

Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, Dr.Tr.Severin, Mehedinti

MEMORIU GENERAL

1^o. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării** : Elaborare PUZ in vederea : Construire spațiu comercial, hale producție, hale depozitare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, Dr.Tr.Severin, Mehedinti
- Amplasament** : NC 51910, NC 56683, DR.TR.SEVERIN, MEHEDINTI
- Beneficiar** : Pavel Andrei
- Proiectant** : SC M.B.S.PRECISION SRL
Arh. Florea Flavian
- Proiect nr.** : 78 /2025
- Data elaborării** : noiembrie 2025

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Amenajarea in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, pe parcele identificate cu nc 51910, nc 56683, in vederea construirii unui spatiu comercial, hale producție, hale depozitare, parcare incinta, graupuri sanitare si imprejmuire proprietate, constă în mobilarea urbanistică pentru zona delimitata astfel:

- - VEST - propr. privata NC 56682
- - EST - propr. privata NC 51901

M.B.S. PRECISION SRL

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

		IN AMPLASAMENT	
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	Zona institutii si servicii	9284,04	68,00
2.	Circulatii carosabile si pietonale	1638,36	12
3.	Spatii plantate private	2730,6	20
4.	TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT	13653,00	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. = 40%
- C.U.T. existent = 0,0 C.U.T. propus max. = 5 la LM si max. 1 la Lm
- **P.O.T. propus = 25%**
- **C.U.T. propus = 0,5**

ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apa: 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 distanța minime, fata de constructii la 10,0m.
- Alimentare cu energie electrica: se va rezolva prin racord la rețeaua din zona, conform solutiei date de detinatorul de retea de 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: bransament la rețeaua de gaze din zona.
- In zona exista retea de telefonie.

PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

În zona special amenajata se vor monta 2 recipiente pe hotarul de Vest, pentru colectarea deșeurilor.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

- - NORD - centura municipiului,
- - SUD - Strada Prelungirea Alea Linstii
-

Terenul este situat in **UTR 21, care prevede locuinte si anexe cu functiuni complementare, spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante, cai de comunicatie rutiera, spatii plantate, conform PUG aprobat prin HCL 219/2010**

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.
- Spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante.
- Sunt permise consolidari, supraetajari, reparatii, modernizari la constructii existente de locuinte sau de alt fel, fara depasirea altimetriei din zona .
- Se recomanda o altimetrie de minim P+1 si pentru Lm maxim P+2+M
- Sunt permise constructii si amenajari turistice – pensiune si hoteluri turistice daca acestea corespund normelor si cerintelor Ordinului MT 20/1995 si HG 207/1994.

Documentatia de urbanism in faza **P.U.Z.** in conformitate cu **art.32 din Legea 350/2001** se va elabora numai in baza Avizului prealabil de Oportunitate, 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.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Planul Urbanistic General (P.U.G.)** al municipiului Drobeta Turnu Severin, nr. 5421/2005, aprobat prin H.C.L. nr. 219/2010;

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

servicii, constructii pentru activitati nepoluante, cai de comunicatie rutiera, spatii plantate, conform PUG aprobat prin HCL 219/2010

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.
- Spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante.
- Sunt permise consolidari, supraetajari, reparatii, modernizari la constructii existente de locuinte sau de alt fel, fara depasirea altimetriei din zona .
- Se recomanda o altimetrie de minim P+1 si pentru Lm maxim P+2+M
- Sunt permise constructii si amenajari turistice – pensiune si hoteluri turistice daca acestea corespund normelor si cerintelor Ordinului MT 20/1995 si HG 207/1994.

Documentatia de urbanism in faza **P.U.Z.** in conformitate cu **art.32 din Legea 350/2001** se va elabora numai in baza Avizului prealabil de Oportunitate, 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.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Planul Urbanistic General (P.U.G.)** al municipiului Drobeta Turnu Severin, nr. 5421/2005, aprobat prin H.C.L. nr. 219/2010;
- **Planurile de amplasament** și delimitare ale imobilelor, cu numar cadastral 51910, 56683 avizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mehedinți;
- **Ridicare topografică** sc. 1:500.

2º. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

In ansamblul municipiului Drobeta Turnu Severin, terenul studiat este situat in **UTR21**, se înscrie in zona Centura ocolitoare Drobeta Turnu Severin a municipiului, delimitat astfel:

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform datelor expuse în subcapitolele anterioare, zona studiată se afla în Zona de Centura ocolitoare Drobeta Turnu Severin - Dealul Viilor, și este situată în **UTR21**, terenurile fiind proprietăți private ale beneficiarului cu o suprafață totală de 13653,00 m.p. acestea fiind accesibile din Aleea Linsitii pe latura de sud.

Prin construirea și amenajarea zonei studiate cu noile construcții cu regim de înălțime P+1 și P+2 prevăzute cu depozitare, spații producție, galerie comercială la parter și spații birouri la etaj, se conturează un ansamblu urban încheiat în zona, în **UTR21**.

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 consistență- vartos, gradul de umiditate umed, indicele de porozitate $e < 1,0$, compresibilitatea medie și următoarele caracteristici geologice, tehnice generale:

- stabilitatea terenului este asigurată;
- stratificația terenului este constituită din umpluturi, argile prafoase, argile nisipoase;
- apa subterană se află la adâncimi mai mari de 14m;
- adâncimea de îngheț este la 0,70m;
- zona seismică de calcul E; grad seismic 7 ;
- $P_{conv} = 260 \text{ Kpa}$ ($B = 1,0 \text{ m}$, $D_f = 2,0 \text{ m}$); Adâncimea minimă de fundare = 1.00-1,50m;

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul carosabil în zonă se realizează prin intermediul strazilor adiacente terenului:

Accesul auto propus o să se realizeze direct din strada Prelungirea Aleea Linistii și indirect din centura municipiului pe un alt teren proprietate a beneficiarului investiției, acces reglementat printr-o documentație de specialitate avizată de CNAIR.

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

Caile de acces (strazile) existente delimiteaza zona studiata, la nord Centura ocolitoare Drobeta Turnu Severin si la sud Aleea Linistii care nu este amenajata in prezent.

2.5. ECHIPARE EDILITARĂ

In prezent, in zona studiata nu exista retele de canalizare si alimentare cu apa, existand posibilitatea de alimentare cu apa si canalizare de la retele, extinderile si bransamentele se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

In zona exista retea electrica de distributie de medie/ joasa tensiune atat monofazata cat si trifazata.

În zona exista retea electrica de distributie de medie/ joasa tensiune atat monofazata cat si trifazata

2.6. DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situației existente se observă că amplasamentul studiat face parte integrantă din zona Centura ocolitoare Drobeta Turnu Severin, în prezent fiind un teren neconstruit si liber, fiind necesara ocuparea si construirea pe el, prin elaborarea **P.U.Z.** prevazut cu spatii depozitare si galerii comerciale la parter si spatii de birouri la etaje, precum si creare acces direct din Centura ocolitoarea Drobeta Turnu Severin si amenajare locuri de parcare.

Având în vedere necesitatea construirii de noi obiective si servicii in municipiu si amplasarea buna a zonei studiate, unde exista un teren neconstruit liber, este imperios necesară continuarea mobilarii urbanistice a zonei, pentru executarea unor imobile prevazute cu spatii depozitare, spații comerciale si galerii comerciale la parter si spatii administrative/ birouri la etaj, cu regim de inaltime P+1 si P+2.

3°. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI P.U.G.

Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, Dr.Tr.Severin, Mehedinti

Pentru zona în care se situează amplasamentul studiat, în zona de Centura ocolitoare a Municipiului Drobeta Turnu Severin se elaborează **-P.U.Z.- în vederea : Construire spațiu comercial, hale producție, hale depozitare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,** Planul Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin, documentație aprobată prin H.C.L. nr. 219/2010 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.
- Spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante.
- Sunt permise consolidari, supraetajari, reparatii, modernizari la constructii existente de locuinte sau de alt fel, fara depasirea altimetriei din zona .
- Se recomanda o altimetrie de minim P+1 si pentru Lm maxim P+2+M
- Sunt permise constructii si amenajari turistice – pensiune si hoteluri turistice daca acestea corespund normelor si cerintelor Ordinului MT 20/1995 si HG 207/1994.

- Sunt admise activitati industrial si de depozitare, nepoluante care sa nu staneasca functiunea dominant de locuit.

*Conform art. 25 si 26 din RLU – « Accese carosabile si pietonale », se vor asigura accesibilitati directe sau prin servitute, la constructii, a persoanelor, autoturismelor, autovehicolelor si mai ales a vehiculelor speciale de interventii.

* Se vor autoriza numai constructii care prin conformare, volumetrie si aspect exterior nu intra in contradictie cu aspectul general al zonei; se recomanda folosirea de materiale de constructii de calitate si durabilitate.

- dotări de utilizare curentă, spații verzi amenajate;
- asigurarea utilităților (apă, electrice, canalizare, etc.) prin racord la rețelele din zonă.

3.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI ARHITECTURAL URBANISTICE

Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, Dr.Tr.Severin, Mehedinți

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

Delimitarea terenurilor aflate în proprietatea lui PAVEL ANDREI, conform planurilor de amplasament și delimitare a bunului imobil, cu numerele cadastrale 51910 și 56683, avizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Mehedinți;

- Zona studiată este compusă din două Loturi – în suprafața totală de **13653mp.**, teren liber, nu sunt imobile existente pe teren.
- Se propune executarea a șapte imobile P+1 și P+2, prevăzute cu spații comerciale, spații depozitare, spații producție și galerii comerciale la parter și spații birouri la etaje, crearea accesului din strada Prelungire Alea Linistii a municipiului Drobeta Turnu Severin, amenajare parcare mixtă, grupuri sanitare și împrejmuire proprietate, având următoarele funcțiuni:
 - Parter - spații de producție, spații depozitare, birouri, galerie comercială ;
 - Etaj 1 - galerie comercială, spații birouri;
 - Etaj 2 - spații birouri;

1. Stabilirea condițiilor de aliniament, regim de înălțime și aspect urbanistic al frontului la Centura ocolitoare a municipiului Drobeta Turnu Severin, în vederea construirii, unde urmează să fie amplasate construcțiile propuse.
2. Construcțiile se vor amplasa față de aliniamentul stradal din incintă, retras pe teren.
3. În teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile limită ale indicatorilor de zgomot, conform prevederilor Ord. MS 119/2014, art.16.

Aspectul exterior al clădirilor

Volumele construite vor fi simple, exprima funcțiunea, se armonizează cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
-fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural de aceeași notă de volum și materiale cu fațada principală;

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

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

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

Obiectivele principale în zona studiată, îl constituie:

- Constructia a sapte imobile prevazute cu spatii depozitare, spații producție, galerii comerciale si spatii de birouri la etaje, grupuri sanitare, creare acces, amenajare parcare si imprejmuire proprietate.
- Nu exista constructii existente pe terenul studiat.
- Imobilele vor avea regim de înălțime maxim P+2 cu acoperis tip sarpanta și se vor amplasa la 10,0m. fata de aliniamentul stradal in partea de Sud si 10,0m. fata de aliniamentul stradal in partea de Nord.
- Parcajele - Accesul carosabil în incinta proprietății se va efectua din drumul adiacent in partea de nord – Centura ocolitoare Drobeta Turnu Severin.

Zona verde de aliniament este cuprinsă la drumul existent si în incinta proprietății private, care se vor amenaja.

Rezolvarea grafică a datelor expuse anterior se regăsește în planșa desenată nr.3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

3.3.1. CIRCULAȚIA CAROSABILĂ se desfășoara pe traseele existente care delimitează zona studiată, respectiv strazile existente.

- Zona studiata este delimitata de Centura municipiului Drobeta Turnu Severin la Nord si Aleea Linistii la Sud, existente a municipiului Dr. Tr. Severin.

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

3.3.2. CIRCULAȚIA PIETONALĂ se va desfășura pe trotuarele adiacente Aleii Linistii.

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 rezulta funcțiunile principale, respectiv: zona institutii si servicii- depozitare, galerii comerciale, spații verzi de aliniament si in incinta proprietatii private, circulatii pietonale, carosabile/ parcaje.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Indicatori Urbanistici	POT propus = 40% propus= 1,0		CUT	
	RHmax = P+2E			
BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUS	
Zone funcționale	mp	%	mp	%
S.Teren proprietate privata intravilan din care:	13653	100	13653	100
S.Teren parcele care au generat PUZ	13653	100	13653	100
S.Z. IS- subzona institutiil, servicii, din care:	-	-	12111	88
Subzona circulatii Pietonale si carosabile	-	-	1150	8,4
Subzona spatii plantate Private	-	-	670	4,9
Suprafata propusa spre cedare	-	-	391	2,86
Zona Studiata	13653	100	13653	100

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

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:

- POT existent – 0.0%
- CUT propus – 0,00
- **P.O.T. propus = 40%**
- **C.U.T. propus = 1,0**

3.5. ECHIPARE EDILITARĂ

- Alimentarea cu apa: 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 distanța minime, fata de constructii la 10,0m.
- Alimentare cu energie electrica: se va rezolva prin racord la rețeaua din zona, conform soluției date de detinatorul de rețea de 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: bransament la rețeaua de gaze din zona.
- In zona exista rețea de telefonie.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunile propuse prin soluția arhitectural-urbanistică nu impun măsuri special împotriva poluării mediului, deoarece obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

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 pe hotarul de Vest, pentru colectarea deșeurilor.

3.7. Telecomunicatii

Pentru desfasurarea unor activitati normale se propune ca zona studiata sa fie racordata la rețelelor de cablu tv , internet și telefonie fixa a orasului prin intermediul unui cablu introdus în canalizatie. Solicitantii telefoniei fixe vor fi racordati la rețeaua telefonica ce se va monta pe stâlpii rețelei electrice de joasa tensiune de pe strazile propuse . Exista semnal GSM în toate rețelele care activeaza în Romania.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse:

- amenajari de intersectii
- rețele alimentare cu apa
- rețele de canalizare
- rețele electrice

3.8.2. . TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată în prezenta documentație cuprinde terenuri aflate în proprietate privată persoana fizica. Intreaga suprafata de 13653mp este în proprietatea persoanelor fizice sau juridice .

3.8.3. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Prin realizarea obiectivului propus în amplasament ” **Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și**

Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, Dr.Tr.Severin, Mehedinti

imprejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, ”, în funcție de necesitățile de amplasare a obiectivelor de utilitate publică (drumuri, pietonale) a fost determinată circulația terenurilor între detinatori după cum urmează:

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public au o sup. de cca. 391mp din zona de Sud a terenului studiat, în vederea lărgirii străzii Alea Prolungirea Alea Linistii.

3.8.4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Imobile prevăzute cu spații depozitare și galerii comerciale la parter și birouri la etaje;

1. Alei carosabile;
2. Amenajare locuri de parcare mixta/ carosabile;
3. Executarea de rețele edilitare (alimentarea cu apă: racord la rețeaua din zonă; canalizarea: racord la rețeaua din zonă; energie electrică: racord la rețeaua din zonă).

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

- costuri privind elaborarea documentațiilor de urbanism necesare
- costuri privind consultarea publică-costuri privind organizarea și pregătirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
- costuri privind realizarea echipării tehnico-edilitare
- costuri privind proiectarea / obținerea avizelor și acordurilor / obținerea autorizației de construire/ realizarea investiției
- costuri privind realizarea protecției mediului
- costuri privind reglementări obligatorii, sau dotări de interes public necesare

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

- nu e cazul

***PRIORITATI DE INTERVENTIE –Implementarea investitiei
Etapizarea investitiei propuse prin PUZ***

-Se va urmări aprobarea PUZ și a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de către organismele și organele în drept. Estimat – Februarie 2026

- Se va urmări dezmembrarea suprafețelor de teren destinate cedării domeniului public (destinate circulațiilor) și cedarea către acesta

-se vor trasa caile de circulație

- se va executa extinderea rețelelor de utilități –apa ,canalizare , electricitate .

ETAPIZAREA INVESTITIILOR

Trasarea și amenajarea cailor de acces și a spațiilor verzi-termen de finalizare un an.

Extinderea rețelelor edilitare-termen de finalizare un an și jumătate.

Obținerea autorizațiilor de construire pentru obiectivele propuse-Estimat martie 2026 – martie 2027 Se estimează ca locuințele se vor executa în circa doi ani

Finalizarea tuturor recepțiilor lucrărilor și înscrierea în Cartea funciara-estimat decembrie 2028

4.CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții , a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la :

- Incadrarea în Planul Urbanistic General
- Circulația și echiparea edilitară
- Tipul de proprietate a terenurilor

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

4°. CONCLUZII

Prin analiza situației existente și a propunerilor urbanistice efectuate în corelare cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin, se evidențiază următoarele concluzii:

- A.** Realizarea obiectivelor principale în vederea construirii unor imobile prevazute cu spații de depozitare, spații producție și galerii comerciale la parter și birouri la etaje, conduce la mobilarea frontului strazii existente – strada Prelungirea Alea Linistii.
- B.** Amenajarea aleilor carosabile/pietonale, amenajare locuri de parcare, spațiilor verzi în incinta proprietatii private și cu plantatii de aliniament la strada și în incinta.
- C.** Se va dona în domeniul public al municipiului Drobeta Turnu Severin, suprafața de teren de 391mp, pentru largirea străzii Prelungirea Alea Linistii.

Intocmit,
Florea Flavian



Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, Dr.Tr.Severin, Mehedinti

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afertent PUZ pentru Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, Dr.Tr.Severin, Mehedinti

I . DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism afertent PUZ detaliază si explicitează prin prescripții si recomandări, Planul Urbanistic Zonal, pentru ca acesta să poată fi operabil. Regulamentul P.U.Z dă explicații asupra regulilor specifice de urbanism instituite în teritoriul studiat care, completeaza și detaliază prescripțiile si recomandările Regulamentului Local de Urbanism, afertent P.U.G Municipiului Drobeta Turnu Severin.

1.1 Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

1.2. Regulamentul P.U.Z. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează sau detaliază Regulamentul afertent 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.

" Elaborare PUZ in vederea: Construire spațiu comercial, hale producție, hale depozitare și împrejmuire proprietate N.C. 51910,

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații de depozitare, spații de producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinți**

N.C. 56683, Dr.Tr.Severin, Mehedinți,” respectă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și 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.

2.2 Baza legală

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona studiată s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementate care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Planul Urbanistic General al orașului Municipiului Drobeta Turnu Severin.
- Certificatul de Urbanism nr. 543 / 07.05.2025 emis de Primăria Municipiului Drobeta Turnu Severin.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- OUG 57/2019 -Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30.12.2005, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Codul silvic din 19.03.2008, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 238 din 27.03.2008.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 02.06.1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.

- **Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată** în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.

- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.

- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.

- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 din 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30.01.1996.

- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.

- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.

- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.

- Ordinul Ministrul Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general,

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.

- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

3°. 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 în vederea construirii unor spații de depozitare, spații de producție, spații comerciale, parcare incinta si imprejmuire proprietate.

3.2. Terenul destinat construirii unui acces din centura ocolitoare Drobeta Turnu Severin, hala depozitare, hală producție, pavilion spatiu comercial, parcare incinta si imprejmuire proprietate., (analizat în P.U.Z.) este figurat în planșa desenata nr.1 – Încadrare în municipiu se afla in in Zona de Centura ocolitoare Drobeta Turnu Severin - Dealul Viilor,

Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, Dr.Tr.Severin, Mehedinti

si este situata in **UTR21**, terenurile fiind proprietati private ale beneficiarului cu o suprafață totală de **13653 m.p.** acestea fiind accesibile din strada Prelungire Alea Linistii , de pe latura de Sud.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

1.1. 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.

1.2. 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

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinți**

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.

1.3. Conditii de echipare edilitara

- rețelele de apă, canalizare, străzile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului Drobeta Turnu Severin;
- Se va realiza racordarea la rețeaua de alimentare cu apă rece existentă, alimentată din rețeaua SECOM. Se prevede o rețea de apă
- rece pentru alimentarea punctelor de consum. Rețeaua se va executa cu tuburi din polietilena PEHD (ce au durată normată de utilizare 50 ani) cu diametru D 110 mm pe conductele de serviciu. Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 și STAS 8591.
- În incinta canalizarea se rezolvă separat pentru apele uzate menajere și apele pluviale. S-au prevăzut rețele de canalizare gravitațională.
- Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevăzute cu cămine de racord. Zona se va racorda la canalizarea recent executată pe Prelungire Alea Linistii.
- Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirilor și de pe platformele din incinte vor fi dirijate prin pante și rigole spre spațiile verzi din grădini, iar apele meteorice din zona aleii carosabile sunt dirijate prin sistematizare pe verticală, preluate de rigolele stradale și predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere.
- Conductele de canalizare vor fi pozate în axul străzii și vor fi executate cu tuburi din PVC Dn 200 mm., conf. STAS 8591 și STAS 6054.
- Se va realiza racordarea la rețeaua de alimentare gaze aflată în execuție pe Prelungire Alea Linistii.

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

- rețelele de energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului.
- se va acorda atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele aeriene; nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fațada principală sau pe cele laterale în imediata vecinătate a celei principale;
- - sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor se face către un sistem intern de canalizare, fără să afecteze proprietățile învecinate și domeniul public
- - investitorul se obligă să racordeze construcțiile noi la utilitățile publice existente în zonă, conform avizelor de amplasament obținute de la administratorii de rețele edilitare.
- În zonă există rețeaua de distribuție a energiei electrice pe liniile de înaltă tensiune de (110kV), medie tensiune (20kV) și joasă tensiune (0,4kV)

Terenurile pe care sunt amplasate rețelele edilitare aparțin domeniului public.

1.4. 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 :

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

- **existentă:** - conform P.U.G. municipiul Drobeta Turnu Severin, terenul este localizat in Zona de Centura ocolitoare Drobeta Turnu Severin - Dealul Viilor, si este situat in **UTR21** fiind teren neconstruit, folosinta actuala de arabil.

- **propusă:** - **Investitia pe care investitorul intentioneaza sa o realizeze pe terenul cu NC 51910 si NC 56683, in suprafata de 13653mp.**

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

- Zona studiata este compusa din doua Loturi – in suprafata totala de **13653mp.**, teren liber, nu sunt imobile existente pe teren.
- Se propune executarea a sapte imobile P+1 si P+2, prevazute cu depozitare, spații producție si galerii comerciale la parter si spatii birouri la etaje, creare acces din strada Prelungire Aleea Linistii din municipiul Drobeta Turnu Severin, amenajare parcare si imprejmuire prorietate, avand urmatoarele functiuni:
 - Parter - spatii depozitare, spații producție, galerie comerciala ;
 - Etaj 1 - spatii birouri;
 - Etaj 2 - spatii birouri;
- P.O.T. existent = 0,0%
- C.U.T. existent = 0,0
- **P.O.T. propus = maxim 40%**
- **C.U.T. propus = maxim 1,0**

Terenul este situat in **UTR21** (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, magazii.
- Spatii de comert, institutii publice si servicii, constructii pentru activitati nepoluante.

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

- Sunt permise consolidari, supraetajari, reparatii, modernizari la constructii existente de locuinte sau de alt fel, fara depasirea altimetriei din zona .
- **Se recomanda o altimetrie de minim P+1 si pentru Lm maxim P+2+M**
- Sunt permise constructii si amenajari turistice – pensiune si hoteluri turistice daca acestea corespund normelor si cerintelor Ordinului MT 20/1995 si HG 207/1994.

UTILIZARI INTERZISE.

- sunt interzise următoarele utilizări: cele cuprinse PUZ si RLU PUG Dr-Tr-Severin aprobat cu HCL: funcțiuni poluante, producție poluantă,

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.

1.1. 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 ;
- asigurarea utilitatilor ;
- 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:

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

- delimitarea în teren a amplasamentului studiat în P.U.Z. și destinat construirii spații depozitare, spații producție, spații comerciale, parcare incinta si imprejmuire
- 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 :

Elaborare PUZ in vederea: Construire spațiu comercial, hale producție, hale depozitare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683, avand urmatoarele functiuni:

* In analiza situației existente se observă că amplasamentul studiat face parte integrantă din zona Centura ocolitoare Drobeta Turnu Severin, în prezent fiind un teren neconstruit si liber, fiind necesara ocuparea si construirea pe el, prin elaborarea **P.U.Z.** prevazut cu spatii depozitare, spații producție si galerii comerciale la parter si spatii de birouri la etaje, precum si creare acces direct din strada Prelungirea Aleea Linistii amenajare locuri de parcare și construire împrejmuire. Având în vedere necesitatea construirii de noi obiective si servicii in municipiu si amplasarea buna a zonei studiate, unde exista un teren neconstruit liber, este imperios necesară continuarea mobilariei urbanistice a zonei, pentru executarea unor imobile prevazute cu spatii depozitare, spații de producție si galerii comerciale la parter si spatii administrative/ birouri la etaj, cu regim de inaltime P+1 si P+2.

1.4. Ocuparea și utilizarea terenului din zona studiata:

- **Construire spațiu comercial, hale producție, hale depozitare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683;**

1.5. Ocuparea și utilizarea terenului este interzisă pentru :

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

- Construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;
- Interdicțiile definitive de construire pe spațiile publice: alei pietonale suprafete plantate;
- orice alte construcții decât cele permise la pct. 1.3.

2. ACCESE ȘI DRUMURI

- 2.1.** Pentru a fi construibil, 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 gunoiului 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 existente în zona.
- 3.2.** Rețeaua de distribuție a apei este amplasată pe strada Prelungirea Aleea Linistii, 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.

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

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 13653 mp.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ :

Indicatori Urbanistici	POT propus = 40%		CUT propus= 1,0	
	RHmax = P+2E			
BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUS	
Zone funcționale	mp	%	mp	%
S.Teren proprietate privata intravilan din care:	13653	100	13653	100
S.Teren parcele care au generat PUZ	13653	100	13653	100
S.Z. IS- subzona institutiilor, servicii, din care:	-	-	12111	88
Subzona circulatiei Pietonale si carosabile	-	-	1150	8,4
Subzona spatii plantate Private	-	-	670	4,9
Suprafata propusa spre cedare	-	-	391	2,86
Zona Studiata	13653	100	13653	100

5. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU SPAȚIILE PUBLICE

5.1. Stabilirea condițiilor de aliniament, regim de înălțime și aspect urbanistic al frontului la Centura ocolitoare a municipiului Drobeta Turnu Severin, în vederea construirii, unde urmează să fie amplasate construcțiile propuse.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniamentul stradal din incintă, retras pe teren.

În teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile limită ale indicatorilor de zgomot, conform prevederilor Ord. MS 119/2014, art.16.

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

Obiectivele principale în zona studiată, îl constituie:

- Construcția a șapte imobile prevăzute cu spații depozitare, spații producție și galerii comerciale la parter și spații de birouri la etaje, grupuri sanitare, crearea accesului, amenajare parcare mixtă și împrejmuire proprietate.
- Nu există construcții existente pe terenul studiat.
- Imobilele vor avea regim de înălțime maxim P+2 cu acoperiș tip șarpantă și se vor amplasa la minim 10,0m. față de aliniamentul stradal în partea de Sud și la minim 10,0m. față de aliniamentul stradal în partea de Nord.
- Parcajele - Accesul carosabil în incinta proprietății se va efectua din drumul adiacent în partea de Sud strada Prelungirea Aleii Linistii Drobeta Turnu Severin.

Zona verde de aliniament este cuprinsă la drumul existent și în incinta proprietății private, care se vor amenaja.

Rezolvarea grafică a datelor expuse anterior se regăsește în planșa desenată nr.3 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

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 intervențiilor în zona de protecție a monumentelor (R.protecție= 100m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500m în afara localităților, față de limita exterioară a monumentului) se va face în concordanță cu cerințele și avizul D.M.I.

Construcția propusă nu va afecta prin amplasare, volumetrie și aspect zona studiată.

În zona studiată nu există monumente de patrimoniu, care să necesite protecție.

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

- Construcția a șapte imobile cu destinația de spații depozitare, spații producție și galerii comerciale la parter și

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

spatii de birouri la etaje, grupuri sanitare, creare acces, amenajare parcare si imprejmuire proprietate.

- Nu exista constructii existente pe terenul studiat
- Amenajare cu parcaje, alei pietonale, alei carosabile, spatii vezi.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Obiectivele principale propuse in zona studiata :
- Constructia a șapte imobile prevazute cu spatii depozitare, spații producție si galerii comerciale la parter si spatii de birouri la etaje

INDICII DE UTILIZARE A TERENULUI

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

- - 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%
- C.U.T. existent = 0,0
- **P.O.T. propus = max 40%**
- **C.U.T. propus = max 1**

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Volumele construite vor fi simple, exprima funcțiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeași 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 arhitectura;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea funcțiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerințelor si prestigiului investitorului, precum si zonei.

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.

Circulații si accese

- Accesul pietonal si carosabil direct din drum public de la sud si indirect din centura municipiului pe un teren proprietate a beneficiarului investiției situat în imediata vecinătate.
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in parcele se face direct din drumul Public
- accesul pietonal va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu deficiente locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare (conf. Anexa nr.7 din HG.525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism -accese, spații plantate, amplasare în oras).
- Accesul pietonal din strada de la sud.

Pentru asigurarea accesului corespunzător la strada Alea Prelungirea Liniștii, se va dona de către proprietar suprafața de 391mp, către domeniul public al municipiului Dr. Tr. Severin.

Inălțimea maxima admisa a cladirilor

Înălțimea maximă admisă este: P+2, cu regim de construire discontinu.

Condiții de echipare edilitară

În incinta canalizarea se rezolvă separat pentru apele uzate menajere și apele uzate pluviale din parcaje, circulații și platforme exterioare, pentru care se realizează și un sistem de preepurarea lor înaintea racordării la rețeaua de canalizare existentă.

- se va acorda atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele aeriene; nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fațadă principală sau pe cele laterale în imediată vecinătate a celei principale;
- sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor se face către un sistem intern de canalizare, fără să afecteze proprietățile învecinate și domeniul public.
- investitorul se obligă să racordeze construcțiile noi la utilitățile publice existente în zona, conform avizelor de amplasament obținute de la administratorii de rețele edilitare.

Spații libere și spații plantate

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi înierbate și plantate cu vegetație joasă sub 1,0 m înălțime, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins; suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale din parcelă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști.

Orice parte a terenului incintei amenajate, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- latura posterioară și laturile laterale ale zonei vor fi plantate cu gard viu de tuia tuns la înălțimea de max - 1,20 metri;

Împrejmuiuri

Împrejmuirile la aliniamentul stradal vor fi opace, transparente, fără împrejmuire, se poate planta gard viu buxus cu înălțime de maxim 1,80m;

**Elaborare PUZ pentru: Construire spații comerciale, spații depozitare, spații producție, parcare și împrejmuire proprietate N.C. 51910, N.C. 56683,
Dr.Tr.Severin, Mehedinti**

- pe limitele laterale si posterioare, împrejmuirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din PUZ si RLU Zona aprobat;
- nu se admite utilizarea împrejmuirilor construite din diferite materiale atipice.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va asigura doar in interiorul parcelelor;
- locurile de parcare vor fi asigurate in interiorul parcelelor, in afara circulatiilor publice;

*se realizeaza parcaje la nivelul amenajat al parcelei.

Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces(Prelungirea Aleea Linistii) de pe latura de Sud a proprietății. Pentru parcare au fost prevazute spatii in interiorul parcelelor.

Se interzice transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcare.

PLANTAȚII

Se prevăd :

- Renoirea 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.Florea Flavian