ studiat, este situat in zona CRIHALA SUD - in zona cuprinsa intre strada Crisan la est, aleea Castanilor la vest, alee carosabila la sud si alee carosabila la nord si este proprietate privata.

In zona studiata nu exista monumente istorice.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform datelor expuse în subcapitolele anterioare, terenul ramas nereglementat, si pentru care se propune modificare PUZ aprobat prin HCL. nr. 199/2013, se afla in Zona CRIHALA SUD, si este situat in UTR 23, are o suprafata de 199,0mp., suprafata totala zona studiata PUZ= 10829mp. și este accesibila din aleea carosabila la sud, strada Crisan la est si aleea Castanilor la Vest.

Se propune mobilarea lotului, ramas nereglementat, cu nr. Cadastral 6004 inclus in cadrul PUZ aprobat, in vederea construirii unui Imobil cu regim de inaltime Sp+P+M cu destinatia de locuinta, la standarde se conturează un ansamblu urban inchegat in zona, in UTR 23.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Din punct de vedere geotehnic, terenul studiat face parte din zona geotehnică cu terenuri bune de fundare- argile, argile prafoase, argile nisipoase cu plasticitate mare, starea de consistenta- vartos, gradul de umiditate umed, indicele de

porozitate $e < 1,0$, compresibilitatea medie si următoarele caracteristici geologice, tehnice generale:

- stabilitatea terenului este asigurată ;
- stratificația terenului este constituită din argile, argile prafoase, argile nisipoase ;
- apa subterană se află la adâncimi mai mari de 32 -34m;
- adâncimea de îngheț este la 0,70 m ;
- zona seismică de calcul E ; grad seismic 7.
- $P_{conv} = 320 \text{Kpa}$ ($B=1,0\text{m}$, $D_f= 2,0\text{m}$); Adâncimea minima de fundare =1,50m.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul carosabil și pietonal în zonă se realizează prin intermediul strazilor adiacente –strada Crisan, Aleea Castanilor si Aleea carosabila la Sud și a trotuarelor aferente acestora amenajate.

- Caile de acces sunt strazi amenajate, asfaltate si au trotuare.
- Caile de acces (strazile) existente delimiteaza zona studiata la sud Aleea carosabila si la est strada Crisan, la Vest aleea Castanilor, sunt amenajate, exista alei pietonale.

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată dispune de alimentare cu apă si canalizare, are alimentare cu energie electrica.

2.6. DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situației existente se observă că terenul studiat face parte integrantă din PUZ aprobat prin HCL. nr.199/2013 aflat in zona CRIHALA SUD, în prezent este un teren neconstruit liber, se propune Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 199 din 21.11.2013., pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe parcela de teren cu nr. Cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+P+M, este necesară continuarea mobilarii urbanistice a zonei.

3^o. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI P.U.G.

Pentru zona în care se situează amplasamentul studiat, in zona CRIHALA SUD a municipiului Drobeta Turnu Severin se elaboreaza – Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.199/ 2013, pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe parcela de teren cu nr. Cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+P+ M cu destinatia de locuinta.

Planul Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin, documentație aprobată prin H.C.L. nr. 219/20010 sunt permise:

UTILIZAREA FUNCTIONALA (permisa si interzisa):

- Sunt permise constructii de locuinte individuale, in zonele rezidentiale, anexe cu functiuni complementare zonei de locuit –bucatarii de vara, magazine, garaje, etc.
- Spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante .
- Sunt permise consolidari, supraetajari, reparatii, modernizari la constructii existente de locuinte sau de alte functiuni complementare.

- Interdicție definitivă de construire pe spațiile publice, refugii pietonale, alei, spații plantate ;
- Sunt interzise construcții de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condiții de constructibilitate, construcțiile cu profil îndus și agricol care poluează .
- dotări de utilizare curentă, spații verzi amenajate;
- asigurarea utilităților(apă, electrice, canalizare, etc.) prin racord la rețelele din zonă.

b. DESCRIEREA SOLUȚIEI ARHITECTURAL URBANISTICE

Principalele criterii de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost următoarele :

1. Delimitarea terenului aflat în proprietatea VLAD ION conform planului de amplasament și delimitare a bunului imobil, cu numărul cadastral 6004, avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Mehedinți;
- Zona studiată este un Lot – în suprafața de 199mp., teren liber, nu sunt imobile existente pe teren.
- Se propune construirea unui imobil cu regim de înălțime Sp+P+M, cu destinația de locuință, stabilirea reglementărilor urbanistice pe parcela de teren cu nr. Cadastral 6004, având următoarele funcțiuni :
 - * Subsol parțial - Beci
 - * Parter - Living, Hol+scara, Dormitor, Baie, Camara .
 - * Mansarda – 3 Dormitoare, Baie, Hol+scara, Dresing.

Sc propusă = 39,00 mp., Scd= 97,50 mp.

În partea de Vest a construcției vor fi amenajate spații verzi, alei și un parcaj

2. Stabilirea condițiilor de aliniament, regim de înălțime și aspect urbanistic al frontului la aleea carosabilă la sud și aleea Castanilor la vest, în vederea construirii pe lotul ramas nemobilat, unde urmează să fie amplasată imobilul propus.

Stabilirea accesului la clădirea propusă și proprietate din aleea carosabilă se va realiza (pe latura de Sud a proprietății) ;

3. Construcția se va amplasa față de aliniamentul stradal, retras pe teren. Prin compartimentarea construcțiilor, amplasarea spațiilor de locuit se vor face ca să respecte ordinul OMS nr 119/2014, referitoare la însoțire, întrucât este necesară însoțirea cel puțin 1,1/2 la ziua cea mai scurtă .

Delimitarea zonei verzi propuse pentru amenajare și de aliniament la strada.

Obiectivele principale în zona studiată, îl constituie :

- Construcția unui Imobil cu destinația de locuință, crearea acces, amenajare loc de parcare .
- Nu există construcții existente în lotul studiat .
- Imobilul va avea regim de înălțime **Sp+P+M** cu acoperiș șarpanta și se va amplasa la **0,60m.** față de limita de proprietate la Est și **0,60m** față de limita proprietate la Nord.
- Parcajele - Accesul pietonal și carosabil în incintă lotului proprietății se va efectua din aleea carosabilă la Sud.

Zona verde de aliniament este cuprinsă la drumurile existente și în incinta proprietăților private, care se va amenaja.

Rezolvarea grafică a datelor expuse anterior se regăsește în planșa desenată nr. 4 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

3.3.1. CIRCULAȚIA CAROSABILĂ se desfășoară pe traseele existente care delimitează zona studiată, respectiv strazile existente, respectiv strada Crisan, aleea Castanilor, aleea carosabila situata in partea de sud a amplasamentului.

- Zona studiata este delimitata de strada CRISAN la Est, Aleea Castanilor la Vest, strazile existente a municipiului Dr. Tr. Severin.

3.3.2. CIRCULAȚIA PIETONALĂ se va desfășura pe trotuarele adiacente străzilor menționate existente, precum si pe aleile pietonale prevazute in parcul amenajat.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL , INDICI URBANISTICI

ZONIFICAREA teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. se prezintă în planșa desenată nr. 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare", planșa din care rezultă funcțiunile principale, respectiv: zona locuinte colective existente, zona locuinta propusa, zona obiective si servicii, spații verzi de aliniament si in incinta proprietatii private, circulatii pietonale, carosabile /parcaje.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ :

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	IN AMPLASAMENT	
		mp	%
1/	Zonă Locuinta	39 ,00	28,14
2/	Circulatii pietonale	10,00	5,26
3/	Circulații carosabila/parcaje	30,00	15,78
4/	<u>Spații verzi la sol.</u>	103,00	51,75
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT		199,00	100

INDICII URBANISTICI principali sunt :

- Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.- raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat);
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.- raportul dintre aria desfășurată la sol și suprafața terenului considerat) ;

Pentru subzonele ocupate cu obiective, prestari servicii publice, s-au realizat următorii indici :

P.O.T. existent = 0,0%

P.O.T. propus max. = 70%

C.U.T. existent = 0,0

C.U.T. propus max. = 1,0(Lm) si max. 5,0(LM)

3.5. ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apă: se va rezolva prin racord la rețeaua din zona;
- Canalizarea : se va rezolva prin racord la rețeaua din zona; cu respectarea ordinului OMS nr.119/2014, referitoare la distanta min., fata de constructii de 10,0m.
- alimentare cu energie electrica: se va rezolva prin racord la rețeaua din zona, conform solutiei data de detinatorul de retea energie electrica;
- Locatia necesita bransament electric la rețeaua LEA de energie electrica din zona si se va realiza conform studiului de solutie a operatorului de distributie.
- Alimentarea cu energie termica propusa: centrala termica.
- In zona exista retea de telefonie.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunile propuse prin soluția architectural - urbanistică nu impugna măsuri speciale împotriva poluării mediului, deoarece obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

Colectarea deșeurilor menajere se vor efectua în pubele plastic și se vor face contracte cu firme specializate și vor fi preluate de către mașini – utilaje.

În zona special amenajată se vor monta 2 recipiente pentru colectarea deșeurilor.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.7.1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată în prezenta documentație cuprinde teren aflat în proprietate privată persoana fizică și terenuri aflate în proprietatea publică de interes local (circulații carosabile, circulații pietonale, spații verzi).

3.7.2. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Prin realizarea obiectivului propus în amplasament "Imobil cu destinația de locuințe colective", nu se produc mutații în circulația juridică a terenurilor.

3.7.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform datelor expuse anterior, în zona studiată prin prezentul P.U.Z. se regăsesc :

1. - Imobil Sp+P+M cu destinația de locuința propusă;
2. - Locuințe colective P+4 existente ;
3. - spațiu comercial existent P+2 ;
4. - alei carosabile, pietonale existente , parc amenajat ;
5. - Executarea de rețele edilitare (alimentarea cu apă: racord la rețeaua din zona; canalizarea: racord la rețeaua din zona; energie electrică: racord la rețeaua din zona).

4^o. CONCLUZII

Prin analiza situației existente, Modificare PUZ aprobat prin HCL. Nr. 199 /2013 pentru stabilirea reglementărilor urbanistice și pe parcela de teren cu nr. cadastral 6004, conform PUG al municipiului Drobeta Turnu Severin, se evidențiază următoarele concluzii :

- a. Realizarea obiectivului principal în vederea construirii imobil cu destinația de locuința, conduce la mobilarea frontului strazilor existente – Aleea Castanilor la Vest intersecție cu aleea carosabilă la Sud, cu un Imobil cu regim de înălțime **Sp+P+M**, amplasată retras față de aliniamentul stradal (limita dintre domeniul public și cel privat).
- b. Amenajarea aleilor carosabile/pietonale, amenajare loc de parcare, spațiilor verzi în incinta proprietății private și cu plantatii de aliniament la strada.

Întocmit,
Arh. Urb. FLORICEL Irina



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afere
MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL
aprob prin HCL nr. 199/2013, pentru stabilirea reglementarilor
urbanistice si pe parcela de teren cu nr. cadastral 6004, in vederea
construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+P+M

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări, Planul urbanistic zonal în vederea aplicării acestuia.

1.2. Regulamentul P.U.Z. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază Regulamentul aferent Planului Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin .

1.3. Regulamentul P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 /1991 republicată, obligativitatea aplicării decurgând de la data emiterii hotărârii de aprobare.

Modificare Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 199/2013, pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe parcela de teren cu nre. Cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+P+M, respectă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Drobeta Turnu Severin.

1.4. În cazul în care P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, Primăria municipiului are obligația elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru obiectivul respectiv.

2^o. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului aferent P.U.Z. stau în principal:

- Legea nr. 50/ 1991 – republicată, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;
- Legea nr. 350/ 2001 – republicată, privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor; Ordinul 233/2016;
- H.G.R. nr. 525/1996 republicată în anul 2002 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul nr. 176/N/16 August 2000 prin care se aprobă reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism - Reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 21 /N / 10. 04. 2000, Indicativ GM – 007 – 2000;

- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 199/2013
- Planul Urbanistic General municipiu Drobeta Turnu Severin nr.5421/2005 și Regulamentul Local de urbanism aferent P.U.G. aprobat prin HCL nr. 219/2010;

3^o. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și a amplasamentelor necesare în limitele teritoriului studiat, respectiv terenul destinat construirii locuințe colective.

3.2. Terenul destinat construirii unui imobil, cu regim de înălțime Sp+P+M, (analizat în P.U.Z.) este figurat în planșa desenată nr.1 – Încadrare în municipiu se afla în CRIHALA SUD - în zona cuprinsă între strada Crisan la est, aleea Castanilor la vest, alea carosabilă la sud și alea carosabilă la nord și este situat în **UTR 23**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4.1. Autorizarea executării tuturor obiectivelor în zona de servitute va ține seama de cerințele de utilitate publică existente sau propuse pentru rețele tehnico-edilitare (art. 11 R.G.U.).

Zona de protecție și servitute a rețelilor de alimentare cu apă și canalizare conform STAS 8591/1-91 menționează :

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la minim 3m. de fundațiile construcțiilor, iar la punctele de intersecție, la minim 40 cm și totdeauna, deasupra canalizării.

La rețelele de alimentare cu energie electrică, de-a lungul liniilor electrice subterane existente care subtraversează terenul, se impun restricții și interdicții. Pentru protejarea rețelilor electrice -LES MT se interzice să efectueze construcții în zona de siguranță a rețelilor electrice ;

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice se va consulta proiectantul de specialitate ENEL – FRE Drobeta Turnu Severin.

4.2. În vederea asigurării echipării edilitare, autorizarea executării construcțiilor va respecta prevederile art. 13 R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă sunt asigurate surse de finanțare de către administrația publică sau investitori interesați pentru echiparea edilitară a zonei, studiată în P.U.Z.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico – edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

- rețelele de apă, canalizare, străzile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului Drobeta Turnu Severin ;
- rețelele de energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului.

Terenurile pe care sunt amplasate rețelele edilitare aparțin domeniului public.

4.3. Lucrările de utilitate publică în teritoriul ce face obiectul P.U.Z-ului sunt prevăzute în planșa "Reglementări" în care sunt indicate amplasamentele obiectivelor propuse.

Pe terenurile ocupate de acestea se instituie servitute de utilitate publică, autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe aceste terenuri efectuându-se cu respectarea prevederilor art. 16 R.G.U.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Pentru teritoriul care este reglementat în P.U.Z., categoria funcțională ale dezvoltării :

- **existenta:** - conform P.U.G. municipiu Drobeta Turnu Severin, terenul face parte din **UTR.23- CRIHALA SUD** fiind teren neconstruit, folosinta actuala de Curti- constructii.

- **propusa:** - **Imobilul pe care investitorul intentioneaza al realiza pe terenul cu NC. 6004, in suprafata de 199mp., Sc=39,0mp, Scd= 97,50mp.locuibil.** Terenul este situat in **UTR23** (conform P.U.G.), unde sunt permise:

UTILIZAREA FUNCTIONALA (permisa si interzisa):

- Sunt permise constructii de locuinte individuale, in zonele rezidentiale, anexe cu functiuni complementare zonei de locuit –bucatarii de vara, magazine, garaje, etc.
 - Spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante .
 - Sunt permise consolidari, supraetajari, reparatii, modernizari la constructii existente de locuinte sau de alte functiuni complementare.
 - Interdictie definitiva de construire pe spatiile publice, refugii pietonale, alei, spatii plantate;
 - Sunt interzise constructii de locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditii de construibilitate, constructiile cu profil indus si agricol care polueaza .
- dotări de utilizare curentă, spații verzi amenajate;
 - asigurarea utilităților(apă, electrice, canalizare, etc.) prin racord la rețelele din zonă.

IV. PREVEDERILE R.L.U. AFERENT P.U.Z. LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

1. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE ÎN P.U.Z.

1.1. Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor categorii :

- construirea pe terenuri libere;
- amenajarea acceselor carosabile, parcajelor din strada la imobilul propus in P.U.Z.;
- amenajare spații verzi ;
- amenajare alei pietonale.

1.2. Pentru organizarea funcțională și spațială a zonei studiată în P.U.Z., sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice:

- delimitarea în teren a amplasamentului studiat în P.U.Z. și destinat construirii unui imobil cu regim de înălțime Sp+P+M ;
- recunoașterea în teren a rețelelor de utilitate publică existente (retea apa, canal, LES MT, etc.) .
- respectarea regimului de înălțime și a aliniamentelor propuse.

1.3. Ocuparea și utilizarea terenului beneficiarului este pentru :

- **Construirea unui imobil, cu regimul de înălțime Sp+P+M având următoarele funcțiuni:**

- * Subsol partial - Beci.
- * Parter - Living, Hol+scara, Dormitor, Baie, Camara
- * Mansarda - 3Dormitoare, Baie, Hol+Scara, Dressing

Sc= 199mp., Sc=39,0mp, Scd = 97,50mp. locuibil

În partea de Vest a construcției propuse va fi un loc de parcare.

- Imobilul va avea regim de înălțime **Sp+P+M**, și se va amplasa cu o retragere de **0,60m** fata de hotarul de Est și **0,60m** fata de hotarul de nord.
- Accesele pietonale și carosabile în incinte, se vor efectua din drumurile existente.
- Executarea de rețele edilitare (alimentare cu apă: racord la rețeaua din zonă; canalizarea: racord la rețeaua din zonă; electrică - racord la rețeaua din zonă.)

1.4. Ocuparea și utilizarea terenului din zona studiată:

- Construire Imobil, cu regimul de înălțime max. Sp+P+M;

1.5. Ocuparea și utilizarea terenului este interzisă pentru :

- Construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate;
- Interdicțiile definitive de construire pe spațiile publice: alei pietonale suprafețe plantate;
- orice alte construcții decât cele permise la pct. 1.3.
 - interdicție temporară de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, până la elaborarea documentațiilor de urbanism.

2. ACCESE ȘI DRUMURI

2.1. Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să aibă acces la un drum public direct sau prin servitute.

2.2. Caracteristicile acceselor trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale fixate prin textele regulamentelor în vigoare privind paza contra incendiilor, acces salvare, evacuarea gunoierului menajer.

2.3. Accesele la drumurile publice trebuie să fie amenajate funcție de importanța traficului, asigurând securitatea circulației generale.

3. ECHIPAREA TERENULUI

- 3.1. Toate construcțiile vor avea instalație sanitară interioară și se vor racorda la conductele stradale de distribuție a apei potabile din zona.
- 3.2. Rețeaua de distribuție a apei este amplasată conform planșei desenate, iar branșamentele se vor prevedea cu contorizare.
- 3.3. Canalizarea este amplasată conform planșei desenate, iar branșamentele se vor prevedea cu contorizare, racordare la rețeaua centralizată de canalizare a localității.
- 3.4. Apele meteorice vor fi dirijate prin sistematizarea pe verticală în conducta de canalizare.
- 3.5. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua existentă din vecinătatea zonei studiate.

4. UTILIZAREA TERENULUI

- 4.1. Din bilanțul teritorial enunțat în "Memoriul general" și planșa desenată nr. 3 "Reglementări urbanistice – zonificare", rezultă că suprafața totală a zonei studiate în P.U.Z este de 10829 mp.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ :

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	IN AMPLASAMENT	
		mp	%
1/	Zonă Locuinta	39,00	-
2/	Circulații pietonale	10,00	5,26
3/	Circulații carosabile/parcage	30,0	15,78
4/	Spații verzi stradale.....	103,00	51,75
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT		199	100

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU SPAȚIILE PUBLICE

5.1. CLADIRE, cu destinația de locuinta propusă se amplasează , cu o retragere de 0,60m față de hotarul de Est și 0,60m față de hotarul de Nord.

6. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE SEPARATIVE

6.1. Construcțiile propuse vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei – conform CODULUI CIVIL, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri .

7. REGLEMENTARI PRIVIND ZONELE PROTEJATE

Autorizarea interventiilor in zona de protectie a monumentelor (R.protectie= 100m in localitati urbane, 200m in localitati rurale si 500m in afara localitatilor, fata de limita exterioara a monumentului) se va face in concordanta cu cerintele si avizul D.M.I.

Constructia propusa nu va afecta prin amplasare, volumetrie si aspect zona studiata.

In zona studiata nu exista monumente de patrimoniu, care sa necesite protectie.

8. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

8.1. Împărțirea teritoriului studiat în subzone componente pentru care se prezintă recomandările, se face pe baza următoarelor criterii :

- modul de utilizare a terenului ;
- tipul de folosință sau locuire ;
- crearea acceselor carosabile, parcaje;
- amenajări de spații verzi, alei pietonale, etc.

PROPUNERI DE URBANISM

- Construirea unui imobil, cu regim de inaltime **Sp+P+M** cu destinatia de locuinta, pe terenul în suprafață de 199mp - proprietate privată persoana fizica, situat in **UTR 23**;
- amenajare cu parcaj, alei pietonale, alei carosabile, spatii vezi.
- imobilul, cu regim de inaltime Sp+P+M, cu destinatia de locuinta, proprietate particulara, se va amplasa retras de la aliniamentul stradal

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Obiectivele principale propuse in zona studiata :
- IMOBIL, cu destinatia de locuinta - va avea regim de înălțime **Sp+P+M**;

INDICII DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru terenurile aferente obiectivelor, proprietate privată, s-au realizat :

- Procentul de ocupare a terenului (**P.O.T.**) **max. = 70 %**
- Coeficientul de utilizare a terenului (**C.U.T.**) **max.= 1,0(Lm)si max.**

5,0(LM)

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Pentru fațade se vor utiliza materiale de calitate superioară, cu o dominantă cromatică agreabilă.

Pentru fatadele constructiilor se permite folosirea materialelor moderne (timplarie PVC, sticla, etc.)

Socurile clădirilor vor fi finisate cu materiale rezistente.

Pentru acoperișuri se vor folosi șarpante cu învelitori ceramice sau metalice tip LINDAB - moderne, cu culori adecvate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Ce corespund necesităților construcțiilor se va asigura în afara arterelor de circulație, fiind prevăzute accese carosabile în lotul proprietatii private si amenajare garaj/parcare in terenul studiat.

Se interzice transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcare.

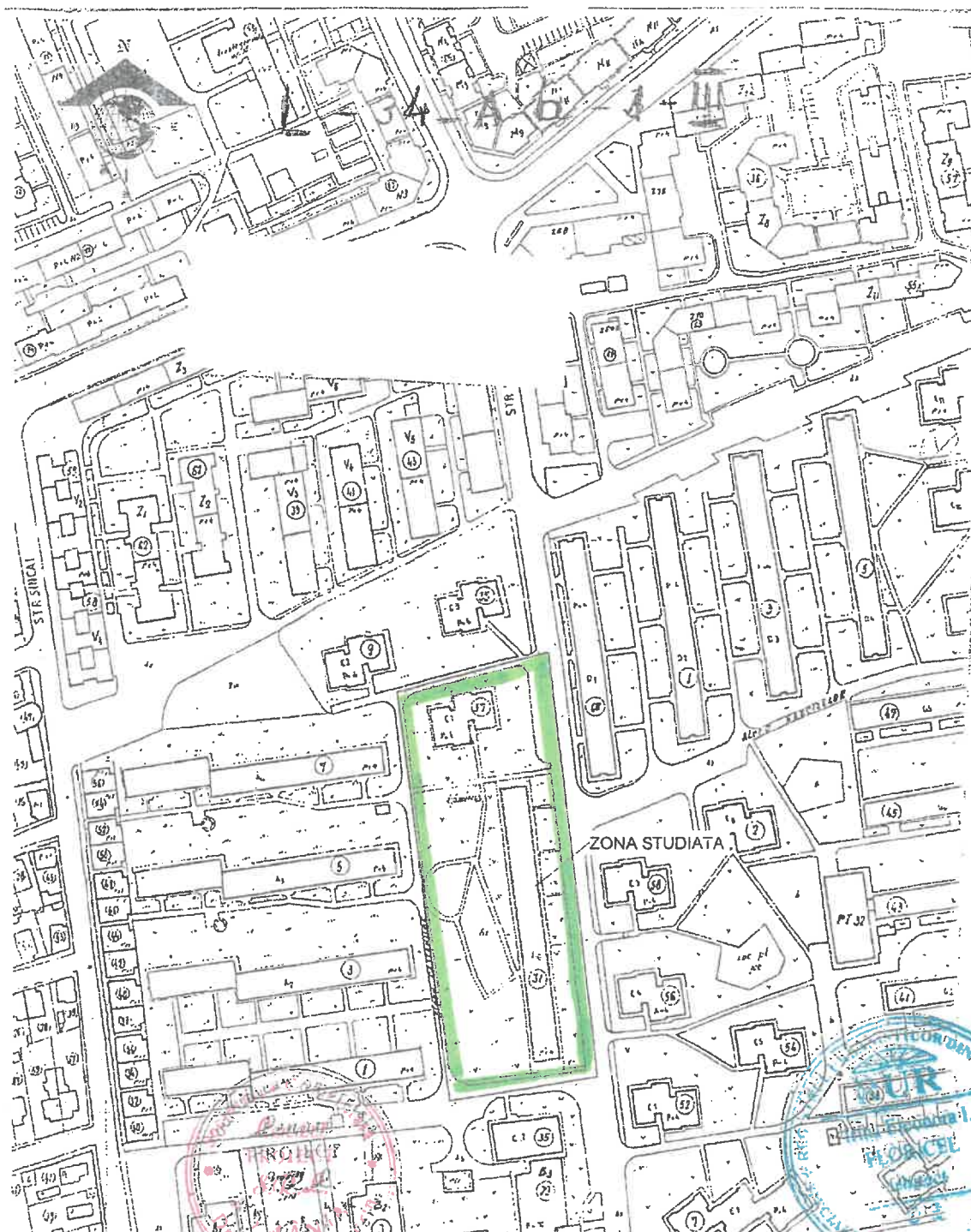
PLANTATII

Se prevăd :

- Reânoirea plantațiilor de aliniament, menținerea și protejarea permanentă a acestora;
- plantații amenajate pe proprietăți private;
- este obligatorie plantarea a cel puțin un arbore cu tulpina înaltă pentru fiecare 150 mp. de teren.

Intocmit,
Arh. Urb. FLORICEL Irina



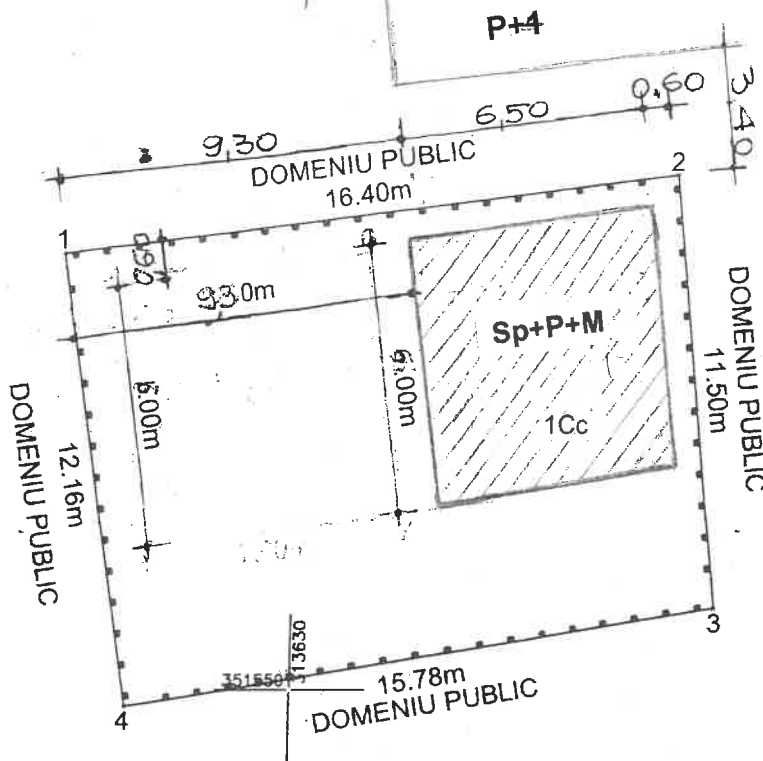


VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	
S.C. LENART PROIECT S.R.L. J/25/267/1997 C.U.I. 9690753 DR.TR.SEVERIN –MEHEDINTI Str. Kiseleff Nr. 64 Tel. 0352404069				Beneficiar VLAD ION	Pr.Nr. 14/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara; 1/2000	Titlu proiect Modificare PUZ aprobat prin HCL in vederea construirii unui imobil Sp +P+ M mun. Drobeta Turnu Severin, str. Crisan, nr. 45, jud. Mehedinti	Faza PUZ
SEF PROIECT	Arh. FLORICEL I.		DATA 08/2024		PI. A0
PROIECTAT	Arh. FLORICEL I.			Titlu planșă : PLAN DE INCADRARE IN ZONA (PUZ)	
DESENAT	Arh. FLORICEL I.				

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
59418	190	Mun. Dr Tr Severin, Str.Crisan, Nr.45 Judet Mehedinti - Intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
59418/1570	DR TR SEVERIN	



Inventar de coordonate si distante intre puncte-1Cc:

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	E [m]	N [m]	
1	313623.732	351561.557	16.402
2	313640.006	351563.601	11.503
3	313641.179	351552.158	15.781
4	313625.616	351549.545	12.159

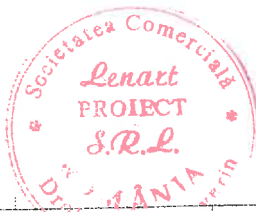
Suprafata 1Cc = 190 mp

Legenda:
Gard metalic: ————

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	CC	190
Total	-	190
Cod constr.	Destinatia	

LEGENDA

———— LIMITA DE PROPRIETATE
 CONSTRUCTIE PROPUSA- Imobil propus Sp+ P+M
 Suprafata teren= 199mp.



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. LENART PROIECT S.R.L. J/25/267/1997 C.U.I. 9690753 DR. TR. SEVERIN-MEHEDINTI Str. Kiseleff nr. 64 Tel. 0352/404069				Beneficiar:	Proiect nr.:
				VLAD ION	14/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara :	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT :	Arh. Floricel Irina		1:500	- Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.198/2013 pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe parcela de teren cu nr.cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+P+M,Dr.Tr.Severin, jud.Mehed Intj	P.U.Z.
PROIECTAT :	Arh. Floricel Irina		Data :		Plansa nr.
DESENAT :	Arh. Floricel Irina		2024		A1
				PLAN DE SITUATIE	

P.U.Z

PLAN URBANISTIC ZONAL

Modificare PUZ aprobat prin
HCL nr.189/2013 pentru stabilirea reglementarilor
urbanistice si pe parcela de teren cu nr.cadastral 6004,
in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime
Sp+P+M, Dr.Tr.Severin, jud.Mehedinti
SITUATIE EXISTENTA
SCARA 1:500

2.

LEGENDA:

- LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN AFERENT PROP. VLAD ION, N.C. 59418 Sit+199,00mp
- ZONA SERVICII
- ZONA LOCUINTE
- SPATII VERZI
- LOC DE JOACA
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES PIETONAL IN ZONA
- CORP DE ILUMINAT STRADAL
- CAMIN CANALIZARE
- FANTANA ARTEZIANA

Terenul aferent obiectivului propus prin PUZ este situat in intravilanul municipiului Dr.Tr.Severin are o suprafata de 199,00 mp, face parte integranta din terenul nr.cad./n.C.F.59418 - Str.Crisan nr.45, Dr.Tr.Severin, jud. Mehedinti si este proprietate persoana fizica.

REGIM ECONOMIC

Terenul cu nr. cadastral 59418, are functiunea actuala de teren curti-construcii si este destinat conf. PUZ aprobat prin HCL NR.199/2013 construirii de locuinte cu functiuni complementare, instituti publice-servicii, spatii plantate, cai comunicatie rutiera-strazi.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Nr.crt	ZONE FUNCTIONALE	IN ZONA STUDIATA	
		mp	%
1	Construcii existente	2031,00	19
2	Construcii propuse	0,00	0
3	Circulatii carosabile	2160,00	20
4	Parcile	791,50	7
5	Platforma jucoi	59,00	1
6	Circulatii pietonale + trotuare	2370,00	22
7	Spatii verzi amenajate	2975,33	27
8	Spatii de joaca pt copii	443,00	4
9	Suprafata chiosc studiate	0,00	0
TOTAL SUPRAFATA		10828,83	100



VERIFICATOR / EXPERT: NUME: SEMNATURA: CERINTA: REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA:

S.C. LEONART PROIECT S.R.L. J25267/1997 C.U.I. 9690763 DR. TR. SEVERIN-MEHEDINTI Str. Kiseleff nr. 64 Tel. 0362/404069

SPECIFICATIE: NUME: SEMNATURA: Scara: 1:500

PROIECT: Ant. Florinel Irima Data: 05/2024

DESENAT: Ant. Florinel Irima

VLAD ION

Proiect nr.: 14/2024



P.U.Z

PLAN URBANISTIC ZONAL

3.

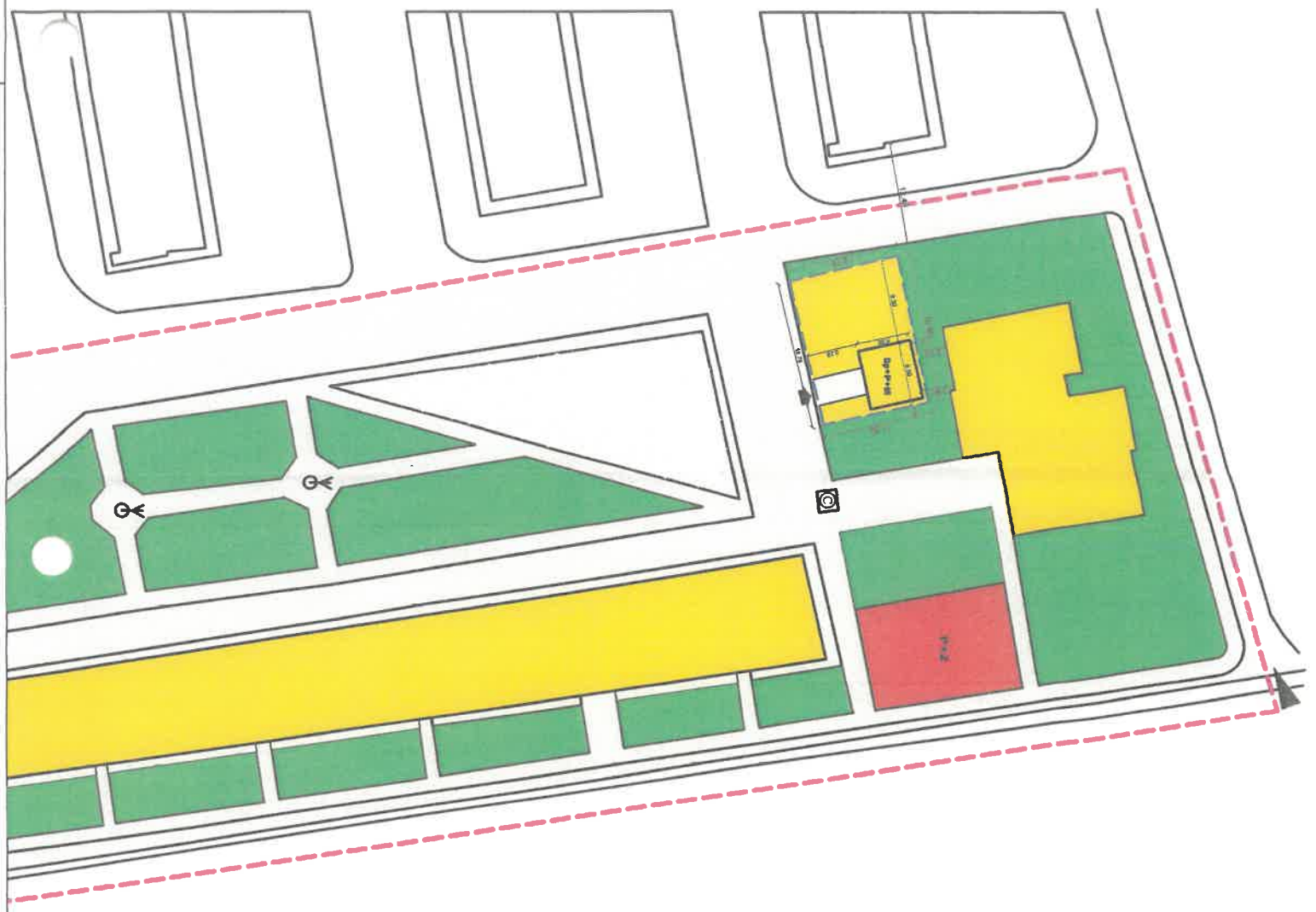
Modificare PUZ aprobat prin
HCL nr.199/2013 pentru stabilirea reglementarilor
urbanistice si de parcela de teren cu nr.cadastral 6004,
in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime
Sp+P+M,Dr.Tr.Severin, jud.Mehedinti
REGLEMENTARI URBANISTICE
SCARA 1:500

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TEREN ATERENT PROP. VLAD ION, N.C. 59418 St+199,00mp
- OBIECTIV PROPUIS - LOCUINTA Sp+P+M
- ZONA SERVICIILOR (spatiu comercial)
- ZONA LOCUINTE
- SPATII VERZI
- LOC DE JOACA
- REGIM DE INALTIME PROPUIS
- ACCES PIETONAL IN ZONA
- CORP DE ILUMINAT STRADAL
- CAMIN CANALIZARE
- FANTANA ARTEZIANA

BILANT TERITORIAL PROPUIS

Nr.ct	ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Construcții existente	2031,00	19	2031,00	19
2	Construcții propuse (locuințe)	0,00	0	56,00	1
3	Circulații carosabile	2160,00	20	2160,00	20
4	Parcele	792,50	7	792,50	7
5	Platforma gunoi	59,00	1	59,00	1
6	Circulații pietonale + trotuar	2370,00	22	2370,00	22
7	Spații verzi amenajate	2975,33	27	2975,33	27
8	Spații de joacă pt copii	441,00	4	441,00	4
9	Suprafața chiosc studiată	0,00	0	0,00	0
TOTAL SUPRAFAȚA		10828,83	100	10828,83	100



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	Proiect nr.:
	S.C. LENART PROIECT S.R.L.				14/2024
	J25267/1997 C.U.I. 9690753 DR. TR. SEVERIN-MEHEDINTI				
	Str. Kiseleff nr. 64 Tel. 0352/404069				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCALA	TITLU PROIECT	Modificarea PUZ aprobat prin HCL nr.199/2013 pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si de parcela de teren cu nr.cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+P+M,Dr.Tr.Severin, jud.Mehedinti
SEF PRC	Atm. Florinel Irima		1:500		
PROIECT	Atm. Florinel Irima				
DESEINAT	Atm. Florinel Irima		05/2024	TITLU PENSAT	REGLEMENTARI URBANISTICE
					Piansa nr. A3



P.U.Z

PLAN URBANISTIC ZONAL

Modificare PUZ aprobat prin
HCL nr.199/2013 pentru stabilirea reglementarilor
urbane si pe parcela de teren cu nr.cadastral 6004,
in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime
Sp+P+M,Dr.Tr.Severin, Jud.Mehedinti

ECHIPARE EDILITARA

SCARA 1:200

3.

LEGENDA

LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIATE

OBIECTIV PROPUS - LOCUINTA Sp+P+M

ZONA SERVICII

ZONA LOCUINTE

SPATII VERZI

LOC DE JOACA

REGIM DE INALTIME PROPUS

ACCES PIETONAL IN ZONA

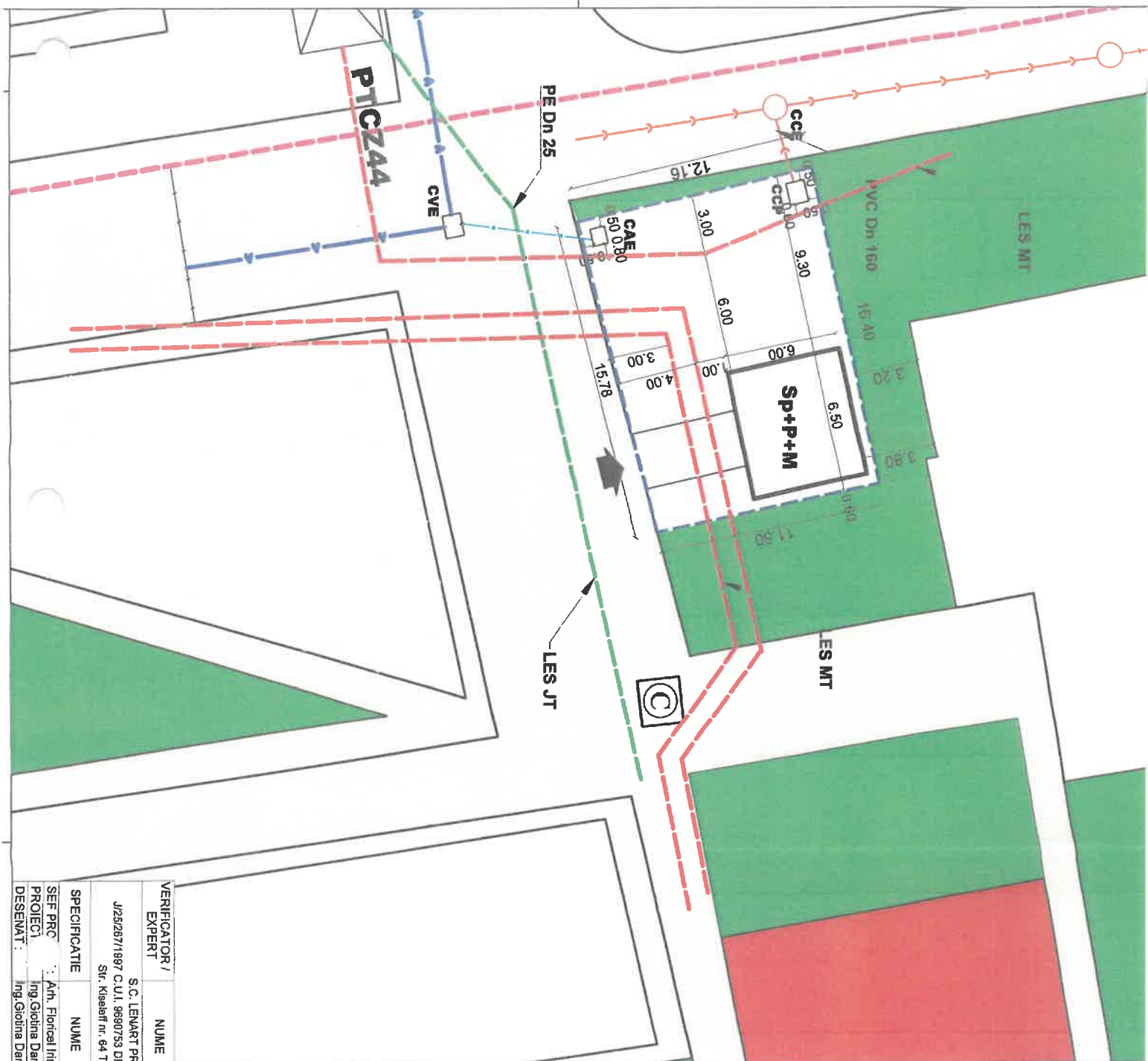
CORP DE ILUMINAT STRADAL

CAMIN CANALIZARE

FANTANA ARTEZIANA

ECHIPARE EDILITARA

- RETEA APA EXISTENTA
- BRANSAMENT APA PROPUS
- RETEA CANAL EXISTENTA
- RACORD CANAL PROPUS
- CCP - CAMIN CANAL PROPUS
- CVE - CAMIN APOMENTRU EXISTENT
- CCE - CAMIN CANAL EXISTENT
- CAE - CAMIN APA EXISTENT
- LES MT
- LES JT



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
J/26287/1997 C.U.I. 9690753 DR. TR. SEVERIN-MEHEDINTI Str. Kisseloff nr. 64 Tel. 0352/404069	S.C. LENAART PROIECT S.R.L.			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCALA :	TITLU PROIECT :
SEF PRC PROIECT DESENAV :	Ing. Florinel Iliu Ing. Gică Daniel		1:200	Modificare PUZ aprobat prin HCL nr.199/2013 pentru stabilirea reglementarilor urbane si pe parcela de teren cu nr.cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+P+M,Dr.Tr.Severin, Jud.Mehedinti
			Data :	Modificat de :
			05/2024	VLAD ION
				Proiect nr.:
				24/2024
				Faza:
				P.U.Z.
				Planșă nr.
				A3



P.U.Z

PLAN URBANISTIC ZONAL

4.

SCARA 1:500

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

LIMITE

LIMITA ZONEI STUDIATE

LIMITA TEREN ATERENT PROP. VLAD ION, N.C. 59418 SI-199,00mp

TIPUL DE PROPRIETATE

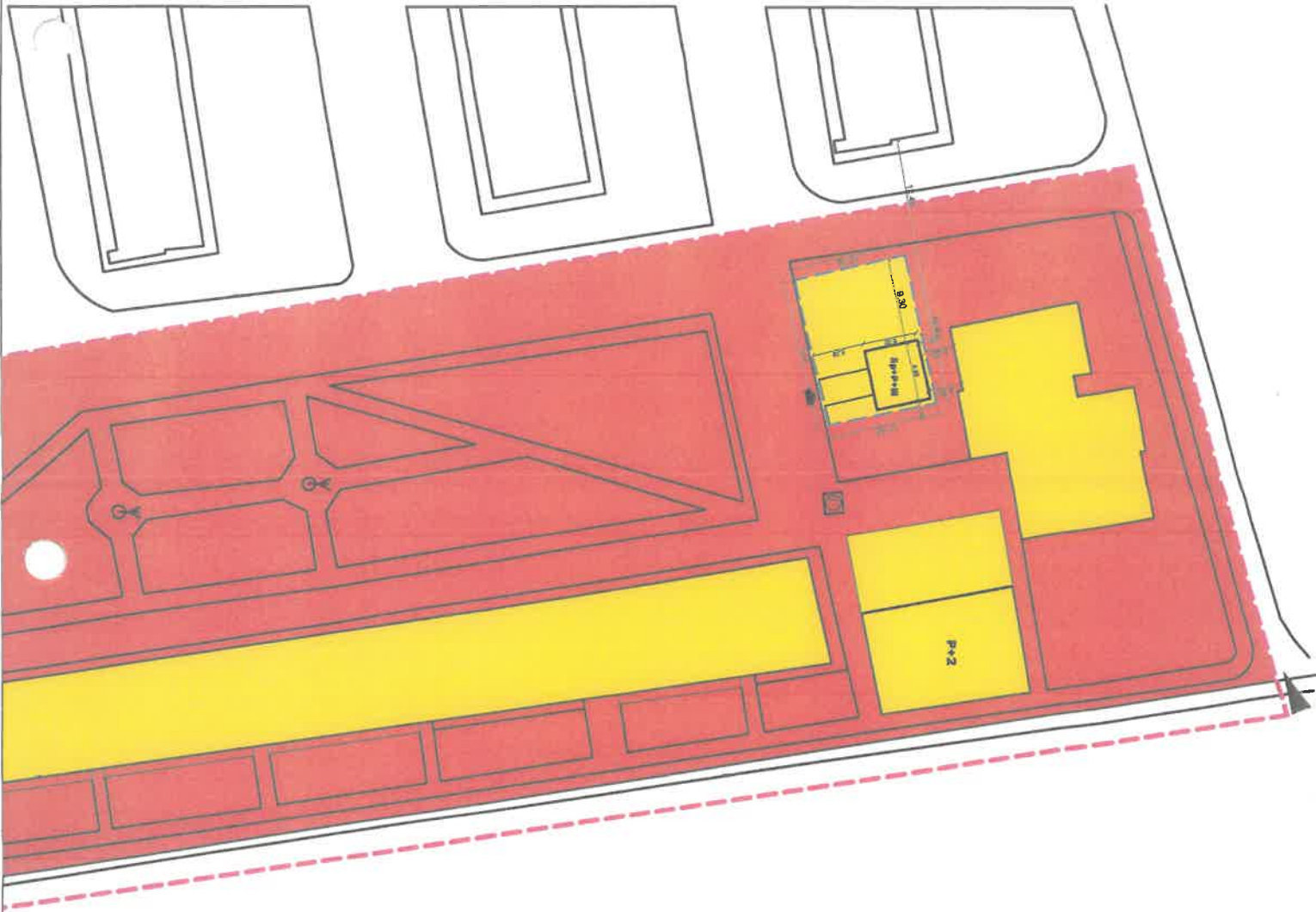
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

PRIN PROPUNERILE DE MOBILARE URBANISTICA EFECTUATE IN PREZENTA DOCUMENTATIEI, NU SE PRODUC MUTATI PRIVIND CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

CONSTRUCTII PROPUSE

- Locuinte - regim de inaltime Sp+P+M



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	Proiect nr.:
J282671997 C.U.I. 9690763 DR. TR. SEVERIN-MEHEDINTI Str. Kisieleff nr. 64 Tel. 0352/404089	S.C. LENART PROIECT S.R.L.			VLAD ION	44/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara :	Titlu proiect:	
SEF PRC	Atn. Florinel Irima		1:1000	HCL nr.186/2013 pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si pe parcali de teren cu nr.cadastral 6004, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime Sp+P+M,Dr.Tr-Severin, jud.Mehedinti	Faza: P.U.Z.
PROIECT	Atn. Florinel Irima		Data :	Titlu planşa:	
DESEMAT :	Atn. Florinel Irima		06/2024	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	Planşa nr. A3

