

MEMORIU GENERAL

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumirea obiectivului de investitie : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA
PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun. DR.-TURNU SEVERIN
2. Amplasamentul (judet,localitate,etc) : JUD. MEHEDINTI, mun. DROBETA .
TURNU SEVERIN; N.C.65720; N.C.72266; .
N.C.72267
3. Beneficiar :FLUERASU MARIANA;NITULESCU EMIL .
COSMIN; CHIRCULESCU MIRCEA ; BUTOI .
RAMONA-MADALINA
4. Elaboratorul studiului : S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.
5. Data elaborarii : octombrie 2025- decembrie.2025

1.2. Obiectivul lucrarii

Obiectivul lucrarii P.U.Z. consta in lotizarea unui teren in suprafata de 1,0435ha.format
din trei parcele, situat in partea de Nord-Est a localitatii (situat in UTR.22), rezolvarea
problemei functionale, tehnice si estetice din zona, in principal lotizarea unui teren
neconstruit, rezolvarea calilor de comunicatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare,
reglementarea modului de construire in acea zona.
Planul urbanistic zonal – “ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI
CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT ” are
ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului in suprafata de 1,0435ha in vederea edificarii
unor constructii cu functiunile de locuinte si functiuni complementare locuirii (anexe, birouri,
ateliere , spatii comerciale , prestari servicii)

PUG Dr.-Tr.-Severin prevede in aceasta zona: UTR22

1. GENERALITATI : conform zonelor functionale :

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

Lm - locuințe existente si propuse minim P+1+M si maxim P+2+M
 LM - locuințe înalte propuse, maxim P+10 - 12 la Centura orasului.
 IS - instituții publice, servicii, functiuni complementare zonei de locuit, existente si propuse.
 ID - industrie – depozitare, existentă si propusa.
 SP - spații plantate – fasia verde de protecție a centurii urbane a Municipiului – propusa, cursul paraului Crihala cu vegetatie.
 GC - cimitirul Sf. Stefan cu capela.
 CR - căi de comunicație rutieră - străzi, Centura orasului - propusa,
 Str. Walter Maracineanu, Splai Mihai Viteazu.

POT propus = 40%, CUT propus = max. 1,0 (Lm), max. 5,0 (LM)

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Se vor elabora PUZ-uri in locurile neconstruite.
- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucatării de vară, magazii, garaje, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise construcții supraetajate, construcții de locuințe propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei de locuit.
- Interdicție temporară de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, pana la elaborarea si aprobarea documentatiilor de urbanism
- Sunt permise doar reabilitari, consolidari si reparatii.
- zone de protecție conduta de termoficare cu fasia verde plantata.
- zona de protecție pe fasie de 50 m de la limita cu cimitirul spre zona de locuit.

- Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor si mai ales ale vehiculelor special de interventie : pompieri, salvare, politie, conf. art. 25 si 26 din RLU - „Accese carosabile si pietonale”.
- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate, (vezi cap. L.1.2 din descripții generale ale Regulamentului), construcțiile cu profil industrial si agricol care polueaza aer – apa – sol.
- interdicție definitive de construire pe spațiile publice : trotuare, alei pietonale, suprafețe plantate.
- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 si HG 207/1994.
- Sunt admise activități industrial si de depozitare, nepoluante care sa nu stănjenească funcțiunea dominant de locuit.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com, C.I.F.: 35894566

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT

mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCIILOR

- ® conform art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”, se vor asigura accesibilități directe sau prin servitute, la construcții, a persoanelor, autoturismelor, autovehiculelor și mai ales a vehiculelor speciale de intervenție.
- ® amplasarea și retragerile minime obligatorii se vor face prin respectarea prevederilor generale.
- ® între construcții care prezintă fațade cu ferestre și balcoane la limita proprietății, îngrădită sau nu, distanța minimă de amplasare este de 1,90 m - conform Codului civil.

- ® în caz de parcelare pentru construcții de locuințe în regim cuplat sau izolat, loturile vor avea dimensiuni de minim 12 m front la stradă, adâncimea lotului cel puțin egală cu lățimea și suprafața de minim 500 mp și maxim 1000 mp.
- ® se recomandă o altimetrie de $\max(S) + P + 2 + M(Lm)$ și $\max P + 12(Lm)$.
- ® se vor autoriza construcții numai cu avizul geotehnicianului.
- ® se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei; se recomandă folosirea material de construcție de calitate și durabilitate: cărămidă, platră, beton, metal, sticlă, finisaje simple, șarpantă, învelitori ceramice sau tablă.

® împrejuririle vor fi realizate transparent sau din gard viu la instituțiile publice iar la cele ale proprietarilor se va acorda o atenție deosebită.

Se urmareste:

- Propunerea unui zone de dezvoltare urbană prin realizarea unui ansamblu compus din locuințe individuale ;
- Creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane și interesante;

-Se propune marirea indicilor urbanistici (CUT) prevazut in PUG cu 20% fata de ce prevazuti in PUG :

POT maxim =40% (nemodificat),

CUT maxim = 1,20 (C.U.T.prevazut in P.U.G. 1.00)

P.U.Z.-ul constituie documentatia care stabileste reglementarile specifice pentru zona , stabileste obiectivele, actiunile si masurile de rezolvare ale acestora pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si propuse pe segmentul de teren destinat si influentat de propuneri.

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire tinand cont de reglementarile cuprinse in

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com, C.I.F.: 35894566

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUI
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

regulamentul aferent PUZ (POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari reglementari edilitare) .

1.3. Sursa documentare

1.3.1. Lista documentelor intocmite anterior PUZ-ului:

- PUG-Turnu Severin
- P.U.Z. Construire spatiu comercial ,parcare auto si imprejurire (la circa 100 m spre vest)
- P.U.Z. Parcelare in vederea construirii locuinte , servicii , cladiri sociale si functiuni complementare adiacent zonei studiate spre vest) –beneficiar Uliu Romica, Armanca Ionela si Serban Aida
- P.U.Z. Parcelare in vederea construirii locuinte si functiuni complementare (la circa 25m spre est) –beneficiar Nitulescu Emil
- P.U.Z. Parcelare in vederea construirii locuinte si functiuni complementare (la circa 280-290 m spre est) –beneficiar Gogonetu Alin

1.3.2. Cadrul legal si Surse de informatii utilizate :

- Serviciul de urbanism al Primariei Dr.Tr.Severin,
- O.C.P.I. Dr.Tr.Severin
- SECOM Dr.Tr.Severin,
- S.C.CEZ. Dr.Tr.Severin

Metodologia utilizata

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Cadrul Legal

1. Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
2. Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
3. Codul civil
4. Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
5. Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
6. Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN): H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

8. ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea reglementelor locale de urbanism"
9. ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al planului urbanistic zonal" Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
11. Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
12. Ordinul comun nr.214/RT/16NM/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
13. HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
14. OUG 57/2007 privind regimul arilor naturale protejate

1.3.3. Suportul lucrarii

- plan cadastral localitate 1/25.000
- ridicare topografica 1/1000
- ortofotoplan 1/1.000
- ortofotoplan 1/5.000

2.STADIUL ACTUAL AL DEZOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in partea de Nord-Est a localitatii (situat in UTR.22). Zona este delimitata de teren aflat in domeniul public al Primariei mun. Dr.-Tr.-Severin – (Alaea Prelungirea Linistii) in Sud si de proprietati private in est si vest (N.C. 67165 ; N.C.67166 ; N.C. 67225 in Est ; N.C. 67117 ; in Vest) si domeniul privat a Primariei-canal irigatii dezafectat -in nord.

2.2. Analiza situatiei existente
2.2.1 Aspecte generale

Zona studiata are a suprafata de 1,1143 ha. din care 0,0380 ha. (3,41%) circulatii carosabile si pietonale si 1,0435ha –(96,59%) teren liber neconstruit.
Zona reglementata are a suprafata de 1,0435ha. din care 0,00 ha. (0,00%) circulatii carosabile si pietonale si 1,0435ha –(100,00%) teren liber neconstruit.
Pana in prezent , terenul liber din zona studiata a avut destinatie agricola.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

2.2.2. Elemente ale cadrului natural

2.2.2.1. Relieful

Municipiul Drobeta-Turnu-Severin este situat într-o depresiune care îi poartă numele depresiunea Severinului formată din trei terase, terasă superioară, medie și joasă. Zona studiată este pe terasă superioară cu altitudini relative de 30-40m, nu are denivelări naturale, are suprafață plană, energii de relief redusă care asigură stabilitatea Depresiunea Severinului este marginită la nord de dealul Varanic, dealul Vililor, la est de dealurile Balotei și Starminei. Spre N-E depresiunea Severinului se continuă formând un culoar depresionar cu depresiuni mai mici-Halanga, Malovat până la Comanesti. Culoarul depresionar separa Podisul Mehedinți de dealurile din estul județului.

2.2.2.2. Reteaua hidrografică

Depresiunea Severinului este delimitată la sud de fluviul Dunarea în regim de baraj iar la est de raul Topolnita. Prin ridicarea barajului Portile de Fier, fluviul Dunarea a trecut de la un regim hidrologic fluvial, la unul de tip lacustru cu oscilație ale nivelului între 64 și 69.5m. Raul Topolnita care marginește depresiunea Severinului în partea de est are o lungime de 40km și dezvoltă bazinul superior în podisul Mehedinți.

2.2.2.3. Clima

Zona se caracterizează printr-un climat temperat-continental cu influențe slabe submediteraneene. Iarna, în special, au loc invazii de mase de aer umede și calde de origine mediteraneană și oceanică, ceea ce face ca acest anotimp al anului să fie mai bland, precipitațiile fiind mai mult sub forma de lapovită decât de ninsoare. Verile sunt în general caldurașe, uneori cu temperaturi de peste 35°C, ca urmare a invaziei aerului fierbinte tropical. Numarul anual al zilelor cu cer acoperit acoperit variază de la 80 zile la 110 zile. Durata de strălucire anuală a soarelui este de 2000-2200 ore.

Temperatura medie anuală a aerului: 11,7°C. Media lunii decembrie este +1,3°C, a lunii ianuarie -1,0°C și a lunii februarie +0,9°C
 Media anuală a precipitațiilor: cca 660 mm. Cele mai mari cantități de precipitații cad în aprilie-august și cele mai mici în perioada august-septembrie. Zilele de ninsoare variază de la 20-25 zile. Zăpezile puțin abundente fac grosimea stratului de zăpadă să fie redusă, grosimea medie în lunile ianuarie-februarie este de 10cm.
 Vanturi predominante sunt din vest, nord-vest și nord-est. Viteza medie a vântului: 6-7 m/s. Vitezele maxime anuale ajung la 20m/s.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
 e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com, C.I.F.: 35894566

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

2.2.2.4. Conditii geotehnice

Zona propusa pentru extinderea intravilanului se caracterizeaza din punct de vedere geotehnic ca foarte buna pentru constructii.
Terenui de fundare este argila nisipoasa sau argila prafoasa si se incadreaza in categoria terenurilor bune de fundare fara masuri speciale.
Adancimea de inghet: 0,70m.

Litologie:

-0.00 -0,20 m Sol vegetal
-0.20-1.50 m Argila prafoasa, cafeniu-galbuie, plastic vartoasa, compresibilitate medie.
-1.50-5.00 m Argila nisipoasa, galbuie, cu rare firagmente de pietris, plastic vartoasa-tare.

Caracteristicile fizico-mecanice

-Caracteristicile fizice si mecanice ale terenului de fundare;

- argila A = 50%
- *praf = 30%
- *nisip N = 20% - umiditate naturala W = 18.5%
- grad de umiditate Sr = 0,60 %
- consistenta Ic = 0,76%
- indicele de porozitate e = 0,61%
- Umflarea libera U_l = 58%
- modulul de deformatie edometrica M₂₋₃ = 12500 kPa - presiune conventionala de baza pc = 260 kpa

Adancimea minima de fundare:

D_{minf} = 0,80m

Presiunea conventionala in grupa de baza:

P_{conv} = 250 kPa (B = 1,0m , D_f = 2,0m)

Apa subterana se intalneste la adancimi de 32.0-34.0m.

Seismicitatea : zona seismica de calcul E,

Zona de hazard seismic 0,15g,

Periada de colt 0,7s, gradul de intensitate seismica 7.

2.2.2.5. Riscuri naturale

Alunecari de teren-nu este cazul

Inundatii-nu este cazul

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com, C.I.F.: 35894566

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

Cutremure-risc moderat

2.2.3 Cale de comunicatii

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia N-S pe str.W. Maracineanu (2 benzi de circulatie) aflata la aproximativ 250m vest fata de zona studata .La sud zona este delimitata de o strada secundara (strada Prelungirea Linistii) cu doua benzi de circulatie, nemodernizata care asigura circulatia in zona pe directia est-vest. .

Distribuita in zona se face prin intermediul strazii Prelungirea Linistii

2.2.4.Analiza fondului construit existent

Nu exista constructii executate in zona studata terenul fiind liber , neconstruit.

2.2.5 Echiparea edilitara

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe Soseaua de Centura , pe str. Walter Maracineanu si pe Aleea Prelungirea Linistii din sud.Terenul este traversat pe directia est-vest de o retea de medie tensiune si adiacent , pr directie n*s exista o retea de 110 kV.

Exista retea de alimentare cu apa si canalizare pe Aleea Prelungirea Linistii din sud. Exista exista in prezent retele de alimentare cu gaze naturale pe str. Walter Maracineanu.

Este in curs de executie retea de alimentare cu gaze pe Aleea Prelungirea Linistii din sud.

2.2.5.1. Alimentare cu apa

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa avand drept sursa Dunarea.

Exista retea de alimentare cu apa pe Aleea Prelungirea Linistii

2.2.5.2. Canalizarea

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar.

Exista retea de canalizare pe Prelungire Aleea Linistii,

2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe Prelungirea Linisti, pe Soseaua de Centura si pe str. Walter Maracineanu (210m vest).Exista o retea de medie tensiune de 20kv pe str. Walter Maracineanu. Terenul este traversat pe directia est-vest de o retea de medie tensiune..

2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Exista retele de alimentare cu gaze naturale pe str. Walter Maracineanu (200m vest).. Este in curs de executie retea de alimentare cu gaze pe Aleea Prelungirea Linisti din sud.

2.2.5.4.Telecomunicatii

Orasul Dr.Tr.Severin este deservit de 3 centrale telefonice automate,una amplasata in centru,una in oficiul postal nr.3 din cartierul Kiseleff si a treia in cartierul Crihala Zona studziata nu dispune de canalizatie telefonica.Exista semnal GSM in toate retelele care opereaza in Romania.

2.2.6 .Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	• Strada din sud (str. Prelungire Aleea Linisti) este in curs de modernizare.
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare
Probleme de mediu	Terenul are o declivitate scazuta, ceea ce nu presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic.
	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei.
Stabilirea prioritatilor	

- Retea stradala insuficienta si nemodernizata (drumuri de pamant in curs de modernizare)

2.2.7.Necesitati si optiuni

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei prin realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte unicat .
- Extinderea si completarea retelelor edilitare existente (apa , canal , energie electrica, alimentare cu gaze)
- Asfaltarea strazii din sudul zonei (Prelungire Aleea Linistii).

3.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA,CATEGORII DE INTERVENTIE,REGLEMENTARI

3.1 Elemente de tema

- Tema de proiectare cuprinde urmatoarele obiective:
- Locuinte noi -22 (posibil spatii compatibile-, spatii comerciale , spatii servicii , mica productie nepoluanta)
 - Executarea de retele edilitare (apa , canal , energie electrica)
 - Spatii verzi

3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica

- Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
 - functionarea optima a zonei si incadrarea organica a acesteia in structura localitatii
 - utilizarea eficienta a terenului respectind traditia orasului
 - rezolvarea corecta a circulatiilor si in acelasi timp respectarea proprietatii si interesului public
 - realizarea unei zone rezidentiale cu cladiri unicat, cu regim mediu de inaltime de 2-3 nivele (P+M, P+1, P+1+M , P+2) si cu spatii verzi .

3.3. Organizarea circulatiei

3.3.1. Cale de comunicare

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, preluind prevederile din P.U.G. Traseele existente se mentin si se modernizeaza (strada Prelungirea Linistii). Restul traseelor vor asigura accesul in interiorul zonei studiate s-au dimensionat in functie de traficul din zona.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

- **Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie**
In functie de caracterul traficului se determina numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere dupa cum urmeaza:

-artere de legatura:

- categoria a II-a- str.W Maracineanu la 200 m in vest in afara zonei studiate , pe directia nord- cu partea carosabila de 8,0 m, trotuare de 1.50 m existente . Strada W Maracineanu preia traficul din zona studiata exclusiv prin intermediul strazii din sud (Aleea Prelungirea Linistii)

arterele de distributie

- categoria a III-a- Strada din sudul zonei (Aleea.Prelungirea Linistii)-profil **tip 1** cu partea carosabila de 6,0 m, trotuare propuse de 1.50 m

- categoria a IV-a- Strada din interiorul zonei care asigura distributia la cele 22 parcele propuse--profil **tip 1** cu partea carosabila de 6,0 m si trotuare de 1.50m .

- categoria a IV-a- allee de interventie in zona retelei electrice-profil **tip 2** cu partea carosabila de 4,0 m, delimitat de limita parcelor-acces ocazional in caz de interventie.

Intersectiile : Intersectiile se amenajeaza fara insule, avand treceri pentru pietoni.

3.3.2. Transportul in comun

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

3.3.3.Parcari si garaje

In zonele de locuinte unitatilor s-au prevazut garaje la demisol sau parcarii in interiorul loturilor individuale, pentru locuitorii din zona, si pe carosabil pentru vizitatorii ocazionali.

3.3.4. Sistemizarea verticala

Terenul prezinta o inclinatie pe directia Nord-Sud care creste de la nord spre sud (panta terenului creste de la 0,5%-1,0% in Nordul zonei , la cca.2,5-3,0% in Sudul si Sud-Estul zonei) fara schimbări de directie.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

3.7. Modul de utilizare al terenului

- Criteriile ce au stat la baza determinării regimului de aliniere:
 - regimul de înălțime al clădirilor propuse
 - profilele transversale caracteristice ale strazilor
 - asigurarea vizibilității
- Regimul de aliniere indică limita maximă admisibilă de construire.

3.6.Regimul de aliniere al constructiilor

- Regimul de înălțime maxim s-a stabilit în funcție de :
- destinația clădirilor
- regimul de înălțime al clădirilor din zonele învecinate cu zona studiată
- marcarea unor puncte de interes: intersecții, axe de compoziție

3.5. Regimul de inaltime

	Ha	%	Ha	%	Ha	%
CURTI CONSTRUCTII	0.00 ha	0,00%	0,8165ha	78.246%		
CIRCULATII	0.00ha	0,00%	0,2129 ha	20.403%		
TEREN LIBER NECONSTRUIT	1,0435ha ha	100,00%	0.00 ha	0.00%		
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00 ha	0.00%	0.0141 ha	1.351%		
TOTAL	1,0435ha ha	100,00%	1,0435ha	100,00%		

-teren care a generat P.U.Z.-
N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

BILANT TERRITORIAL	EXISTENT	PROPOS
--------------------	----------	--------

In urma amenajarii circulatiilor carosabile si pietonale , a spatiilor verzi (de alinament , parcuri) vor exista urmatoarele modificari in bilantul teritorial :

Zona locuinte
Zona spatii verzi amenajate
Zona circulatii
-Zc
-Zb
-Zl (Za1, Za2)

Din punct de vedere al zonificării funcționale se pot identifica trei zone principale :

3.4.Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala a terenului.

mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRIL DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T) si coeficientul de utilizare (C.U.T) pentru toate zonele si subzonele considerate
P.O.T. = suprafata ocupata la sol/ suprafata terenului
C.U.T. = suprafata desfasurata a cladirilor/suprafata terenului
Valorile lor s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime . Indicii rezultati pe fiecare zona sunt mentionati in regulamentul P.U.Z.

3.8.Echiparea edilitara

3.8.1.Alimentarea cu apa

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa avand drept sursa Dunarea.
Exista retea de alimentare cu apa pe str.Prelungirea Linistii.Se propune extinderea acestei retele cu o retea de apa potabila si combaterea incendiului de tip subteran echipata cu hidranti de incendiu subterani
Reteaua se va executa cu tuburi din polietilena PIEDH (ce au durata normala de utilizare 50 ani) cu diametru Dn 110 mm pe conductele de serviciu.Se vor prevedea vane de sectorizare pe fiecare inel.
Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 si STAS 8591.
Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin bransamente individuale
prevezute cu contorizare.

3.8.2.Canalizare

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar.
Exista retea de canalizare str.Prelungirea Linistii realizata din tevi PE .
S-au prevazut retele de canalizare gravitationala.
Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona se va racorda la canalizarea orasului prin prelungirea canalizarii existente pe Prelungire Aleea Linistii.
Apele pluviale sunt preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere .
Conductele de canalizare vor fi pozate in axul strazii si vor fi executate cu tuburi din PVC Dn 200 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054.

3.8.3.Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata se propune construirea unui numar de 22 locuinte care solicita o putere instalata dupa cum urmeaza:

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

Pi locuinte = 22 loc x 9.0 KW /loc = 198 Kw
Pi ilium public = 1 Kw
Pi total = 199 Kw

Zona este traversata de o retea de medie tensiune .Se va lasa o cale de acces pentru
interventii . Calea de acces va avea 4.0m pe lungimea parcelor de-a lungul retelei de medie
tensiune.

**Detalierea solutiei de racordare se va face in baza unui
Studiu de Fezabilitate elaborat conform prevederilor legale.
Conform legii energiei electrice si a gazelor naturale
nr.123/2012 respectiv a Ordinului A.N.R.E. 36/2019.)**

3.8.4.Alimentarea cu caldura

Locuintele vor avea centrale proprii . Pentru asigurarea apei calde menajere in timpul
primaverii, verii si toamnei locuintele vor fi prevazute panouri solare.

3.8.5.Telecomunicatii

Pentru desfasurarea unor activitati normale se propune ca zona studiata sa fie
racordata la retelelor de cablu tv , internet si telefonie fixa a orasului prin intermediul unui
cablu introdus in canalizatie. Solicitantii telefoniei fixe vor fi racordati la retea telefonica ce
se va monta pe stilpii retelei electrice de joasa tensiune de pe strazile propuse . Exista semnal
GSM in toate retelele care activeaza in Romania.

3.9. Protectia Mediului

-Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona (si aceea redusa ca intensitate) este circulatia
auto.Se are in vedere pastrarea pentru gradini a unui procent de cca.25% din suprafata
parcelor si amenajarea de spatii verzi pe aleea de interventie CEZ (dale interbate)

-Prevenirea producerii riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

-Epurarea si preepurarea apelor uzare

Apele uzate colectate de catre retea de canalizare a zonei vor fi dirijate prin
intermediul retelei de canalizare a orasului la Statia de epurare a zonei unde vor fi epurate
inaintea deversarii lor in emisar (Dunarea).

Depozitarea controlata a deseurilor

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
 LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
 mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

Deseurile menajere se vor colecta in pubele si se vor evacua prin contract de prestari
 servicii cu o societate specializata.
 Deseurile recuperabile, sticla, hartie, metale, plastice se vor
 colecta selectiv si se vor preda catre societati specializate, corespunzator legislatiei in vigoare.
**-Recuperarea terenurilor degradate,consolidari de maluri care sa necesite lucrari
 de consolidare**
 Nu este cazul.

-Organizarea sistemelor de spatii verzi
 Se are in vedere pastrarea pentru gradini a unui procent de cca.25% din suprafata
 parcelor si amenajarea de spatii verzi pe aleea de interventie CEZ (dale interbate).
-Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate .
 Nu sunt valori de patrimoniu pe terenul studiat.
-Refacere peisagistica si reabilitare urbana
 Nu este cazul.
-Valorificarea potentialului balnear-turistic.
 Nu este cazul.

3.10.Obiective de utilitate publica

3.10.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse:

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

3.10.2.Tipul de proprietate asupra terenurilor

Din cei 11143 mp. din zona studata 10435 mp. sunt terenuri proprietate privata a
 persoanelor fizice sau juridice 0.0708 mp. (708mp.) reprezinta terenuri apartinand domeniului
 public al Primariei .
 Din cei 10435 mp din zona reglementata10435 mp. sunt terenuri proprietate privata a
 persoanelor fizice sau juridice ,

3.10.3.Circulatia terenurilor

In functie de necesitatea de amplasare a obiectivelor de utilitate publica (drumuri,
 pietonale, spatii verzi) se determina circulatia terenurilor intre detinatori .
 Se cedeaza din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice catre domeniul public
 al Primariei o suprafata de 2270 mp.

Obiective de utilitate publica

-LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
 e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

Denumirea obiectivului	Categoria de interes	Dimensiunea obiectivului
realizarea extinderii retelelor edilitare pana in zona studiata	Investitori privati	conform proiect/ autorizatie de construire
realizarea racordarii la retelele edilitare	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire

-IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI
CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:

-terenuri proprietate publica (de interes local si national)

-terenuri proprietate privata a persoanelor juridice

DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA
REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:

Se propunerea trecerea in domeniul public a unei suprafete de 2270 mp din domeniul
privat al persoanelor fizice sau juridice catre domeniul public al Primariei .

PRIORITATI DE INTERVENTIE

-Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre
organismele si organele in drept

CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Inscriserea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile
PUG " PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII
DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT " generat
de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata locuirii, se
are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in
studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al
localitatii.
Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si
restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in
zona studiata.
Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei
initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurilor urbane;

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

- Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. - maxim;
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism
- **Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

PRIORITATI DE INTERVENTIE

- Se va urmări aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept
- PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**
- Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.
- crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPOARTATE DE INVESTITORII PRIVATI

- costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare
- costuri privind consultarea publica
- costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare din zona privata , a calilor de acces
- costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei
- costuri privind realizarea protectiei mediului
- costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare pe domeniul public , modernizarea drumului public din sud

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

PR.490/2025 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
 LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
 mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :
 - Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.

PLAN DE ACTIUNE

Implementare investitii propuse prin PUZ
Etapizarea investitiei propuse prin PUZ

1. Dupa aprobarea in Consiliul Local a prezentului PUZ se vor obtine certificate de urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei-estimat mai 2026 septembrie 2027 .

Se va executa extinderea retelor edilitare necesare obiectivelor propuse (alimentare cu energie electrica , cu apa, canalizare)
 Constructii noi

-construirea –locuintelor si anexelor termen de realizare circa trei ani.
 2.Obtinerea autorizatiilor de construire pentru obiectivele propuse-Estimat iunie -2026 decembrie 2027 .

Inceperea lucrarilor la locuinte -estimat iunie 2026 -martie 2028 .
 Incheierea lucrarilor la locuinte- 2031
 Receptia lucrarilor si inscrierea in Cartea funciara-estimat 2031

4.CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii , a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la :

- Incadrarea in Planul Urbanistic General
- Circulatia si echiparea edilitara
- Tipul de proprietate a terenurilor



S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;
 e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuriri.

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Secțiunea I – Utilizarea Funcționala

- Articolul 1 - Utilizari admise
- Articolul 2 - Utilizari permise cu conditii
- Articolul 3 - Interdictii de utilizare

Secțiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a cladirilor

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelor (suprafete, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor
- Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in aceeași parcela
- Articolul 8 - Circulatii si accese
- Articolul 9 – Stationarea autovehiculelor
- Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- Articolul 11 – Aspectul exterior al cladirilor
- Articolul 12 – Conditii de echipare edilitara
- Articolul 13 – Spatii libere si spatii plantate
- Articolul 14 – Imprejmuriri

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.7.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14,
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com ,C.I.F.: 35894566

SECTIONEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
Articolul 15 – Procent maxim admis de ocupare a terenului (POT)
Articolul 16 – Coeficient maxim admis de utilizare a terenului (CUT)

V. Unitati teritoriale de referinta

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1. Denumirea obiectivului de investitie : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA

PARCELARII SI CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
mun. DR.-TURNU SEVERIN

2. Amplasamentul (judet,localitate,etc) : JUD. MEHEDINTI, mun. DROBETA .
TURNU SEVERIN; N.C.65720; .
N.C.72266; N.C.72267

3. Beneficiar :FLUERASU MARIANA;NITULESCU EMIL
COSMIN; CHIRCULESCU MIRCEA ;
BUTOI RAMONA-MADALINA

4. Elaboratorul studiului : S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.
5. Data elaborarii : octombrie 2025- decembrie.2025

CAP. I – PRINCIPII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detalata pentru o zona din localitate si
asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului
urbanistic general (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum: integrarea in contextul
urban,
accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial-functionala, traficul, circulatia interna,
parcelarea, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, serviciile de utilitate publica
ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii
tehnic-economici, etc.
PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor.
Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza
in planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in
functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscise coordonat in prevederile PUZ.
PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementarile de urbanism –
permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea
construcțiilor din zona studiată.

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU.

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in

aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el expliciland, detaliland si intarind reglementarile din

ELABORARE "P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT mun. DR.-TURNU SEVERIN".RLU

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor urbanistice.

RLU este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizarea a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.

Odata cu aprobarea "P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT mun. DR.-TURNU SEVERIN", conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

2. Domeniul de aplicare

Aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, PUZ si RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU se aplica in proiectarea-realizarea-echiparea constructiei si amenajarilor aferente amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

- elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea editiitarurbanistica a parcelei ce a fost definita ca o etapa in procesul de urbanizare prin PUZ:

- retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate si a celor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, iluminat public de incinta, etc si a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora.

- cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale in conformitate cu reglementariile PUG si normele tehnice specifice.

- autorizarea lucrarilor de echipare editiitar-urbanistica.
- realizarea de catre investitor a lucrarilor de echipare editiitar-urbanistica si receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane.

Modificarea unor prevederi prin Planul urbanistic de zona (PUZ) si implicit a Reglementului local de urbanism (RLU) se poate face cu respectarea procedurii de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala, conform legii.

CAP. II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural

Parcela este amplasata in mun.DR.Tr.Severin in intravilan in care cadrul natural este redus la spatii verzi amenajate si plantate in incintele construite, gradinile populatiei si plantatii de aliniament stradal cu arbori si arbusi.

Relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a mun.DR.Tr.Severin iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

Terenuri agricole din extravilan

Nu face obiect.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

Terenuri agricole din intravilan
Terenul care face obiectul acestui studiu este teren agricol.

Suprafete impadurite
Nu sunt suprafete impadurite in parcela.

Resurse subsolului
Nu este cazul.

Resurse de apa si platforme meteorologice
Nu este cazul

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
Nu este cazul

Zone construite protejate

PUZ propus nu cuprinde zone de patrimoniu natural.
Nu exista constructii si nici situri clasate ca Monumente Istorice zona studiata .

Organizarea activitatii de salubritate

Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic. Pozitionarea si dimensionarea punctului de colectare a deseurilor menajere se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de tipul deseurilor pentru realizarea unei colectari selective a acestora; cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, completat cu OMS nr.994/2018 privind insorirea camerelor de locuit.
Depozitarea intampalatare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legislatiei in vigoare. Masurile de salubritate a amplasamentului nu trebuie sa creieze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau degradarea cadrului arhitectural-urbanistic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate si aprobate prin hotarari ale Consiliului Judetean Mehedinti si/sau Consiliul Local al mun Dr-Tr-Severin .
Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelorora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
Pe parcela studiata prin PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

Expunerea la riscuri tehnologice

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care reprezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisă.

Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, în totalitate, a lucrărilor de echipare edilitară a amplasamentului.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilite prin prezentul PUZ. Condițiile de amplasare a construcțiilor funcție de destinația acestora în cadrul localității trebuie să respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 coroborate cu RLU la PUG.
Construcțiile din zona urbanizată vor respecta condițiile de amplasare numai în localitățile strict determinate, prevăzute în prezentul PUZ.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita maximă stabilită conform prezentului PUZ.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenul care a fost rezervat în PUZ pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii ale clădirilor.

Orientarea clădirilor față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cuprinse în Anexa 3 la HGR 525/1996.

Toate categoriile de constructii din parcela studiata in PUZ se autorizeaza tinandu-se cont de recomandarea privind orientarea astfel incat sa se asigure insorirea si ventilarea naturala a incaperilor.

Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice

Amplasarea cladirilor in zona studiata se face retras de la drumul public. Prin prezentul RLU la PUZ sunt prevazute lucrari in domeniul public pentru constructii si instalatii complementare si compatibile necesare functiunii. **Costul lor apartine investitorului.**

Autorizarea constructiilor complementare si compatibile necesare functiunii determinante de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la calle de accese carosabile si pietonale). In sensul prezentului regulament, constructii complementare si compatibile functiunii prevazute in prezentul PUZ, sunt cele necesare realizarii de lucrari pentru echipare cu utilitati.

Amplasarea cladirilor fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN – CFR

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aeroporturi

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la aliniament . Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta: a/ distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei asa dupa cum sunt reglementate prin PUZ cu respectarea Codului Civil. b/distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR-TR-SEVERIN RD.T.VLADIMIRESCU nr.3bl.B2, ap.14; e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

Se prevede acces/iesire carosabila din/in strada publica, in sensul de mers al parcursumului auto, care permite racordul necesar accesului in parcela studiata atat a autoturismelor, autoutilitatilor; incarcarea locurilor de parcare din incinta dar si interventia autospecialelor pentru situatii de urgenta (salvare, PSI, smurd).

Prevederea in incinta studiata a unui traseu de circulatie carosabila si de aleei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii cu carosabilul;

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul din drumul public se face printr-un singur punct de penetrare existent sau/si propus, asa cum este prevazut in plansa de reglementari urbanistice si echipare editiara.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru carosabilul de incinta de interes local se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5 km/h.

Accese pietonale

Traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate. Trotuarele pietonale au latimea minima de 1,50 m si pante de scurgerea apelor de 1,5-2%.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajrilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal in incinta, potrivit importanței si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege cale de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare sau platforme pavate interioare parcelei studiate.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico editiara.

Toate cladirile se vor racorda la retelele editiitare publice sau private.

Se interzice conducerea apelor meteo orice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Frididele de bransament si contorizare nu se amplaseaza pe fatada principala sau laterale adiacent acesteia; ele vor fi amplasate fara sa deranjeze vizual.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) si a antenelor parabolice.

In zona de intretinere a fiecarei constructii sau pentru un grup de constructii, functiile de destinatie si forma de gestionare, se va organiza un spatiu imprejmuit si acoperit destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil din spatiul public dotat cu apa si canalizare.

Racordarea la retelele publice de echipare editiitare existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori
bransarea la retele existente sau numai daca exista posibilitatea racordarii de noi
consumatori la retele existente de canalizare, telecomunicatii, de energie
electrica, etc.

Realizarea de retele edilitare

Lucrarile de racordare si de bransare la retea publica se suporta in intregime de
investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarii.
In proiectare se va solicita de la administratorii de retele amplasarea in plan a
retelelor existente si punctul de racord sau conexiune, eventual trasate noi propuse in
afara incintei.
Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Parcelarea
Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se
reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.
Parcelele se vor conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare
generala normelor specifice pentru destinatia constructiilor.

Inaltimea cladirilor

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei, nu va depasi distanta dintre
aliniamente;

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior
nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) asa cum a fost
el descris in preambul si peisajului urban.
Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect
exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general
acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32).

Cladiri

Aspectul exterior al cladirilor se va subordona cerintelor specifice unei diversitati de
functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor cu conditia realizarii unui ansamblu
compositional care sa tina seama de rolul social, de particularitatile sitului, de caracterul
general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-
vizibilitate;
Pentru firme, totemuri, afisaj si mobilier urban se va asigura coerența spre drumul
public cu respectarea Legii privind autorizarea amplasării mijloacelor publicitare si a
regulamentului local specific aprobat cu HCL.
Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului,
al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

Toate cladirile se vor incadra respectandu-se normativele privind securitatea la incendiu.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi.

Parcaje

Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizanduse platforme cu locuri de parcare in interiorul parcelor incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG, Nr.525/1996 .
Nu se admite parcare autovehiculelor in afara incintei. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor tehnice specifice.

Spatii verzi

Se vor planta un numar de arbori in spatiul verde din limitele laterale si vegetatie joasa(inaltime de 1m. maxim) la limitele posterioare ale parcelor.
Trotarul se va executa din pava celular ecologic – inierbat.
Alaea de interventie LEA se va executa din pava celular ecologic – inierbat

Imprejmuire

Spre strada publica se accepta imprejmuire cu inaltimea max.1,80 metri;
Imprejmuirile catre celelalte proprietati pe limitele laterale si posterioare se vor realiza conform specificului functiunilor cladirilor din gard viu buxus sau tui, lemn, zidarie, metal si alte materiale conform specificului zonei cu inaltimea max. 2,20 metri,

CAP. III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati fuctionale

Unitatile si subunitatile functionale al ocuparii parcelor cu nr. cadastral : N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267– Dr.Tr.Severin , reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

BILANT TERITORIAL

-teren care a generat P.U.Z.-

N.C.65720; N.C.72266; N.C.72267

	Ha	%	Ha	%
CURTI CONSTRUCII	0.00 ha	0,00%	0,8165ha	78.246%
CIRCULATII	0.00ha	0,00%	0,2129 ha	20.403%
TEREN LIBER NECONSTRUIT	1,0435ha ha	100,00%	0.00 ha	0.00%
SPATII VERZI AMENAJATE	0.00 ha	0.00%	0.0141 ha	1.351%
TOTAL	1,0435ha ha	100,00%	1,0435ha	100,00%

**CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR
FUNCTIONALE**

Aprobarea P.U.Z.-ului initiat de FLUERASU MARIANA, NITULESCU EMIL COSMIN,
CHIRCULESCU MIRCEA si BUTOI RAMONA-MADALINA presupune eliberarea de
certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru
construciile propuse tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul
afrent P.U.Z (POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari
edilitare)
Zona studata, se configureaza 3 zone functionale, identificate ca urmatoarele
unitati teritoriale de referinta:

ZI – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
Zc – ZONA CIRCULATII PUBLICE CAROSABILE / PIETONALE
Zv – ZONA SPATII VERZI

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. Utilizari admise.

ZI (ZI1,ZI2) - Pentru aceasta zonă funcțională sunt admise executarea de locuințe
individuale si anexe gospodaresti .
Se permite construirea locuințelor colective care
indeplinesc simultan urmatoarele conditii:se incadreaza in indicii prevazuti pentru
locuintele individuale (POT , CUT , regim de inaltime) si au maxim un apartament pe
nivel (case cu 2-3 apartamente)

Zc– lucrari edilitare
Zv – lucrari edilitare; (post trafa)

Art.2. Utilizari admise cu conditionari.

Za– sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:
-cele cuprinse in P.U.Z si RLU PUG mun Dr Tr Severin aprobat cu HCL: produse
nepoluanta, birouri, anexe, accese pietonale, spatii verzi,
Zc– nu este cazul
Zv – nu este cazul

Art.3. Utilizari interzise.

ZI1,ZI2– sunt interzise urmatoarele utilizari:
- functiuni poluante, produse poluante, blocuri de locuinte colective (construcții cu mai
mult de 3 apartamente care nu se incadreaza in exceptia descrisa mai sus)
Zc;Zv – nu sunt permise constructii

**SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A
CLADIRILOR**

Art.4. – Caracteristici ale parcelor (suprafete, forme,dimensiuni)

ZI1;...ZI4-Parcela se considera constructibila daca este accesibila direct dintr-un drum public/acceptul administratorului drumului public pentru accesul auto si pietonal; se recomanda ca parcela sa aiba minim 250 mp si minim 12 metri la strada.
Dimensiunile si forma parcelei studiate in PUZ: forma poligonala.

Zc;Zv – nu este cazul

Art. 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

ZI1;ZI2- Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, cu urmatoarele conditii generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiata si anume:

Zona ZI 1

Se propune o **retragere de minim 2.0 m** de limitele parcelor de la vest , 3.0 m de limitele parcelor de la est (spre strada interioara) si 5.00m fata de limita sudica a zonei .
Fata de limita nordica , in zona care se intersecteaza cu zona de protectie LEA 20KV se propune o retragere de **minim 7.0m** de la ax LEA 20kv-Pentru constructiile a caror amprenta propusa intra in zona de protectie intre **limita de protectie LEA de 12m** si retragerea minima de 7.0m de la LEA vor fi necesare studii suplimentare .
Vezi planşa « REGLEMENTARI URBANISTICE » - limite zona edificabila.

Zona ZI 2

Se propune o **retragere de minim 2.0 m** de limitele parcelor de la est (spre strada interioara) , 3.0 m de limitele parcelor de la vest , 0.00m fata de limita sudica .
Fata de limita nordica , in zona care se intersecteaza cu zona de protectie LEA 20KV se propune o retragere de **minim 7.0m** de la ax LEA 20kv-Pentru constructiile a caror amprenta propusa intra in zona de protectie intre **limita de protectie LEA de 12m** si retragerea minima de 7.0m de la LEA vor fi necesare studii suplimentare .
Vezi planşa « REGLEMENTARI URBANISTICE » - limite zona edificabila.

Zona ZI 3

Se propune o **retragere de minim 2.0 m** de limitele parcelor de la vest si nord , 3.0 m de limitele parcelor de la est (spre strada interioara)
Fata de limita sudica , in zona care se intersecteaza cu zona de protectie LEA 20KV se propune o retragere de **minim 7.0m** de la ax LEA 20kv-Pentru constructiile a caror amprenta propusa intra in zona de protectie intre **limita de protectie LEA de 12m** si retragerea minima de 7.0m de la LEA vor fi necesare studii suplimentare .
Vezi planşa « REGLEMENTARI URBANISTICE » - limite zona edificabila.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

Zona ZI 4

Se propune o **retragere de minim 2.0 m** de limitele parcelor de la est si nord ,
3.0 m de limitele parcelor de la vest (spre strada interioara)
Fata de limita sudica , in zona care se intersecteaza cu zona de protectie LEA
20KV se propune o retragere de **minim 7.0m** de la ax LEA 20kv-Pentru constructiile a
caror amprenta propusa intra in zona de protectie intre **limita de protectie LEA de 12m**
si retragerea minima de 7.0m de la LEA vor fi necesare studii suplimentare .
Vezi planşa « REGLEMENTARI URBANISTICE » - limite zona edificabila.

Zc;Zv – nu este cazul

Art.6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

ZI1;ZI2- Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in planşa
Reglementari urbanistice – Zonificarea teritoriului si cale de comunicare respectand
Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la
incendiu.
CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE in care constructiile pot fi edificate s-a realizat
prin definirea aliniierilor fata de aliniament fata de limitele laterale si fata de limita dosnica

REGIM MAXIM DE INALTIME –S+P+2;

Zc;Zv – nu este cazul

Art.7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaşi parcela

ZI1;ZI2- In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri,
între faţadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea
celel mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m (sunt admise configurări în retrageri transversale
succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).
Excepţie de la aceasta prevedere fac constructiile umbrite cu functiunea de anexe,
depozitari si care nu umbresc la randul lor constructii care prezinta functiuni ce necesita
un nivel de insorire conform legii. In cazul acestora se va respecta retragerea minima de
3m

Zc;Zv – nu este cazul

Art.8. – Circulatii si accese

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia est/ vest pe strada
Prelungirea Alaea Linistii.

ZI1 – ZI4 Accesul se va face din strada propusa.

- conectarea parcelor la circulatia urbana existenta si propusa, accesul carosabil se realizeaza cu racord direct din strada publica.
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in parcele se face direct din strada propusa.

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.TR.SEVERIN BD.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14; 140100577402
e-mail: arhidesign.studio@yahoo.com , C.I.F.: 35894566

Art.9. – Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se va asigura doar in interiorul parcelor;
*locurile de parcare vor fi asigurate in interiorul parcelor, in afara circulatilor publice;
- se vor asigura un **minim** de locuri de parcare, 1 loc/locuinta (famille)
*se realizeaza parcaje la nivelul amenajat al parcelel.
Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces. Pentru parcarl au fost prevazute spatii in interiorul parcelor.

Zv;Zc – nu este cazul

Art.10. – Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Z1;Z12- Regim de inaltime propus : **regim de inaltime de min.1 maxim 3 nivele supratrane** (P - P+1+M , maxim P+2E) cu sau fara subsol cu regim de construire discontinuu.

-max. S+P+2E , H cornisa max. 9,0m

Zc;Zv – nu este cazul

Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor

Z1;Z12-Volumele construite vor fi simple, exprima functiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeaasi nota de volum si materiale cu fatada principala;

-pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de arhitectură;
-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitiului, precum si zonei.

Zc;Zv – nu este cazul

Art.12. – Conditii de echipare edilitara

Z1;Z12– Se va realiza racordarea la retea de alimentare cu apa rece existenta , alimentata din retea SECUM. Se prevede o retea de apa rece pentru alimentarea punctelor de consum. Reteaua se va executa cu tuburi din polietilena PEHD (ce au durata normata de utilizare 50 ani) cu diametru D 110 mm pe conductele de serviciu. Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 si STAS 8591.

In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele pluviale S-au prevazut retele de canalizare gravitationala.
Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona se va racorda la canalizarea recent executata pe Prelungire Aleea Linistii.

Apelul pluvial este colectat de pe acoperisul cladirilor si de pe platformele din incinte vor fi dirijate prin pante si rigole spre spatii verzi din gradini, iar apele meteorice din zona aleii carosabile sunt dirijate prin sistemul de canalizare pe verticala, preluat de rigolele stradale si predate collectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere.

Conductele de canalizare vor fi pozate in axul strazii si vor fi executate cu tuburi din PVC Dn 200 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054.

Se va realiza racordarea la retea de alimentare gaze aflata in executie pe Prelungire Alea Linistii.

- se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admite retele aeriene; nu se admite fidele de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale;

- sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor se face catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si domeniul public.

- investitorul se obliga sa racordeze constructiile noi la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute de la administratorii de retele edilitare.

Zc;Zv – nu este cazul

Art.13. – Spatii libere si spatii plantate

Z11;Z12- Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie joasa sub 1,0 m inaltime, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal exins; suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcele vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusii. Din cei 60 % teren ramas liber de constructii pe fiecare parcela, cel putin jumatate va fi suprafata verde, plantata.

Zc– Trotarul adiacent strazii interioare, de distributie se va executa din pava celular ecologic – inierbat.

Zv – Alea de interventie LEA se va executa din pava celular ecologic – inierbat

Spatiile verzi publice sunt in sarcina deţinătorului sau administratorului fiecărei teren in parte, acesta având obligatia amenajării şi întreţinerii lor conform destinaţiei acestora

Art.14. – Imprejurimi

Z11;Z12– Imprejuririle la aliniamentul stradal pot fi opace sau transparente, cu înălţime de maxim 1,80m;

- pe limitele laterale si posterioare, imprejurirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din P.U.Z si RLU Zona aprobat;

Zc;Zv – nu este cazul

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Zona ZI (Z11-Z12)

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

Zona studiată se afla în partea de Nord-Est a localității (situat în UTR.22). Conform prevederilor RLU PUG Dr.-Tr.-Severin se prevad urmatorii indici urbanistici:

- P.O.T. max. = 40,00%
Zona Zc – Zona circulatii
- P.O.T. max. = 0,00%
Zona Zv – Zona spatii verzi amenajate
- P.O.T. max. = 1,00%

Art.16. – Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)

Se propune marirea indicilor urbanistici (**CUT**) prevazut în PUG cu 20% fata de ce prevazut în PUG :

POT maxim =40% (nemodificat),

CUT maxim = 1,20 (C.U.T.prevazut în P.U.G. 1.00)

CUT maxim = 1,20 mpAdc/mp.teren, conform P.U.Z .

POT-ul si CUT-ul au fost calculate în functie de dimensiunile parcelei si a functiunii precum urmeaza (vezi planșa de reglementari aferente P.U.Z)

Zona ZI (ZI1-ZI2)
C.U.T.max = 1,20

Zona Zc – Zona circulatii
C.U.T.max = 0.00

Zona Zv – Zona spatii verzi amenajate
C.U.T.max = 0.01

CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Zona studiată se afla în partea de Nord-Est a localității (situat în UTR.22).



JUDETUL MEHEDINTI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TURNU SEVERIN

ANEYA
LA
CERTECATUL DE IBAANISM

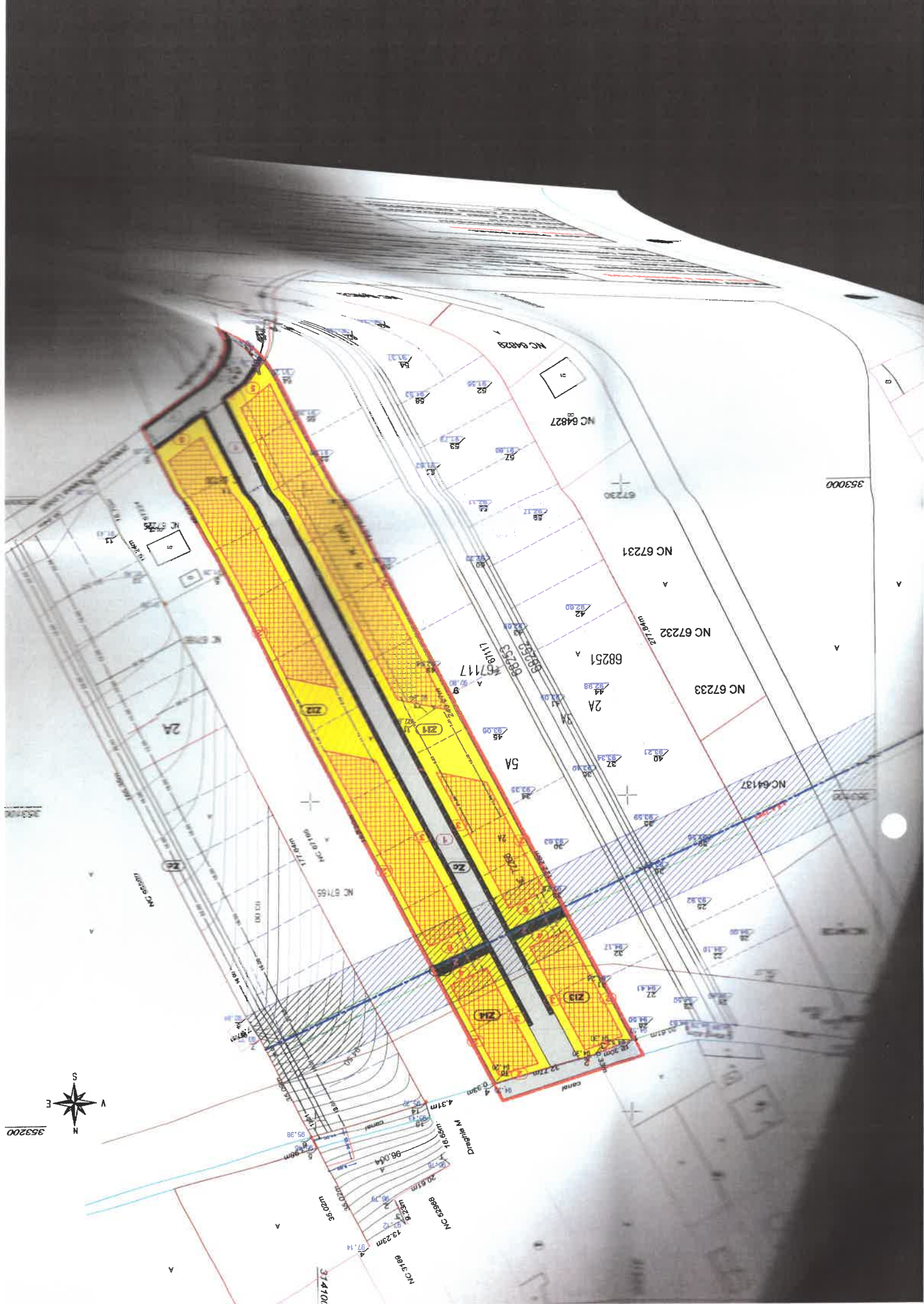
Nr. 1000 / 2018

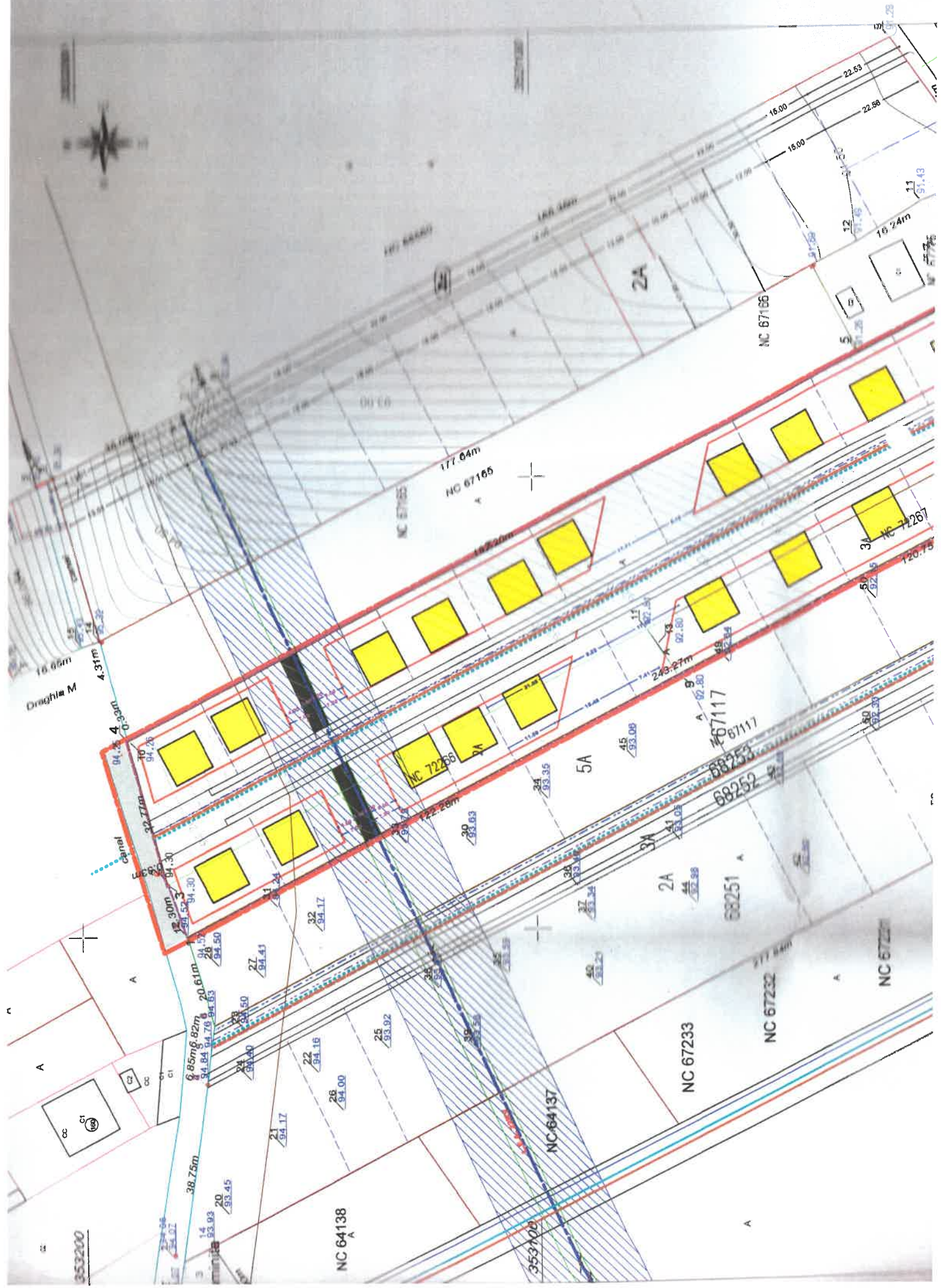
Anexa nr. 1 la procesul verbal de
deschidere a sedintei

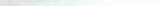
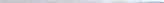
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NR./DATA	Pr.nr.
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com. J25178/2016 C.U.I. 35584566 Dr. Tî. Severin str. T. Vladimirescu nr.3 Județul Arad 750000 Severin			Benef. CIURBASU MARIANA, BUTOI RAHOVA MADONA CHIRIULESCU MIRCEA, INTILESCU EMIL-COSMIN PR-TXS-SEVERIN M.C.55720/22268/72267		490/2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	P.U.Z. PARCELAȘI ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	P.U.Z.
Seî Protect	Am. Pîrcaș Fl.		1:5.000		
Proiectat	Am. Pîrcaș Fl.				
Desenat	Am. Pîrcaș Fl.		09/2025		
PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE				Planșa nr P0	

5.0000	0.0000
5.0000	0.0000
5.0000	0.0000

INVENTAR DE COORDONATE			ST		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	INVENTAR DE COORDONATE		
1	353177.149	313999.80	1	353181.013	314011.3
2	353181.013	314011.4	2	353181.013	314011.4
3	353181.309	314011.3	3	353181.309	314011.3
4	353189.654	314043.0	4	353189.654	314043.0
5	353189.358	314043.1	5	353189.358	314043.1
6	353027.275	314126.3	6	352968.293	314147.4
7	352967.660	314121.0	7	352967.660	314121.0
8	352966.943	314110.8	8	352966.943	314110.8
9	353068.365	314055.6	9	353068.365	314055.6
S=10435mp			S=10435mp		
1A-NC 65720			INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	INVENTAR DE COORDONATE		
4	353189.654	314043.0	4	353189.654	314043.0
5	353189.358	314043.1	5	353027.275	314126.3
6	352968.293	314147.4	6	352968.293	314147.4
7	352967.660	314121.0	7	352967.660	314121.0
8	352966.943	314110.8	8	352966.943	314110.8
9	353068.365	314055.6	9	353068.365	314055.6
S=1467mp			S=1467mp		
INVENTAR DE COORDONATE			INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	INVENTAR DE COORDONATE		
1	353177.149	313999.80	1	353181.013	314011.3
2	353181.013	314011.4	2	353181.013	314011.4
3	353181.309	314011.3	3	353181.309	314011.3
4	353189.654	314043.0	4	353189.654	314043.0
5	353189.358	314043.1	5	353027.275	314126.3
6	352968.293	314147.4	6	352968.293	314147.4
7	352967.660	314121.0	7	352967.660	314121.0
8	352966.943	314110.8	8	352966.943	314110.8
9	353068.365	314055.6	9	353068.365	314055.6
S=1467mp			S=1467mp		
3A-NC 72266			INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	INVENTAR DE COORDONATE		
1	353177.149	313999.80	1	353181.013	314011.3
2	353181.013	314011.4	2	353181.013	314011.4
3	353181.309	314011.3	3	353181.309	314011.3
4	353189.654	314043.0	4	353189.654	314043.0
5	353189.358	314043.1	5	353027.275	314126.3
6	352968.293	314147.4	6	352968.293	314147.4
7	352967.660	314121.0	7	352967.660	314121.0
8	352966.943	314110.8	8	352966.943	314110.8
9	353068.365	314055.6	9	353068.365	314055.6
S=1467mp			S=1467mp		
3A-NC 72266			INVENTAR DE COORDONATE		





UNLIMITED ZONE STUDENTS	
LIMITED ZONE NON-GRADUATE	
ZONE ONE & SEVENTH STUDENT	
LIMITED PARCELS-EXISTENT	
KE L&L-ONE (THIRD STAGE)	
KE L&L-ONE (THIRD STAGE)	
CRUISE L&L-ONE	
ZONE ONE PROPOSED PRIVATE	
A PROPOSED ZONE ONE SUB JURISDICTION	
ZONE ONE EXISTING	
DONOR/PRIVATE PUBLIC	
ZONE ONE PUBLIC AT PRESENT	

This technical drawing is a site plan for a construction project. The central feature is a large yellow rectangular area, likely a foundation or excavation site, with a red border. The plan includes the following details:

- Dimensions and Layout:** The yellow area is divided into sections. A long section on the right is labeled '1A' and '1B'. A smaller section on the left is labeled '2A'. The overall dimensions of the yellow area are approximately 10.00m by 10.00m.
- Elevations and Levels:** Numerous elevation points are marked around the perimeter, such as 91.28, 91.26, 91.24, 91.22, 91.20, 91.18, 91.16, 91.14, 91.12, 91.10, 91.08, 91.06, 91.04, 91.02, 91.00, 90.98, 90.96, 90.94, 90.92, 90.90, 90.88, 90.86, 90.84, 90.82, 90.80, 90.78, 90.76, 90.74, 90.72, 90.70, 90.68, 90.66, 90.64, 90.62, 90.60, 90.58, 90.56, 90.54, 90.52, 90.50, 90.48, 90.46, 90.44, 90.42, 90.40, 90.38, 90.36, 90.34, 90.32, 90.30, 90.28, 90.26, 90.24, 90.22, 90.20, 90.18, 90.16, 90.14, 90.12, 90.10, 90.08, 90.06, 90.04, 90.02, 90.00.
- Infrastructure:** A road or railway line runs along the top and right sides of the site. A drainage ditch or canal is shown along the bottom edge.
- Other Features:** A small square structure is located near the top left. A crosshair symbol is present in the center of the yellow area.

Numar p
Cota Puna
Curbe de

INVENTAR DE 2A-NC		Pct.	Nord(X)
S=100			
353189.55	4		
353189.35	10		
353027.27	5		
352966.25	6		
352967.56	7		
353181.07	2		
353181.30	3		
S=75			
INVENTAR DE 2A-NC		Pct.	Nord(X)
352967.61	7		
352965.4	12		
352960.9	8		
353068.3	9		
353072.8	13		
S=14			
INVENTAR DE 3A-NC		Pct.	Nord(X)
353177.1	1		
353181.0	2		
353075.0	11		
353072.8	13		
S=14			