

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 10136 din 23.03 2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 291 din 23.03 2026

În scopul: Modificarea și completarea certificatului de urbanism nr. 901 / 24.07.2025 pentru elaborare PUZ “ Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ **MUSTAȚĂ VLAD DĂNUȚ**

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul **MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DR. TR. SEVERIN**, satul -, sectorul -, cod poștal-, str. Codrului, **nr. 2**, bl. - sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0748988155**, e-mail ., înregistrată la nr. 10136 din 23.03.2025.

Pentru imobilul–teren și/sau construcții – situat în județul **MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN**, satul, sectorul -, cod poștal -, **Str. Serpentina Roșiori(Freziei), nr. 1-3**, bl.- ., sc. -, et. -, ap. -. sau identificat prin ³⁾, **plan de situație, plan de încadrare, contract vânzare cumpărare nr. 1065/01.08.2023, carte funciară nr. 70776, nr. cadastral 70776.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **5421/2005**
faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local **HCL nr. 219/2010.**

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

SE CERTIFICĂ :

- 1. REGIMUL JURIDIC:** Terenul cu nr. cadastral este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este intabulat cu drept de proprietate cu titlu de drept partaj voluntar, dobândit prin convenție, cota de 1/1, în favoarea: **MUSTAȚĂ VLAD DĂNUȚ**, conform **contract vânzare cumpărare nr. 1065/01.08.2023, carte funciară nr. 70776, nr. cadastral 70776.**
- 2. REGIMUL ECONOMIC:** Terenul cu nr. cadastral **70776** are funcțiunea de curți construcții, fiind destinat construirii de locuințe cu funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante, conform **PUG** aprobat prin **HCL nr. 219/2010.**

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

***Acest document conține date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu Regulamentul (UE) nr. 679/2016**

3. REGIMUL TEHNIC:

Modificarea și completarea certificatului de urbanism nr. 901 / 24.07.2025 pentru elaborare PUZ “Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”, cu preluarea avizelor și acordurilor din certificatul de urbanism nr. 901 / 24.07.2025, conform raportului informării și consultării publicului.

Terenul cu nr cadastral 70776 este situat în UTR 34 care prevede construirea de locuințe cu funcțiuni complementare, anexe gospodaresti, construcții pentru activități nepoluante și conform PUG aprobat prin HCL 219/2010.

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

2. UTILIZAREA FUNCIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale minim P+1E, maxim P+2E, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, sunt permise în zona centrală.
- Sunt permise consolidări, supraetajări, adăugiri, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe sau de alt fel, îndepărtarea altimetriei din zona.
- sunt interzise amplasări de construcții de orice fel, provizorii sau nu, pe spațiile publice : trotuare, refugii pietonale, alei, spații plantate, etc.
- Sunt admise reconversii cu condiția păstrării formei, volumetriei, fatadelor și formei acoperisului, geometriei tamplariei exterioare a construcției a carei funcțiune se schimbă.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

® 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, prima parte a Regulamentului.

® între construcții care prezintă fațade cu ferestre și balcoane la limita proprietății, îngrădită sau nu, distanța minimă de amplasare este de 2,0 m - conform Codului civil.

® se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei ; se recomandă folosirea de material de construcție de calitate și durabilitate : cărămidă, piatră, beton, metal, sticlă, finisaje simple, șarpantă, învelitori ceramice sau de tip LINDAB. _____

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

Conform HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și art. 3 din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii art. 3.

Documentația de urbanism în fază PUZ în conformitate cu art. 32 din Legea 350 /2001 se va elabora numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, prin care se stabilește teritoriul ce urmează a fi reglementat, categoriile funcționale ale dezvoltării, indicatorii urbanistici obligatorii, dotările de interes public necesare, accese, parcaje, utilități, capacități de transport admise conform Anexei 1 din HG 525 / 1991, cu modificările și completările ulterioare.

Conform HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism este prevăzut câte un loc de parcare la fiecare apartament pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun.

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

Modificarea și completarea certificatului de urbanism nr. 901 / 24.07.2025 pentru elaborare PUZ “Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

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

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

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

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

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

Alte avize/acorduri:

☒ alimentare cu apă și canalizare
☒ alimentare cu energie electrică
sistemul de iluminat public
alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale
telefonizare
salubritate
transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu — — — — — protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

☒ Consultarea publicului
☒ Aviz de oportunitate
☒ Aviz Poliția Rutieră

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

☒ Studiu geotehnic
☒ Ridicare topografică avizată OCPI

- ☒ e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).

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



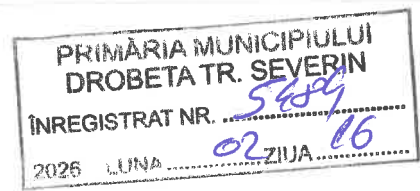
Întocmit,
Cîrstulescu Alexandru

Secretar General al Municipiului,
MIRELA PĂSAT

p. Arhitect-șef*****)
Șef Serviciu Urbanism
Maria Marghescu

Achitat taxa de 50 lei conform Chitantei nr.

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



Conste

Subsemnatul, Mustățe Vlad-Dănuț, în calitate de beneficiar al documentației clasate, rog prin prezenta să promovezi pentru aprobare în Consiliul Local, documentația de urbanism: „Amplasarea zonei de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”.

16.02.2026



ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 27030 din 24.07. 2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 901 din 24.07. 2025

În scopul: Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicolectiv

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ **MUSTAȚĂ VLAD DĂNUȚ**

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul **MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DR. TR. SEVERIN**, satul -, sectorul -, cod poștal-, str. Codrului, **nr. 2**, bl. - sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0748988155**, e-mail ., înregistrată la nr. **27030** din **22.07.2025**.

Pentru imobilul–teren și/sau construcții – situat în județul **MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN**, satul, sectorul -, cod poștal -, **Str. Serpentina Roșiori(Freziei)**, **nr. 1-3**, bl.- ., sc. -, et. -, ap. -., sau identificat prin ³⁾, **plan de situație, plan de încadrare, contract vânzare cumpărare nr. 1065/01.08.2023, carte funciară nr. 70776, nr. cadastral 70776.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **5421/2005**

faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local **HCL nr. 219/2010.**

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

SE CERTIFICĂ :

- 1. REGIMUL JURIDIC:** Terenul cu nr. cadastral este situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este intabulat cu drept de proprietate cu titlu de drept partaj voluntar, dobândit prin convenție, cota de 1/1, în favoarea: **MUSTAȚĂ VLAD DĂNUȚ**, conform **contract vânzare cumpărare nr. 1065/01.08.2023, carte funciară nr. 70776, nr. cadastral 70776.**
- 2. REGIMUL ECONOMIC:** Terenul cu nr. cadastral **70776** are funcțiunea de curți construcții, fiind destinat construirii de locuințe cu funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante, conform **PUG** aprobat prin **HCL nr. 219/2010.**

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

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

***Acest document conține date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu Regulamentul (UE) nr. 679/2016**

3. REGIMUL TEHNIC:

Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicolectiv, pentru zona delimitată astfel:

- nord: terenuri proprietăți private;
- sud: str. Freziei;
- est: teren proprietate privată NC. 64427;
- vest: strada Mălinului.

Terenul cu nr cadastral 70776 este situat în UTR 34 care prevede construirea de locuințe cu funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante și conform PUG aprobat prin HCL 219/2010.

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

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Sunt permise construcții de locuințe individuale minim P+1E, maxim P+2E, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazine, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, sunt premise în zona centrală.
- Sunt permise consolidări, supraetajări, adăugiri, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe sau de alt fel, faradepasirea altimetriei din zona.
- sunt interzise amplasări de construcții de orice fel, provizorii sau nu, pe spațiile publice : trotuare, refugii pietonale, alei, spații plantate, etc.
- Sunt admise reconversii cu condiția pastrării formei, volumetriei, fatadelor și formei acoperisului, geometriei tamplariei exterioare a construcției a carei funcțiune se schimbă.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

® 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, prima parte a Regulamentului.

® între construcții care prezintă fațade cu ferestre și balcoane la limita proprietății, îngrădită sau nu, distanța minimă de amplasare este de 2,0 m - conform Codului civil.

® se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei ; se recomandă folosirea de material de construcție de calitate și durabilitate : cărămidă, piatră, beton, metal, sticlă, finisaje simple, șarpantă, învelitori ceramice sau de tip LINDAB.

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

Conform HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și art. 3 din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii art. 3.

Documentația de urbanism în fază PUZ în conformitate cu art. 32 din Legea 350 /2001 se va elabora numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate, prin care se stabilește teritoriul ce urmează a fi reglementat, categoriile funcționale ale dezvoltării, indicatorii urbanistici obligatorii, dotările de interes public necesare, accese, parcaje, utilități, capacități de transport admise conform Anexei 1 din HG 525 / 1991, cu modificările și completările ulterioare.

Conform HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism este prevăzut câte un loc de parcare la fiecare apartament pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun.

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

Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicolectiv

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

Alte avize/acorduri:

☒ alimentare cu apă și canalizare ✖
☒ alimentare cu energie electrică ✖
sistemul de iluminat public
alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale ✖
telefonizare
salubritate
transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ✖

protecția civilă

☒ sănătatea populației ✖

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

☒ Consultarea publicului
☒ Aviz de oportunitate ✖
☒ Aviz Poliția Rutieră ✖

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

☒ Studiu geotehnic
☒ Ridicare topografică avizată OCPI ✖

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

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

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

Primar,
MARIUS VASILE SCRECIU

Secretar General al Municipiului,
MIRELA PĂSAT

Întocmit,
Cîrstulescu Alexandru

p. Arhitect-șef*****)
Șef Serviciu Urbanism
Maria Marghescu

Achitat taxa de 50 lei conform Chitanței nr. 0490 din 22.07.2025.

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

Memoriu Tehnic Explicativ

Obținerea CERTIFICATULUI DE URBANISM pentru
**"PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE
LOCUINTE IN REGIM CUPLAT, INSIRUIT SI SEMICOLECTIV"**

A. Piese scrise

1. Date generale

1. Denumirea obiectivului de investitii: Obținerea Certificatului de Urbanism pentru "PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE IN REGIM CUPLAT, INSIRUIT SI SEMICOLECTIV"
2. Amplasamentul: Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori, nr. 1-3 (str. Feziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți
3. Titularul investitiei: MUSTATA VLAD DANUT
4. Elaboratorul studiului: SC ARHIDESIGN STUDIO SRL

2. Scopul elaborarii documentatiei pentru obtinerea C.U. Prezentare generala

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

Astfel proprietarul terenului care a generat PUZ-ul, in suprafata totala de **3417.00 mp**, situat in zona vistica a municipiului Drobeta Turnu-Severin, N.C. 70776, intentioneaza sa investeasca intr-o zona de locuire individuala, semicollectiva si functiuni complementare. In situatia actuala, imobilul care a generat studiul PUZ este situat, conform actelor, exclusiv in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, UTR 34, zona functionala „Lm”. Dezvoltarile adiacente indica tendinta de dezvoltare a unui ansamblu rezidential. Este astfel justificata mentinerea zonei functionale „Lm”, zona destinata locuirii individuala cu regim

JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TR. SEVERIN

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 21 din 24.07.2025

Arhitect șef,

maxim de inaltime P+2E conform PUG Drobeta Turnu-Severin.

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

Scopul prezentei documentatii este lotizarea parcelei reglementate si de a modifica modul de conformare pe aceste parcele rezultate in conformitate cu modul de locuire, conform *Normativului privind proiectarea clădirilor de locuințe indicativ NP 057-02 din 24.09.2002*, in locuinte unifamiliale (individuale) de tip cuplat/insiruit si semicolective.

Indicii urbanistici propusi respecta prevederile actualului PUG si nu se vor schimba.

De asemenea se urmareste obtinerea certificatului de urbanism pentru elaborarea unui PUZ (Plan Urbanistic Zonal) la nivelul zonei ce cuprinde terenul studiat.

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

3.Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil

Elemente juridice

- Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiata cuprinde un imobil situat integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu - Severin care a generat prezenta documentatie PUZ, dreptul de folosinta asupra acestora fiind obtinut de catre initiatorii PUZ conform actelor, categoria de folosinta curti-constructii. Terenul care a initiat acest studiu este **proprietatea privata a domnului MUSTATA VLAD DANUT.**

- Situatiia juridica actuala:

In prezent terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice. **ANEXĂ**

Sarcini de care este degrevat:

Terenul este liber de sarcini conform extrasului de carte funciara.



Elemente de tema

Zona analizata cu o suprafata de **3417.00 mp** cuprinde un imobil situat integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, din care suprafata imobilului care au generat prezentul PUZ este de **3417.00 mp**.

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

Se propune realizarea unei ZONE destinata locuirii individuale si semicolective si functiunilor complementare. Posibile dezvoltari ulterioare pentru un timp mediu si lung sunt: construirea locuintelor individuale unifamiliale, construirea locuintelor semicolective.

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

Nord: proprietate private, N.C. 51669, N.C. 51670, N.C. 51671, N.C. 51672, N.C. 51673

Vest: proprietate publica N.C. 61605 – str. Malinului

Est: proprietate privata N.C. 64427

Sud: proprietate publica N.C. 61604, str. Freziei



2. Categoriile functionale ale dezvoltarii sunt:

- **ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA, SEMICOLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.**

3. Indicatorii urbanistici obligatorii sunt:

- Indicatorii urbanistici propusi pe terenul beneficiarului:

POT_{max} = 40%, CUT_{max} = 1.5, regim de inaltime maxim P+2

Indicatorii urbanistici propusi respecta indicii urbanistici POT, CUT si regim de inaltime, conform PUG in vigoare.

- **Referitor la alinieri,** acestea au tinut cont de zonele de protectie si siguranta a cailor principale de comunicatie adiacente zonei studiate si sunt dezvoltate la nivelul parcelelor dezmembrate conform prezentei documentatii.

Astfel **retragerea fata de limita FRONTALA** este de min. 4.00m, **retragerea fata de limitele LATERALE** este variabila 2.00m respectiv 3.00m, **retragerea fata de limita POSTERIOARA** este 5.00m.

4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:

- **Accesul la parcelele rezultate pentru locuintele individuale** se va realiza din strada Freziei de pe limita sudica, in mod direct. Parcelele rezultate vor avea parcajele dezvoltate pe limita frontala a acestora.

- **Accesul la parcelele rezultate pentru locuintele in regim semicolectiv** se va realiza din strada Malinului, prin intermediul unei alei interioara desfasurata paralel cu str. Freziei. Parcela rezultata va avea parcajele dezvoltate de-a lungul acestei alei, in interiorul parcelei.

- **Alimentarea cu energie electrica** se realizeaza prin intermediul unei linii electrice supraterane LEA, din partea de vest, situata de-a lungul strazii adiacente.

- **Alimentarea cu apa potabila** se va realiza in sistem centralizat din reseaua existenta la nivelul localitatii, pozate de-a lungul strazii adiacente.

- **Apele uzate menajere** se va realiza in sistem centralizat din reseaua existenta la nivelul localitatii, pozate de-a lungul strazii adiacente.

5. Capacitati de transport admise

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

Din punct de vedere **functional** gasim oportun amenajarea zonei cu functiuni

de locuire individuala, semicolectiva si functiuni complementare.

Accesul pe parcele se va face in mod curent atat din strada adiacenta de pe limita vestica (Str. Malinului) cat si din strada adiacenta de pe limita sudica (Str. Freziei).

Terenul va fi ocupat în cea mai mare parte de constructii cu functiuni de locuire individuala, semicolectiva si functiuni complementare.

Perimetral parcelei sunt organizate spatii verzi, in special pe zona dintre limita de proprietate si limita spatiului edificabil. In aceste zone se vor planta vegetatii de talie medie si inalta ce va avea rol de filtrare vizuala fata de vecinatatile imediate.

La realizarea acestiu obiectiv se vor respecta urmatoarele conditii:

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

Elemente tehnice

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

- Realizarea sistematizarii terenului, a acceselor necesare, precum si asigurarea utilitatilor prin racordarea la retelele existente.
- O atentie deosebita se va acorda refacerii cadrului natural dupa terminarea lucrarilor de construire.

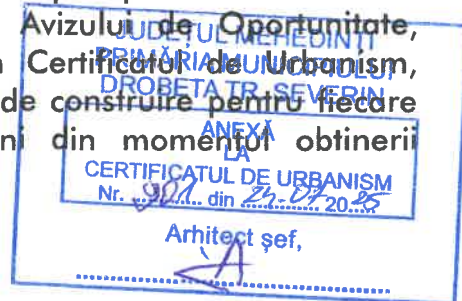
Durata previzibila pentru realizarea investitiilor

Urmarea procedurilor legale care include etape precum eliberarea Certificatului de Urbanism, Elaborarea si Emiterea Avizului de Oportunitate, elaborarea PUZ ului, obtinerea avizelor cerute prin Certificatul de Urbanism, aprobarea PUZ ului si in final obtinerea autorizatiilor de construire pentru fiecare obiectiv in parte se preconizeaza cel mult 12 luni din momentul obtinerii autorizatiilor de construire.

4. Impactul asupra mediului

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

Nu s-au indentificat factori care sa indice probleme deosebite privind



implementarea investițiilor propuse în raport cu cerințele de respectare a normelor de mediu.

5. Concluzii

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat următoarele obiective principale:

Realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu tendințele de dezvoltare urbană a localității, cu necesitățile actuale ale pieței și cu legislația în vigoare.

Corelarea cu planurile urbanistice aprobate în zona.

Rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

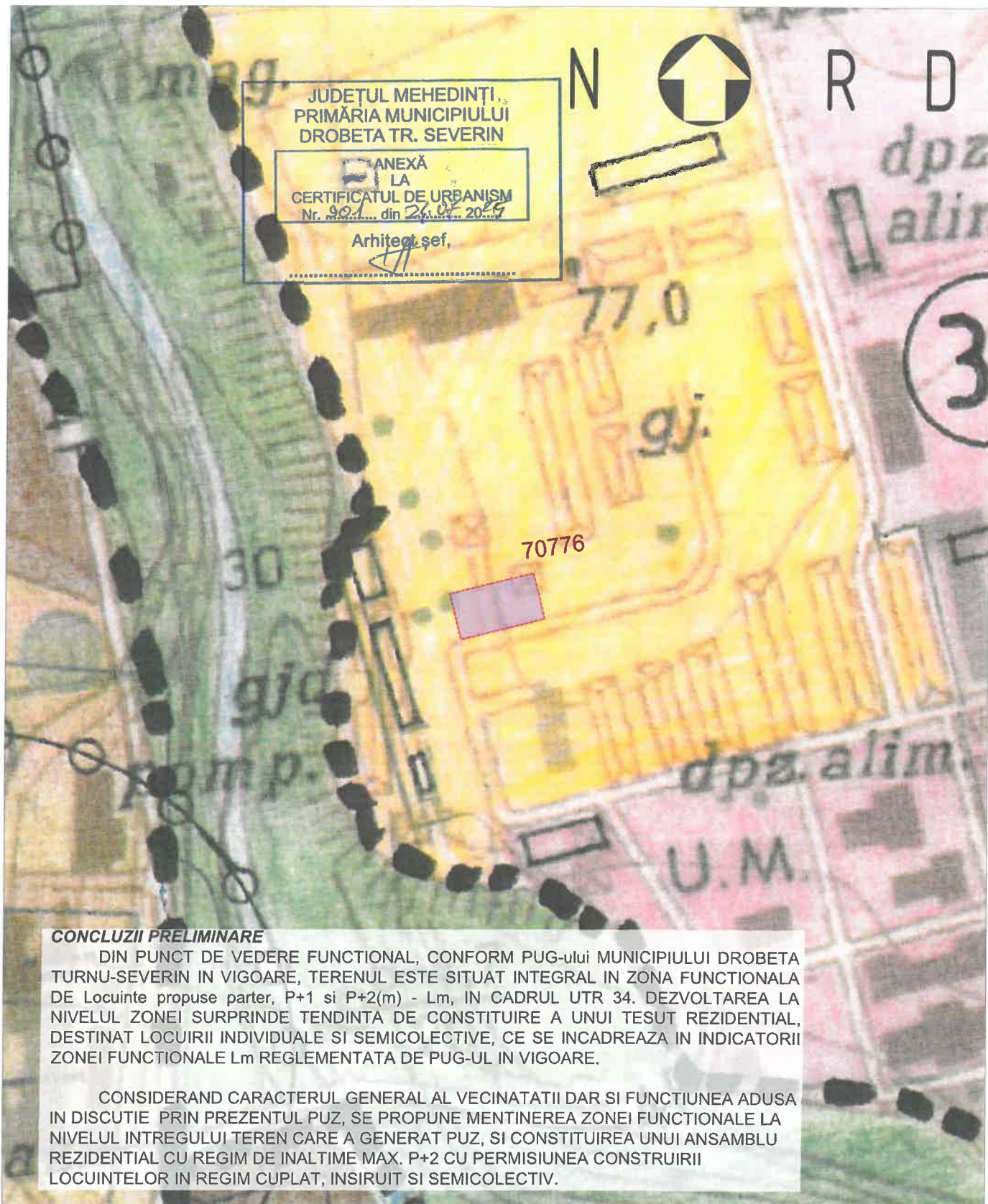
B. Piese desenate

- | | |
|---|-----------------------|
| - Plan încadrare în localitate | sc: 1/20 000 - 1/5000 |
| - Plan încadrare în PUG | sc. 1/10 000 |
| - Situația Existenta-Disfuncționalități | sc: 1/500 |
| - Reglementări urbanistice – Zonificare Funcțională | sc: 1/500 |

Intocmit

Arh. Florea Flavian-Costin





CONCLUZII PRELIMINARE

DIN PUNCT DE VEDERE FUNCTIONAL, CONFORM PUG-ului MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN IN VIGOARE, TERENUL ESTE SITUAT INTEGRAL IN ZONA FUNCTIONALA DE Locuinte propuse parter, P+1 si P+2(m) - Lm, IN CADRUL UTR 34. DEZVOLTAREA LA NIVELUL ZONEI SURPRINDE TENDINTA DE CONSTITUIRE A UNUI TESUT REZIDENTIAL, DESTINAT LOCUIRII INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE, CE SE INCADREAZA IN INDICATORII ZONEI FUNCTIONALE Lm REGLEMENTATA DE PUG-UL IN VIGOARE.

CONSIDERAND CARACTERUL GENERAL AL VECINATATII DAR SI FUNCTIUNEA ADUSA IN DISCUTIE PRIN PREZENTUL PUZ, SE PROPUNE MENTINEREA ZONEI FUNCTIONALE LA NIVELUL INTREGULUI TEREN CARE A GENERAT PUZ, SI CONSTITUIREA UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU REGIM DE INALTIME MAX. P+2 CU PERMISIUNEA CONSTRUIRII LOCUINTELOR IN REGIM CUPLAT, INSIRUIT SI SEMICOLECTIV.

LEGENDA



LOCALIZAREA OBIECTIVULUI

NOME		REFERAT/EX	
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.		PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE IN REGIM CUPLAT, INSIRUIT SI SEMICOLECTIV	
Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566		Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți	
Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3			
SPECIFICATIE	NUME	Scara	Benef.
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.	1/5000	MUSTATA VLAD DANUT
Proiectat	Arh.Florea Fl.	Data	INCADRAREA IN PUG DROBETA TURNU SEVERIN
Desenat	Arh.Florea Fl.	07/2025	

Pr.nr.
478/2025

CU
Plansa nr
U 01



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- - - LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- TEREN CURTI CONSTRUCTII, INTRAVILAN, ZONA FUNCTIONALA Lm conform PUG IN VIGOARE
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE DE INTERES LOCAL
- ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL PE PARCELĂ
- REȚEA EXISTENTĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA EXISTENTĂ DE CANALIZARE APE UZATE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA EXISTENTĂ ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICĂ ȘI RACORDURILE PARCELELOR

Tabel Disfunctionalitati

Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Terenul este situat in proximitatea Bulevardului Alunusului, fapt ce poate genera disconfort fonic Stationarea autovehiculelor se realizeaza preponderent la nivelul circulatiilor carosabile publice, fapt ce impune realizarea locurilor de parcare la nivelul parcelelor
Fond construit si utilizare terenuri	Terenul are dimensiuni atipice fata de tesutul existent, ceea ce prezinta un potential pentru operatiuni cadastrale de dezmembre in loturi pentru locuinte
Probleme de mediu	Terenul este aproape plat, nefiind identificata o declivitate insemnata, 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 aflate in zona studiata, la aproximativ 800 de metri Vest esti situata statia de tratare a apei ce poate genera disconfort olfactiv Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic, respectandu-se limitele construitele date de zonele de protectie adiacente
Stabilirea prioritatii	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context de comert servicii si investitional favorabil, cu respectarea zonelor de protectie aferente Statiei de Tratare a Apei 2. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

COORDONATE ZONA STUDIATA

NR. CRT.	X	Y
1	350456.44	312206.04
2	350460.26	312221.27
3	350461.07	312224.53
4	350464.08	312236.53
5	350465.64	312242.77
6	350467.90	312251.76
7	350470.21	312261.00
8	350471.72	312267.01
9	350474.78	312279.24
10	350475.54	312282.24
11	350433.37	312292.94
12	350429.56	312277.71
13	350425.73	312262.46
14	350421.92	312247.23
15	350418.09	312231.98
16	350414.28	312216.75
17	350456.44	312206.04

JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TR. SEVERIN

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 9121 din 24.07.2025

Arhitect șef,

INDICATORI
URBANISTICI

POTexistent= 40.00%
CUTexistent= 1.50
Rhmax= P+2E (M)

BILANT TERITORIAL

	mp	%
S. TEREN DOM. PUBLIC (CIR. CAROSABILE SI PIETONALE)	-	-
S. ZV - SPAȚII VERZI	-	-
S. TEREN PROPR. PRIVAT INTRAVILAN (CONSTR. CC)	3417.00	100.00
S. ZONA STUDIAT din care:	3417.00	100.00
S. ZONA CARE A GENERAT PUZ SI REGLEMENTATA	3417.00	100.00

REGIMUL JURIDIC

TERENUL ESTE SITUAT INTEGRAL IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN SI APARTINE SOLICITANTULUI CONFORM ACTULUI DE PROPRIETATE

REGIMUL ECONOMIC

TERENUL ESTE CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCARA LIBER
TERENUL ESTE INCADRAT LA NIVELUL PUG IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN

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

Reg.Com.J25/178/2016

C.U.I.35894566

Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.8

SPECIFICATIE

Sef Proiect
Proiectat
Desenat

NUME

Arh.Florea Fl.
Arh.Florea Fl.
Arh.Florea Fl.

SEMNAȚURA

Arh.Florea Fl.
Arh.Florea Fl.
Arh.Florea Fl.

SEMNAȚURA

Arh.Florea Fl.
Arh.Florea Fl.
Arh.Florea Fl.

Benef.

Arh.Florea Fl.
Arh.Florea Fl.
Arh.Florea Fl.

MUSTATA VLAD DANUT

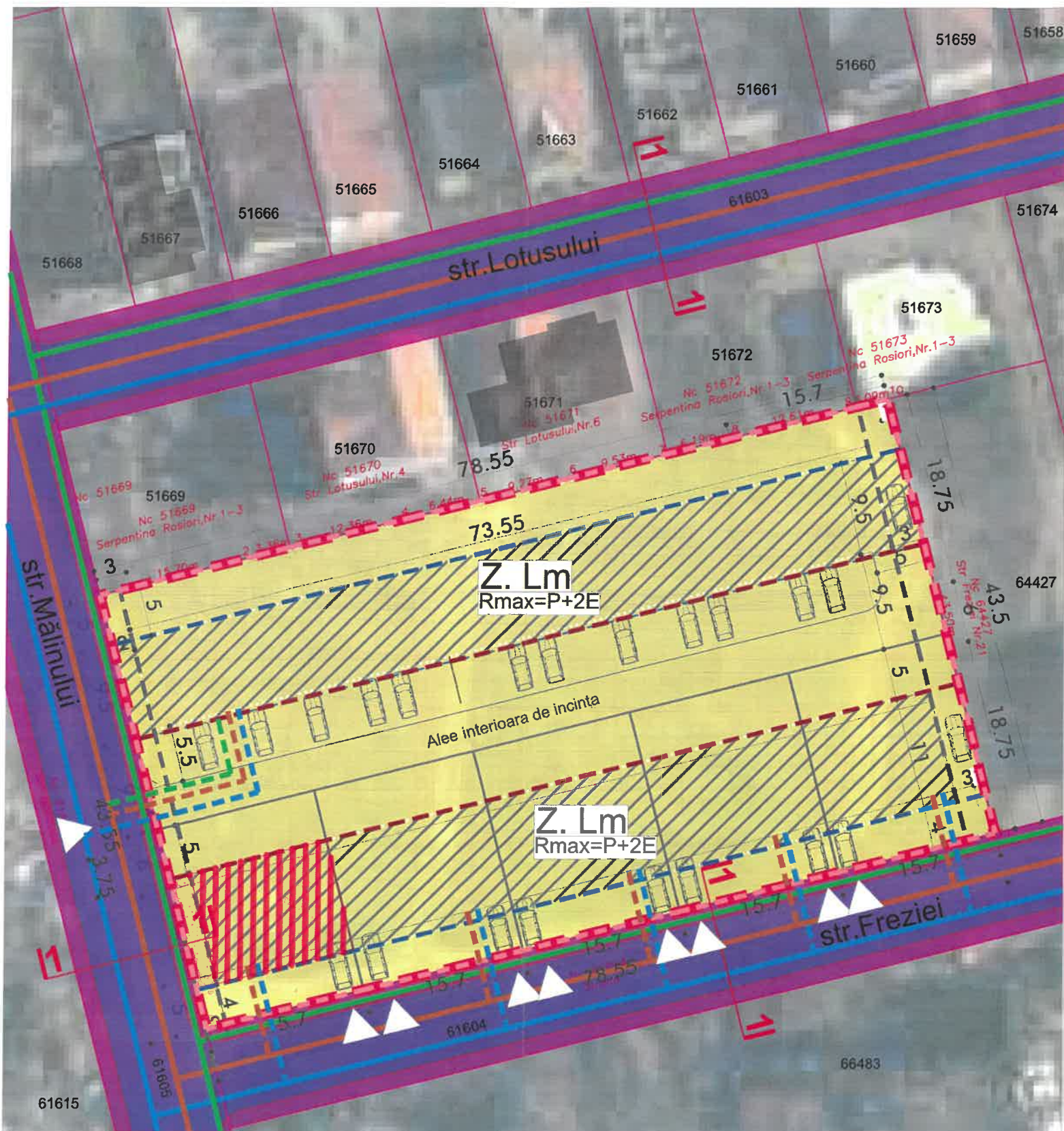
SITUATIA EXISTENTA
DISFUNCTIONALITATI

Pr.nr.

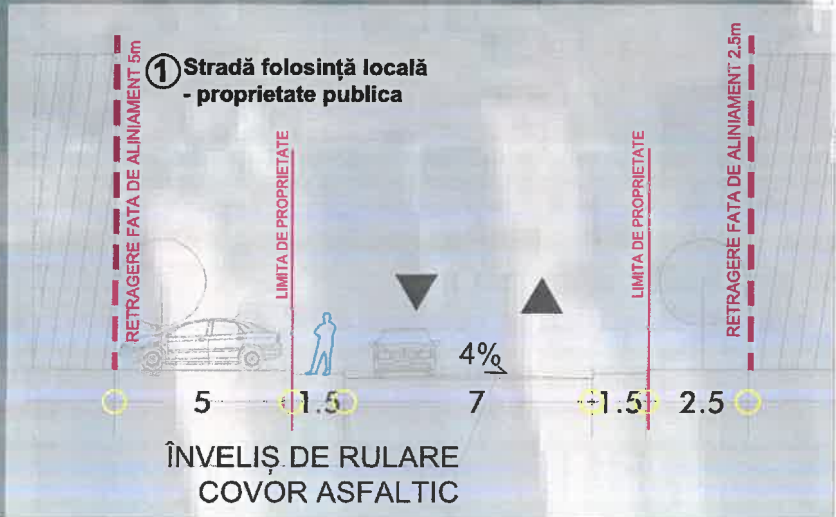
478/2025

CU

Plansa nr
U 02



COORDONATE ZONA STUDIATA		
NR. CRT.	X	Y
1	350456.44	312206.04
2	350460.26	312221.27
3	350461.07	312224.53
4	350464.08	312236.53
5	350465.64	312242.77
6	350467.90	312251.76
7	350470.21	312261.00
8	350471.72	312267.01
9	350474.78	312279.24
10	350475.54	312282.24
11	350433.37	312292.94
12	350429.56	312277.71
13	350425.73	312262.46
14	350421.92	312247.23
15	350418.09	312231.98
16	350414.28	312216.75
17	350456.44	312206.04



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- ALINIERE FRONTALĂ - 3.15 m față de limitele parcelei
- ALINIERE LATERALĂ - variabila: 0.90 - 2.25 m față de limitele parcelei
- ALINIERE POSTERIOARĂ - 2.95 față de limitele parcelei
- LIMITA EDIFICABIL
- S. Z. Lm - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INTERES LOCAL
- FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CONFORM SUBZONA FUNCTIONALA Lm (locuire,comert, servicii, birouri,etc)
- ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL PE PARCELĂ
- REȚEA EXISTENTĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA EXISTENTĂ DE CANALIZARE APE UZATE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA EXISTENTĂ ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICĂ ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA PROPUȘĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA PROPUȘĂ DE CANALIZARE APE UZATE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA PROPUȘĂ ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICĂ ȘI RACORDURILE PARCELELOR

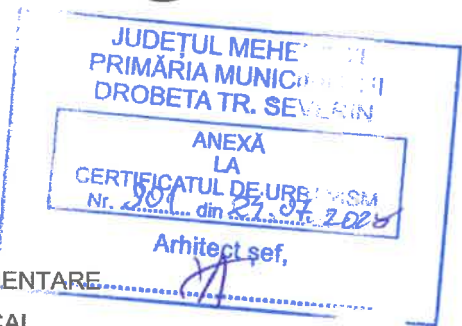
Nota:
SPATIILE VERZI Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:
Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

OBSERVATIE: Pe teren, prin POTul maxim reglementat exista o suprafata maxim construabila de 1366.80 mp - 40.00% si 2050.20 mp - 60% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile. Terenul liber rezultat in urma solutiei de arhitectura va fi amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile. Suprafata terenurilor inierbate va acoperi minim 20% din suprafata terenului care a generat PUZ, anume 683.40 mp.

Nota - extras Legea 525 / 1996:
* ZL - Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
** accese carosabile pentru locatari;
** accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
accese carosabile pentru locatari;
accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

PARCARILE:
*Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuiri de parcare după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.



INDICI URBANISTICI

POTpropus= 40 %
CUT propus= 1.50
Rhmax= P + 2E

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR. PRIVAT INTRAVILAN din care:	3417.00	100.00	3417.00	100.00
S.Z. Lm - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3417.00	100.00	3417.00	100.00
S.Z. SP - SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	683.40	20.0
ZONA STUDIATA	3417.00	100.00	3417.00	100.00

REGIMUL JURIDIC

TERENUL ESTE SITUAT INTEGRAL IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN SI APARTINE SOLICITANTULUI CONFORM ACTULUI DE PROPRIETATE
REGIMUL ECONOMIC
TERENUL ESTE CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCARA LIBER
TERENUL ESTE INCADRAT LA NIVELUL PUG IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN

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

Reg.Com.J25/178/2016
C.U.I.35894566
Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3

SPECIFICATIE
Sef Proiect
Proiectat
Desenat

NUME
Arh.Florea Fl.
Arh.Florea Fl.
Arh.Florea Fl.

SEMNTURA

Scara
1/5000
Data
07/2025

Benef. MUSTATA VLAD DANUT
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA

Pr.nr.
478/2025
CU
Plansa nr
U 03

Nr. 16021 / 26.11.2025

Catre,
DI. MUSTĂȚĂ Vlad - Dănuț,
Str. Brândușei nr. 4, sat Șimian,
Com. Șimian, jud. Mehedinți,

Referitor la cererea dvs. nr. 15801/21.11.2025, prin care solicitați eliberarea unui aviz de informare de amplasament fata de rețelele de apă – canal în vederea obținerii avizului PUZ pentru: **„Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe cu regim cuplat, înșiruit și semicolectiv, pentru zona delimitată astfel:**

-Nord: terenuri proprietăți private;

-Sud: str. Freziei;

-Est: teren proprietate privată NC 64427;

-Vest: str. Mălinului, conform certificatului de urbanism nr. 901/24.07.2025, la adresa mun. Drobeta Turnu Severin, str. Serpentina Roșiori (Freziei) nr. 1-3, acordă aviz favorabil cu următoarele condiții:

1. În momentul de față există posibilități de alimentare cu apă de la rețelele de apă existente în zonă. De asemenea evacuarea apelor uzate se va realiza la rețelele de canalizare existente în zonă.
2. Eventualele extinderi de rețele de apă și canal precum și bransamentele individuale se vor face pe cheltuiala beneficiarului care solicită extinderea sau bransamentul. [HG 525/1996 art. 28, alin 2].
3. Toate lucrările de refacere a zonelor asfaltate (trotuar, parte carosabilă), afectate de bransările la rețelele de apa-canal vor fi suportate de beneficiar.
4. Dacă pe parcursul lucrărilor de construcții se descoperă alte conducte de apă - canal sunteți obligați să opriți lucrările și să anunțați operatorul Societatea SECOM S.A.
5. Bransamentele individuale se vor face pe cheltuiala beneficiarului conform HG 525/1996 art. 28, alin 2. Condiții de bransare- racordare:
 - i. Racordarea la rețeaua de canal se va face la cota maximă admisă de rețeaua existentă și în condițiile impuse de **Societatea SECOM SA**.
 - ii. Bransarea la rețelele de apă se va face în condițiile impuse de **Societatea SECOM SA**.
 - iii. Eventualele devieri de rețele apă- canal se vor face pe cheltuiala beneficiarului.
6. Beneficiarii viitoarelor construcții sunt obligați să încheie contracte de furnizare servicii și să contorizeze consumul de apă la punerea în funcțiune a utilităților.
7. Nu se va incepe nici un fel de lucrare de construcție înainte de a se obține avizul de la **Societatea SECOM S.A.** pentru construcție.
8. Dacă în zonă se vor construi și clădiri cu spații comerciale atunci la spațiile comerciale unde există: emisii, evacuări sau pierderi de substanțe periculoase beneficiarii se vor supune monitorizării apelor uzate de cel puțin două ori pe an, analizele fiind executate de un laborator acreditat. Neîncadrarea în limitele admise atrage după sine răspunderea proprietarului de spațiu.
9. **Prezentul aviz nu ține loc de aviz pentru autorizație de construire și de aceea pentru orice clădire propusă se va depune o nouă documentație de aviz de construcție.**

DIRECTOR GENERAL
Ing. Adrian TURBOS



COMPARTIMENT TEHNIC - INVESTITII,
ing. Titi Cătălin MURȘĂ

INTOCMIT,
Ing. Larisa CHIȚIMIA



CD07229495763

HUB REG_Craiova_MH Simian gh

CP 227445

Dist: 7445**Client:** VLAD DANUT MUSTATA**Localitatea:** SIMIAN (MH)**Strada:** SIMIAN**Judet:** Mehedinti, **cod postal** 227445

CD07229495763

Distribuție Energie Oltenia S.A.
<<societate administrată în sistem dualist>>
COER SEVERIN
Nr. 060075456420/ 26.11.2025

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

Stimate client,

Referitor la cererea aviz amplasament, înregistrată cu nr. 060075456420 / 21.11.2025 pentru :
Obiectivul : ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNU
situat în localitatea : DROBETA-TURNUL SEVERIN, str. SERPENTINA ROSIORI, nr.: 1-3, bl. , sc. , et. , ap. , jud.
Mehedinti, cod postal 220235.

În urma analizei **documentatiei / analizei de risc/ studiului de soluție** privind eliberarea amplasamentului (avizat în CTE a Distribuție Energie Oltenia S.A cu aviz nr. /) Distribuție Energie Oltenia S.A prin Centrul Operational Extindere Rețea COER Drobeta Turnu S este **de acord** cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite :

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
nr. 2500100889 / 21.11.2025

Cu următoarele precizări :

1. În zona **exista** rețea electrică de distribuție de medie / joasă tensiune monofazată / trifazată.
2. Rețeaua electrică de distribuție din zona se află la 50,0 m față de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament.
3. Rețeaua electrică de distribuție din zona este de tip: rețea aeriană/subterană mt/jt/IT: LES JT la cca. 50 m față de obiectiv , post trafo IT/mt/jt: PTAB 430 Drobeta la cca. 600 m, conductor/cablu jt: cablu subteran de joasă tensiune
4. Instalațiile electrice ale Distribuție Energie Oltenia S.A existente în zona se află amplasate față de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament la distanțe minime impuse de normativele în vigoare și anume:
față de rețeaua de IT : 18,5 m;
față de rețeaua de mt : 0,8 m;
față de rețeaua de jt : 0,8 m;
față de postul trafo : 3,0 m.

Pentru zonele fără rețele electrice de distribuție, în vederea emiterii autorizației de construire, se vor avea în vedere prevederile din HGR nr. 525 /1996, republicată în 2002, cu completările ulterioare pentru aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”, iar pentru realizarea/extinderea rețelelor electrice se vor avea în vedere prevederile Ordinului ANRE nr.59/2013 pentru aprobarea „Regulamentului pentru racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public” și Legea energiei nr.123/2012 .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lucrări de întărire a rețelelor constând în : SE VOR REALIZA CONFORM REGLEMENTĂRILOR LEGALE ÎN VIGOARE, DACA ESTE CAZUL.;

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

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

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

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

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

11. Avizul de amplasament este valabil de la data emiterii si pana la 24.07.2026, data la care expira Certificatul de Urbanism in baza caruia a fost emis.

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

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

14. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform plan de situație Proiect nr / , vizat de Distribuție Energie Oltenia S.A prin COARED SEVERIN și a Certificatului de urbanism nr. 901 /24.07.2025 sau a planului anexat , parte integrantă a studiului avizat menționat mai sus.

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

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

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

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

Se interzice realizarea viitoarelor construcții în zonele de protecție și siguranță ale capacităților energetice trasate orientativ pe planul de situație, precizate în Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei nr.239/2019 și alte modificări și completări ulterioare. Se vor respecta distanțele minime admise față de capacitățile energetice din zona și anume: - pentru LEA 110 KV : 37 m (18,5 m stânga-dreapta) - pentru LEA 20 KV : 24 m (12 m stânga-dreapta) . - pentru LEA JT : 1 m - pentru PTA : raza 20 m de la trafa. Se interzice îngrădirea accesului la capacitățile energetice prin execuția de împrejurări, construcții, sau depozitarea pe întreg traseul acestora. În cazul în care se dorește concesionarea de teren sau construirea pe proprietăți private se impune eliberarea amplasamentului prin devierea instalațiilor electrice, costurile fiind suportate de cel care generează modificarea instalației. Racordarea la RED este reglementată prin Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în domeniul Energiei 59/2013 "Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public", cu modificările și completările ulterioare în care sunt stipulate conținutul cererii de racordare și documentele conexe acestuia, drepturile solicitanților precum și etapele care trebuie parcurse pentru eliberarea avizului de racordare. Pentru definirea eventualelor condiții de coexistență între capacitățile energetice și obiectivele noi civile/ industriale/ comerciale pentru Actualizarea Planului urbanistic Zonal al Municipiului Dr.Tr.Severin, județul Mehedinți se vor elabora, dacă este cazul, studiile de eliberare amplasament/coexistență, conform reglementărilor în vigoare. Deoarece la faza PUZ acesta nu a fost întocmit va fi întocmit dacă se va impune la faza solicitării avizului de amplasament pentru construirea obiectivelor propuse. Prezentul aviz este valabil numai pentru faza P.U.Z. Pentru construirea de obiective se vor obține avize de amplasament aferente certificatelor de urbanism ce vor fi emise. Avizul CTE MH constituie anexa la prezentul aviz.

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

Operator

DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA S.A.

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



Către ,

Mustata Vlad Danut

Str.Brandusei , Nr.4, , Jud. Mehedinti

In urma analizarii documentatiei primite privind eliberarea avizului de amplasament pentru obiectivul "Elaborare PUZ in vederea construirii unui ansamblu de locuinte in regim cuplat insiruit si semicolectiv " vă comunicăm:

AVIZĂM CONDITIONAT:

1. In zona lucrarii mentionate, **există** conducte de gaze naturale medie presiune subterana PE100 SDR11 , conform planurilor anexate ;
2. Inceperea lucrarilor si numele responsabilului din partea Constructului sa fie anuntate in scris cu minim 15 zile inainte , la S.C. MEHEDINTI GAZ S.A. la telefon 0252-326388 , fax. 0252-333943 ;
3. La pichetarea traseului inainte de inceperea lucrarilor , va rugam sa solicitati prezenta reprezentantului S.C. MEHEDINTI GAZ S.A., pentru corelarea instalatiei existente de gaze naturale cu lucrarile propuse ;
4. Asistenta tehnica solicitata din partea S.C. MEHEDINTI GAZ S.A. se va notifica, in scris, cu minim 48 ore inainte;
5. Se vor respecta urmatoarele conditii de coexistenta :
 - *Conductele de gaze naturale medie presiune existente sunt amplasate conform planurilor anexa la certificatul de urbanism nr. 901/24.07.2025, planşa nr.U06 la o adancime de minim 0.90 m pentru retele si minim 0.6 m la capetele bransamentelor .*
 - *Distanta in plan orizontal fata de conducta de gaze naturale medie presiune sa fie de minim :*
 - *0,50 m conducte de apa;*
 - *0,50 m cabluri electrice;*
 - *1,00 m camine subterane ;*
 - *1,50 m conducte de canalizare.*
 - *In zona de intersectie cu reseaua de gaze naturale medie presiune, se va proteja cu tub de protectie ;*
 - *Se vor aduce la cota rasuflatorilor de carosabil cat si casele de vizitare;*
 - *Decopertarea stratului superior in plan orizontal se va executa manual in zona fiecarei rasuflatori;*
 - *Amplasarea geigerlor va respecta distanta de siguranta conform NTPEE 2018;*
 - *Sapatura in zona de protectie a retelelor de gaze naturale se va executa numai manual cu asistenta tehnica din partea S.C. MEHEDINTI GAZ S.A.*

Sediu social : Bd. Tudor Vladimirescu Nr. 85B
Drobeta T-Severin, Judetul Mehedinti, Romania
Cod Fiscal : RO 16144762
Reg. Com. : J25/87/2004
Cod Postal : 220232
Cap.soc. : 2.400.000 Ron

Tel : +4 0252 326 388
Fax : +4 0252 333 943
Fax : +4 021 350 19 78
info.mehedintigaz@fimm.com
www.mehedintigaz.ro

Banca Transilvania
RO55 BTRL 0260 1202 M003 04XX RON
RO68 BTRL EURC RT00 M003 0401 EUR
Trezornerie Bucuresti
RO58 TREZ 4615 069X XX00 4142 RON



- Respectarea normelor de protecție a muncii cu privire la executarea de lucrări în zona de protecție și siguranța a rețelelor de gaze naturale ;
 - Traseul rețelei de gaze naturale **nu** se va suprapune cu traseul altor utilități .
6. Nesemnarea procesului verbal de predare amplasament și nerespectarea condițiilor de mai sus duce la **anularea** prezentului aviz.

Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform certificatului de urbanism nr. **901/24.07.2025** și a planșelor anexate.

În cazul avarierii rețelelor de gaze naturale veți suporta contravaloarea pagubelor rezultate , valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității lor, veniturile nerealizate de S.C. MEHEDINȚI GAZ S.A. , precum și eventualele despăgubiri solicitate de clienții noștri , conform reglementărilor tehnice și a legilor în vigoare .

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii prelungindu-se pe durata de valabilitate a Certificatului de urbanism , respectiv a Autorizației de construire cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui .

S.C. MEHEDINȚI GAZ S.A.

Ing. Șoșoi Alin

Am primit un exemplar : Nume prenume : MUSTATA VLAD

Semnatura :

Sediu social : Bd. Tudor Vladimirescu Nr. 85B
Drobeta T-Severin, Județul Mehedinți, România
Cod Fiscal : RO 16144762
Reg. Com. : J25/87/2004
Cod Postal : 220232
Cap.soc. : 2.400.000 Ron

Tel : +4 0252 326 388
Fax : +4 0252 333 943
Fax : +4 021 350 19 78
info.mehedintigaz@fimm.com
www.mehedintigaz.ro

Banca Transilvania
RO55 BTRL 0260 1202 M003 04XX RON
RO68 BTRL EURC RT00 M003 0401 EUR
Trezorerie București
RO58 TREZ 4615 069X XX00 4142 RON



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- ALINIERE FRONTALĂ - 2.00-5.00 m față de aliniament
- ALINIERE LATERALĂ - conform regulament
- ALINIERE POSTERIOARĂ - 5.00-6.00 FAȚĂ de limitele dosnice ale parcelei
- CONSTRUCTII PROPUSE CU ROL ORIENTATIV
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INTERES LOCAL
- SPATII VERZI
- PARCAJE PE PARCELA
- ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL PE PARCELĂ
- VEGETATIE INALTA

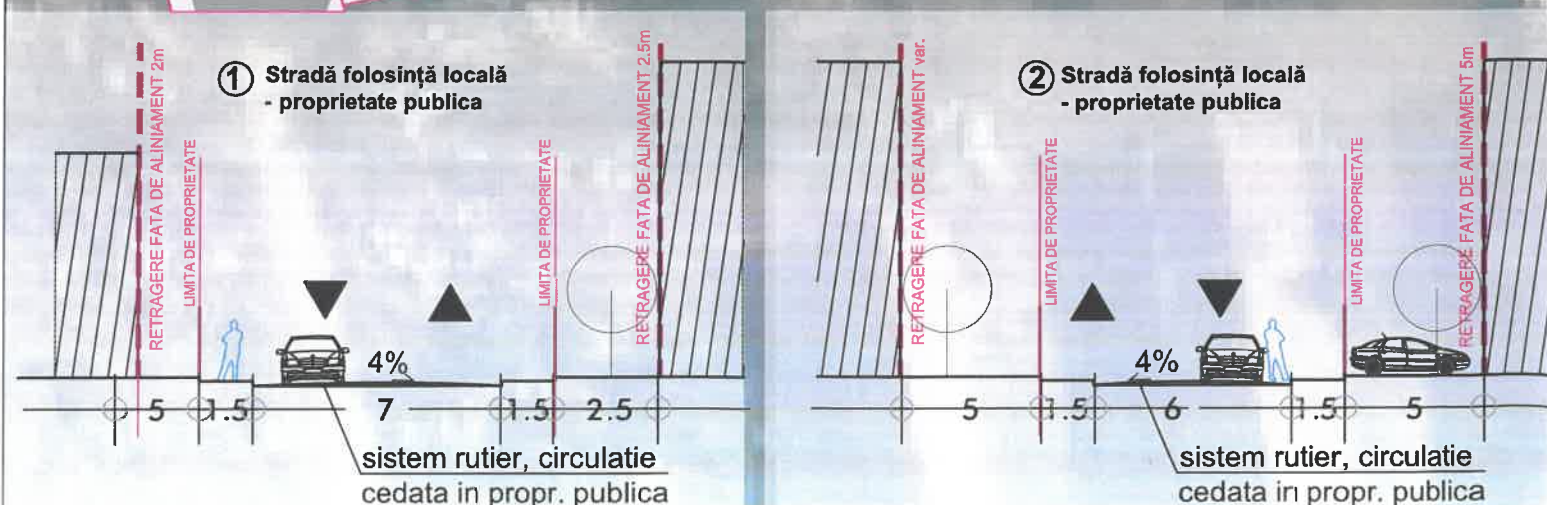


COORDONATE ZONA STUDIATA		
NR. CRT.	X	Y
1	350456.44	312206.04
2	350460.26	312221.27
3	350461.07	312224.53
4	350464.08	312236.53
5	350465.64	312242.77
6	350467.90	312251.76
7	350470.21	312261.00
8	350471.72	312267.01
9	350474.78	312279.24
10	350475.54	312282.24
11	350433.37	312292.94
12	350429.56	312277.71
13	350425.73	312262.46
14	350421.92	312247.23
15	350418.09	312231.98
16	350414.28	312216.75
17	350456.44	312206.04

INDICI URBANISTICI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
ZONE FUNCTIONALE				
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care:	3417.00	100.00	3417.00	100.00
S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	-	-	391.20	11.45
S.Z. Lm - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3417.00	100.00	3025.80	88.55
S.Z. SP - SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	605.16	20.0
ZONA STUDIATA	3417.00	100.00	3417.00	100.00

Legenda:

-G- conductă gaze naturale medie presiune.
Conducta se află la distanța de 1m față de limita de nod.



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Benef. MUSTATA VLAD DANUT
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.		
Proiectat	Arh.Florea Fl.		
Desenat	Arh.Florea Fl.		
		Scara 1/500	
		Data 07/2025	
PLANSA DE ILUSTRARE			Pr.nr. 478/2025
			P.U.Z.
			Plansa nr U 06



Către,

Domnul Vlad – Dănuț MUSTAȚĂ

Comuna Șimian, satul Șimian, str. Brândușei, nr. 4, județul Mehedinți

Urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată din data 21.11.2025, prin care solicitați emiterea avizului de securitate la incendiu pentru „*Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicolectiv*”, în municipiul Drobeta Turnu Severin, str. Serpentina Roșiori (Freziei), nr. 1-3, județul Mehedinți vă comunicăm următoarele:

1. Potrivit celor menționate de dumneavoastră și a art. 30, 30¹ din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările și completările ulterioare, precizăm că la faza P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal), nu necesită avizul institutiei noastre în acest stadiu al proiectării.

2. De asemenea vă informăm că persoanele fizice și juridice trebuie să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor viața, bunurile și mediul.

3. Precizăm că, în faza obținerii autorizației de construire (D.T.A.C.), solicitarea și obținerea avizului de securitate la incendiu este obligatorie, pentru categoriile de construcții care se încadrează în prevederile H.G.R. nr. 571/2016.

4. Totodată precizăm că, *documentațiile tehnice de avizare/autorizare pot fi depuse în format letric, până la modificarea prevederilor Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin O.M.A.I. nr. 180 din 29 noiembrie 2022, rectificat.*

Pentru ridicarea documentației depuse, vă rugăm să vă prezentați la sediul 2 al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „DROBETA” al județului Mehedinți, situat în municipiul Drobeta Turnu Severin, b-dul I.C. Brătianu, nr. 2, la sediul Inspecției de Prevenire – Biroul de relații cu publicul, în zilele de luni ÷ vineri, cu excepția sărbătorilor legale, între orele 08:30 ÷ 16:30, miercuri până la orele 18:30, pentru ridicarea documentației tehnice depuse.

INSPECTOR SEF
Colonel

Marius-Cristi GOGILTAN





ROMÂNIA
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
MEHEDINȚI

Strada Traian nr.115, Drobeta Tr. Severin

☎ Telefon: 0252/ 323.638, FAX: 0252 / 325.040, e-mail:dspmh@dspmh.ro

Nr. operator date – 35561

Nr.11051 /11.12.2025

CĂTRE,
MUSTAȚĂ VLAD DĂNUȚ,
DR.TR.SEVERIN, STR.CODRULUI NR.2, JUDEȚUL MEHEDINȚI

NOTIFICARE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE

Urmare a solicitării dumneavoastră înregistrată la DSP Mehedinți cu nr.11051/2025, privind asistența de specialitate de sănătate publică, pentru obiectivul „Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicolectiv “ situat în Dr.Tr.Severin, str.Serpentina Roșiori(Freziei) nr.1-3, CF nr.70776, nr.cadastral 70776, județul Mehedinți și ținând cont de prevederile Ord.MS 1030/2009, Ord.MS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare (art.2, 3, 4, 5, 16, 17, 18, 20, 34) și a referatului de asistență de specialitate de sănătate publică nr.353/08.12.2025, întocmit de Dr.Ianculescu Cornelia, vă comunicăm următoarele recomandari asupra modului de îndeplinire a cerințelor prevederilor legale în vigoare:

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare în conformitate cu normele legale în vigoare;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

La zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

Zonele de protecție sanitară vor fi stabilite, conform prevederilor prezentelor norme și altor prevederi legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit eliberate de instituțiile abilitate.

Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de mai sus.

În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Se vor respecta valorile –limita ale indicatorilor de zgomot în conformitate cu prevederile Ord.MS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art.16.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

a[^]) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,55 m.

Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri:

- volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;
- ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;
- suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie și W.C.- 22°C;
- b) camera de zi - 22°C;
- c) dormitoare - 20°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

La parterul clădirilor de locuit:

-se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art.5 alin.(1) din Ord.MS 119/2014..

Cabinetele medicale ambulatorii, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare se amplasează în clădiri de locuit sau în clădiri în care se desfășoară și alte activități cu respectarea următoarelor condiții:

1. Să asigure intrare și circuite separate față de locatarii din imobilul respectiv;
2. Să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
3. Să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
4. Să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;
5. Să asigure schimbarea destinației spațiului, conform activității desfășurate;
 - se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;
 - se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

Unitățile cu capacitate mica de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate. Unitățile menționate mai sus se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Pentru unitățile menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare. Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate prin aceasta se creează premise apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respective compuși chimici, fizici și/sau biologici. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premise apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona

locuită. Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare. Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

Dacă proiectul este supus procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, este necesară evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației.

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. MIRUNA CORNELIA CONSTANTIN



Intocmit: Consilier Sup. Sîrbu Mariana



UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA

MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

Strada Maresal Averescu nr. 2 Drobeta Turnu Severin

Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro



DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
SERVICIUL URBANISM

Nr. 27762 din 31.07 2025

Cod: F-UATMDTS- SUAT-01

Aprobat
Primar Marius Vasile Săcrășan



Ca urmare a cererii adresate de beneficiar MUSTAȚĂ VLAD DANIEL, cu domiciliul în județul Mehedinți, Sat ȘIMIAN, Comuna Șimian, înregistrată la nr. 27762 din 28.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

nr.... 3 din.....31.07.2025

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal - “PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE ÎN REGIM CUPLAT, ÎNȘIRUIT ȘI SEMICOLECTIV”, pentru parcela de teren cu nr. cadastral 70776, în municipiul Drobeta Turnu Severin, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Se precizează că teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafață de **3417.00 mp**), teren cu nr. cadastral 70776, situat în Municipiului Drobeta Turnu Severin, delimitat astfel: **Nord**:proprietate private,

N.C. 51669, N.C. 51670, N.C. 51671, N.C. 51672, N.C. 51673; **Vest:** proprietate publica N.C. 61605 – str. Malinului; **Est:** proprietate privata N.C. 64427; **Sud:** proprietate publica N.C. 61604, str. Freziei;”.

Terenul care a inițiat PUZ –ul este proprietate privată a numitului Mustață Vlad Danuț, conform contract de vânzare-cumpărare nr. 1065/2023.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Obiectivul întocmirii documentației la faza P.U.Z. este realizarea unei investiții ce constă în construirea unui **“ANSAMBLU DE LOCUINȚE ÎN REGIM CUPLAT, ÎNȘIRUIT ȘI SEMICOLECTIV”**.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

- Indicatori urbanistici propusi pe terenul beneficiarului:

POT_{max} = 40%;

CUT_{max} = 1.5, regim de inaltime maxim P+2E

Indicatorii urbanistici propusi respecta indicii urbanistici POT, CUT si regim de inaltime, conform PUG in vigoare.

- **Referitor la alinieri**, acestea au tinut cont de zonele de protectie si siguranta a cailor principale de comunicatie adiacente zonei studiate si sunt dezvoltate la nivelul parcelelor dezmembrate conform prezentei documentatii.

Astfel retragerea fata de limita FRONTALA este de min. 4.00m, retragerea fata de limitele LATERALE este variabila 2.00m respectiv 3.00m, retragerea fata de limita POSTERIOARA este 5.00m.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Zona beneficiază de rețele edilitare: apa canal, energie electrică, gaze naturale.

Perimetrul studiat are ca vecinătăți drumuri: la Sud – Str. Freziei, la Vest – Str. Mălinului.

Parcela care a generat acest studiu are acces din Str. Freziei și Str. Mălinului

Imobilul nou construit va fi prevăzut cu câte un loc de parcare în incintă sau la demisol pentru fiecare apartament.

Amenajari exterioare si sistematizare verticala

Din punct de vedere **functional** gasim oportun amenajarea zonei cu functiuni de locuire colectiva si functiuni complementare.

Accesul pe parcele se va face in mod curent din strada adiacenta de pe limita vestica.

Terenul va fi ocupat în cea mai mare parte de constructii cu functiuni de locuire colectiva si functiuni complementare.

Perimetral parcelei sunt organizate spatii verzi, în special pe zona dintre limita de proprietate și limita spațiului edificabil. În aceste zone se vor planta vegetații de talie medie și înaltă ce va avea rol de filtrare vizuală față de vecinătățile imediate.

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin P.U.Z. - **“PUZ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE ÎN REGIM CUPLAT, ÎNȘIRUIT ȘI SEMICOLECTIV”**, municipiul Drobeta Turnu Severin sunt necesare realizarea de racorduri pentru conectarea la rețeaua de electricitate, la rețeaua de apă și canalizare. Costurile pentru realizarea acestora vor fi suportate de investitorii privați.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor sau aleilor propuse va fi analizată prin P.U.Z. în funcție de numărul de utilizatori. Având în vedere că spațiul va fi cu circuit închis, astfel capacitatea de transport a drumurilor este redusă.

Din punct de vedere **functional** găsim oportun amenajarea zonei cu funcțiuni de locuire individuală, semicollectivă și funcțiuni complementare.

Accesul pe parcele se va face în mod curentat din strada adiacentă de pe limita vestică (Str. Malinului) cât și din strada adiacentă de pe limita sudică (Str. Freziei).

Terenul va fi ocupat în cea mai mare parte de construcții cu funcțiuni de locuire individuală, semicollectivă și funcțiuni complementare.

Perimetral parcelei sunt organizate spații verzi, în special pe zona dintre limita de proprietate și limita spațiului edificabil. În aceste zone se vor planta vegetații de talie medie și înaltă ce va avea rol de filtrare vizuală față de vecinătățile imediate.

6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ:

- Consultarea publicului;
- aviz de oportunitate;
- aviz Poliția Rutieră;
- studiu geotehnic
- ridicare topografică avizată OCPI;
- securitatea la incendiu;
- sănătatea populației;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu apă;
- canalizare;
- gaze naturale
- poliția rutieră;
- punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 901 din 24.07.2025, emis de Primăria Municipiului Drobeta Turnu Severin.

Achitat taxa de 250 lei, conform Chitanței nr. 0497 din 28.07.2025.

**p.Arhitect Șef
Șef Serviciu Urbanism
Maria Marghescu**



**Intocmit,
Cîrstulescu Alexandru**





INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN MEHEDINȚI
POLIȚIA MUN.DROBETA TURNU SEVERIN
BIROUL RUTIER

Nr. de operator de date cu caracter personal 4529/2007

Către,

Domnul Mustață Vlad Dănuț

Municipiul Drobeta Tr. Severin, str. Codrului, nr.2, județul Mehedinți

La cererea dumneavoastră, privind acordarea avizului poliției rutiere pentru obținerea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru obiectivul "Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicolectiv", pe raza municipiului Drobeta Tr. Severin, județul Mehedinți, vă facem cunoscut că, în urma analizării documentației depuse, emitem avizul poliției rutiere pentru obținerea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), pentru obiectivul "Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicolectiv", cu următoarele condiții:

- conform prevederilor Ordinului nr. 1.295 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, soluția de racordare la strada Freziei și str. Mălinului propusă va trebui să țină cont de exigențele „Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel cu drumurile publice” – AND 600-2010;

- pe drumul public nou realizat, vor fi prevăzute trotuare pe ambele părți ale părții carosabile, cu lățimea minimă de 1,50 m;

- prezentul aviz este valabil pentru elaborarea P.U.Z.-ului conform prevederilor din memoriu tehnic depus la documentația de avizare, respectiv pentru *locuințe individuale sau semi-colective de tip duplex (cu maxim 2 unități locative) pentru fiecare lot de teren în parte;*

Prezenta corespondență nu constituie avizul poliției rutiere pentru avizarea lucrărilor care implică închiderea și/sau crearea de restricții pentru circulația pe drumurile publice a vehiculelor și/sau a pietonilor, pentru amenajarea accesului rutier la drumul public și/sau pentru instalarea mijloacelor de semnalizare rutieră prin indicatoare, marcaje, semafoare electrice și alte dispozitive speciale.

Cu stimă,

ÎȘEFUL POL. MUN. DR. TR. SEVERIN

Comisar șef de poliție

Comisar șef de poliție

Ionel MANTOC

NIȚULESCU MIRCEA

ÎȘEFUL BIROULUI RUTIER

Inspector principal de poliție

ȚÎNICĂ MIHAILADELIN

Drobeta Turnu Severin, B-dul.Carol I nr.75;

Tel. 0252/305221; Fax: 0252/305225, e-mail oug41.2016.sr@mh.politiaromana.ro

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor)



Direcția Județeană de Mediu Mehedinți

Nr. 255 / 14-01-2026

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

nr. 1 din 14.01.2026

Ca urmare a notificării adresată de MUSTAȚĂ VLAD IONUȚ cu domiciliul în județul Mehedinți, municipiul Drobeta Turnu Severin, str. Codrului, nr. 2, privind Planul Urbanistic Zonal "ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE ÎN REGIM CUPLAT, ÎNȘIRUIT ȘI SEMICOLECTIV", zona studiată: str. Serpentina Roșiori (Freziei), nr. 1-3, N.C. 70776 U.A.T. Municipiul Drobeta Turnu Severin, U.T.R. 34, intravilan, înregistrată la Direcția Județeană de Mediu Mehedinți cu nr. 12859/25.11.2025,

• în baza:

- » H.G. nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- » H.G. nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;
- » O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- » H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare,

• în urma parcurgerii etapei de încadrare, conform prevederilor H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare, prin consultarea Comitetului Special Constituit întrunit în data de 11.12.2025, a informării publicului prin anunțuri repetate și în lipsa comentariilor din partea acestuia,

Direcția Județeană de Mediu Mehedinți decide:

Planul Urbanistic Zonal - "ELABORARE P.U.Z. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE ÎN REGIM CUPLAT, ÎNȘIRUIT ȘI SEMICOLECTIV", propus a se implementa în municipiul Drobeta Turnu Severin, str. Serpentina Roșiori (Freziei), nr. 1-3, N.C. 70776 U.A.T. Municipiul Drobeta Turnu Severin, U.T.R. 34, intravilan, cu titular plan - Mustață Vlad Ionuț, cu domiciliul în județul Mehedinți, municipiul Drobeta Turnu Severin, str. Codrului, nr. 2, **nu necesită evaluare de mediu și se supune adoptării fără aviz de mediu.**

Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare:

1. Planul Urbanistic Zonal - "Elaborare P.U.Z. în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicollectiv" propus a se implementa în municipiul Drobeta Turnu Severin, str. Serpentina Roșiori (Freziei), nr. 1-3, N.C. 70776 U.A.T. Municipiul Drobeta Turnu Severin, U.T.R. 34, intravilan, se încadrează la art.5, alin.2 lit.a): "[...] amenajarea teritoriului și urbanism" din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

2. Decizia luată are la bază documentația depusă, consultarea membrilor Comitetului Special Constituit (C.S.C.) și criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din Anexa I la H.G. nr.1076/2004, astfel:

I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Obiectivul lucrării P.U.Z. constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, rezolvarea căilor de circulație și completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire pe terenul din zona analizată cu suprafața totală de **3.417,00 mp** și pentru care se intenționează efectuarea parcelării în 9 loturi în vederea executării unor spații destinate locuirii cu funcțiuni complementare.

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obținerii autorizațiilor de construire pentru realizarea a 9 (nouă) construcții ce pot suporta funcțiunea de locuire cu $R_h = \text{Parter} + 1E$, ținând cont de reglementările cuprinse în regulamentul aferent P.U.Z. (POT, CUT, regim de înălțime, funcțiuni, accese și reglementări edilitare). Conform documentației, planul propus respectă condițiile din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. - ului municipiului Drobeta Turnu Severin cu privire la parcelarea terenurilor, amplasarea și retragerea construcțiilor, asigurarea acceselor și parcarilor, echiparea tehnico - edilitară, realizare spații verzi.

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost, în principal, următoarele:

- asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile construcții stabilite prin temă;
- asigurarea amenajărilor (accese carosabile, parări) necesare pentru noile construcții stabilite prin temă;
- asigurarea utilităților necesare pentru noile construcții stabilite prin temă (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică);
- lotizarea terenului conform noilor tendințe în domeniul locuirii, pentru o utilizare eficientă a terenului.

☐ AMPLASAMENT

Încadrare în localitate:

Zona studiată se află în partea de vest a municipiului, situat în U.T.R. 34. Arealul studiat este adiacent a 2 străzi de folosință locală și având acces din acestea, este un teren de colț. Zona este delimitată astfel: Nord - proprietăți private, N.C. 51669, N.C. 51670, N.C. 51671, N.C. 51672, N.C. 51673; Vest - proprietate publică N.C. 61605 - str. Mălinului; Est - proprietate privată N.C. 64427; Sud - proprietate publică N.C. 61604 - str. Freziei.

Regimul juridic:

În prezent terenul care a generat documentația este în proprietatea privată a persoanelor fizice.

Regimul economic:

Din totalul zonei studiate de 3.417,00 mp, terenul identificat prin NC 70776 în suprafață de 3.417,00 mp este în proprietatea privată a persoanelor fizice.

Folosința actuală (conform actelor): curți-construcții - liber de construcții.

Regimul tehnic:

Zona în suprafață de 3.417,00 mp are formă poligonală cu următoarele dimensiuni aproximative: nord: 78,55 m, vest: 43,55 m, est: 43,50 m, sud: 78,55 m.

Conform Ridicării topografice, terenul prezintă un grad scăzut de declivitate, pe toată lungimea sa fiind o diferență de înălțime de maximum 1 m.

☐ CIRCULAȚIA

Accesul pe teren se realizează direct atât din strada Mălinului adiacentă laturii vestice a parcelei cât și din strada Freziei adiacentă laturii sudice a parcelei.

Circulația principală în zonă se desfășoară pe direcția nord - sud pe Strada Mălinului situate la vest față de zona analizată și pe Strada Freziei situată la sud de zona analizată. Accesul pe parcele se va face din străzile de folosință locală mai sus amintite, în mod direct, conform reglementării ce face obiectul PUZ-ului.

La nivelul ansamblului se va constitui o stradă carosabilă și trotuare de folosință locală de tip fundătură cu o adâncime de aproximativ 38 m cu loc de întoarcere în capăt, ce va deservi doar riveranilor (un număr maxim de 6 loturi).

☐ EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Până în prezent nu s-a evidențiat prezența unor riscuri naturale în zonă. Realizarea obiectivului propus nu va genera riscuri antropice.

☐ BIODIVERSITATE

La nivelul arealului analizat nu sunt prezente elemente de cadru natural ce impun măsuri speciale de protecție.

☐ DISFUNCȚIONALITĂȚI

Din analiza situației existente în zona de interes rezultă următoarele disfuncționalități:

- Căi de circulație - staționarea autovehiculelor se realizează preponderent la nivelul circulațiilor carosabile publice deși există locuri de parcare prevăzute pe parcele, micșorând zona carosabilă utilă, fapt ce impune realizarea locurilor de parcare la nivelul parcelelor;

- Fond construit și utilizare terenuri:
 - » terenul este liber de construcții ceea ce crează o oportunitate majoră pentru dezvoltarea urbană;
 - » împrejurimile terenurilor învecinate nu respectă înălțimile maxime prevăzute în RLU aferent PUG și Cod Civil (art. 662(2)).
- Probleme de mediu:
 - » Terenul este aproape plat, nefiind identificată o declivitate însemnată, ceea ce nu presupune ca la nivel arhitectural și a condițiilor de fundare să se recurgă la soluții de sistematizare verticală a terenului.
 - » Din punct de vedere al surselor de poluare existente aflate în zona studiată, la aproximativ 150 de metri vest este situată stația de tratare a apei ce poate genera disconfort olfactiv, în schimb ogașul aflat între uzina de apă a localității și obiectivul studiat crează o barieră verde ce poate ameliora și aduce un plus de confort prin suprafața mare de spații verzi pentru întregul cartier, nu numai pentru terenul studiat prin P.U.Z..
 - » Din punct de vedere al surselor de poluare existente în cadrul terenului analizat, funcțiunile existente nu prezintă risc de poluare antropic, respectându-se limitele construibile date de zonele de protecție adiacente.

○ PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Conform studiului geotehnic, zona se încadrează în categoria geotehnic II, cu risc geotehnic moderat. Terenul nu prezintă fenomene de instabilitate și inundabilitate, fiind în zona VII de intensitate seismică pe scara MSK cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

Conform ridicării topografice se poate observa că terenul este plat.

Valorificarea cadrului natural:

Prin investiția propusă se pot amenaja în zona de retragere de la aliniament spații plantate cu vegetație medie și/sau înaltă, care pot relaționa cu zona de parc amenajată în zona de vest a terenului studiat. Astfel se creează o relație de continuitate a spațiilor verzi în interiorul țesutului urban.

Datorită formei terenului, atât în plan cât și în elevație, se pot obține volumetrii interesante ale construcțiilor ce pot crea un joc compozițional interesant ceea ce aduce plus valoare estetică zonei. Relaționarea cu relieful din zonele învecinate presupun un grad ridicat de diversitate și de planeități volumetrice ale soluției arhitectural urbanistice, atât pe înălțime cât și în plan, prin retrageri de nivel, ieșiri în consolă și alte soluții arhitectural volumetrice.

Prin studiul geotehnic adâncimea de fundare va fi la cota de îngheț din zonă, fără să impună soluții speciale.

Utilități. Echipare tehnico-edilitară

Zona studiată dispune de posibilitate de bransament la toate rețelele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a obiectivului de investiție, precum urmează:

- **Alimentarea cu apă** - se va executa prin bransament la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile, pozată de-a lungul străzii adiacente.
- **Evacuarea apelor uzate** - se va executa prin bransament la rețeaua centralizată de canalizare, pozată de-a lungul străzii adiacente.
- **Evacuare ape pluviale** - apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul amplasamentului spre spațiile verzi.
- **Alimentarea cu energie electrică** - se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat. Există rețea de curent electric de-a lungul străzii Mălinului ce mărginește zona studiată pe latura vestică și de-a lungul străzii Freziei pe latura de sud.
- **Evacuare deșeuri menajere** - pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcele, în pubele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.
- **Telecomunicații** - se va utiliza rețeaua de telefonie mobilă.
- **Alimentare cu căldură** - energia termică se va asigura prin centrale proprii.
- **Alimentare cu gaze naturale** - necesitate executare bransament.

Amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcaje:

Staționarea oricăror autovehicule este permisă numai în incinta studiată, realizându-se platforme cu locuri de parcare după destinația clădirii, încadrându-se în condițiile minime de calcul a numărului acestora (*Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 coroborat cu anexa 4 din PUG aprobat cu HCL 18/2013*).

Nu se admite parcare autovehiculelor în afara incintei. Pentru construcții de locuințe, va fi prevăzut câte un loc de parcare la pentru fiecare locuință unifamilială. Locurile de parcare se dimensionează conform normelor tehnice specifice. Se vor asigura locuri de parcare necesare persoanelor cu handicap locomotor într-un procent minim de 4% din numărul de parcaje din incintă, dimensionate conform normelor tehnice.

Spații verzi:

Spațiile verzi din incinte vor fi păstrate și toaletate, dar vor fi realizate și noi spații verzi astfel încât să se ajungă la o suprafață minimă de 20% (inclusiv spațiu cu dale înierbate).

Se pot amenaja plantații în spațiul verde din incintă sau în spațiul verde de aliniament stradal al domeniului public, la limitele laterale și posterioară a parcelei. Aceste spații verzi plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cum ar fi: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe semănate cu gazon, grădini cu flori, pavele înierbate, etc.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale din parcelă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști. Conform H.G. nr. 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Împrejmuire:

Spre strada publică se acceptă împrejmuire cu înălțimea max.1,80 metri. Împrejmuirile către celelalte proprietăți pe limitele laterale și posterioare se vor realiza conform specificului funcțiunilor clădirilor din gard viu buxus sau tuia, lemn, zidărie, metal și alte materiale conform specificului zonei, cu înălțimea max. 2,20 metri.

○ CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE

S-a realizat prin definirea alinierilor față de aliniament (strada locala propusă), față de limitele laterale și față de limita posterioară. Alinierile propuse țin seama atât de configurația terenului ce a generat PUZ-ul, dar și de soluția de lotizare propusă. Zona maxim edificabilă astfel rezultată are următoarele retrageri:

- aliniere frontală: 2 - 5,50 m față de aliniament;
- aliniere posterioară: 5,00 m față de limitele parcelei;
- aliniere laterală: variabilă, cu respectarea prevederilor codului civil;
- regim maxim de înălțime: P+1E.

În afara zonei edificabile, cu respectarea indicilor urbanistici, pot fi realizate anexe gospodărești complementare zonei de locuit de tip bucătării de vară, magazine, garaje, etc, cu condiția respectării unei înălțimi maxime de 3,5 m.

Indicatori urbanistici propuși

- P.O.T. (*procent de ocupare a terenului maxim propus*) = 40%;
- C.U.T. (*coeficient de utilizare a terenului maxim propus*) = 1.

○ ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANȚ TERITORIAL

În zonă se identifică următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- » terenuri aflate în domeniul public, din care terenuri aflate în domeniul public aferent circulațiilor carosabile și pietonale;
- » terenuri aflate în proprietate privată.

Din totalul teritoriului zonei studiate de 3.417,00 mp, terenul în suprafață de 3.417,00 mp ce a generat documentația PUZ reprezintă teren proprietate privată a persoanelor fizice. Din acesta o suprafață de 391,20 mp se vor ceda domeniului public pentru a asigura realizarea drumului propus de tip fundătură.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR				
	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
S.Z.C. - Subzona circulații carosabile și pietonale	-	-	391,20	11,45

S.Z. Lm - Subzona locuire și funcțiuni complementare	3.417,00	100,00	3.025,80	88,55
ZONA STUDIATĂ	3.417,00	100,00	3.417,00	100,00

Terenul în suprafață de 3.417,00 mp se dezmembrează în 9 loturi cu suprafețe aproximativ egale de cca. 300 mp și un teren pentru circulație publică, ce va fi cedat în proprietate publică, în suprafață de 391,20 mp.

BILANȚ TERITORIAL				
	Existent:		Propus:	
	mp	%	mp	%
Suprafață teren domeniu public (carosabile și pietonale)	-	-	391,20	11,45
Suprafață teren proprietate privată intravilan (construită - Cc), din care:	3.417,00	100,00		
S.Z. Lm - Subzonă locuire și funcțiuni complementare, din care:	3.417,00	100,00	3025.80	88.55
S.Z. SP - Spații plantate private	-	-	605.16	20.00
Suprafață teren studiat	3.417,00	100,00	3.417,00	100,00

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Realizarea prezentului P.U.Z. nu influențează alte planuri și programe din zonă, dar poate fi și trebuie coordonat cu actualele/eventualele documentații de urbanism ce sunt/se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe amplasamentului studiat.

Planul Urbanistic Zonal se elaborează pentru modificarea prevederilor din P.U.G. cu privire la suprafața de 3.417,00 mp, celelalte reglementări rămânând neschimbate.

c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Dezvoltarea durabilă înseamnă folosirea resurselor naturale pentru activitățile economice cu menținerea în stare de funcționare a ecosistemelor în regim natural ca sisteme de suport ale vieții, conservarea biodiversității sub toate formele ei, apelul la resursele regenerabile fără depășirea capacității de suport a sistemelor ce oferă aceste resurse, diminuarea folosirii resurselor neregenerabile, micșorarea presiunii exercitate asupra ecosferei prin poluare. Dezvoltare durabilă înseamnă depășirea fazelor de „stăpânire a naturii de către om” și „divorțul dintre om și natură” specifice dezvoltării industriale și „reconcilierii omului cu natura”.

Neimplementarea P.U.Z. - ului va menține zona analizată în același stadiu de amenajare ca și acum. Pentru o menținere a funcției anterioare zona ar trebui amenajată oricum. În contextul actual zona nu este un habitat pentru flora sau fauna protejată, pe amplasament neexistând vegetație protejată.

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului:

- Amplasamentul nu este situat în zonă cu protecție specială sau în arie în care standardele de calitate a mediului, stabilite de legislația în vigoare, au fost depășite;
- Planul propus nu conduce la posibilitatea apariției de efecte semnificative asupra mediului și nu influențează alte planuri și programe;
- Terenul studiat nu este expus riscurilor naturale (fenomene de instabilitate, inundabilitate).

P.U.Z. - ul este aliniat în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând, din prima fază până la atingerea capacității finale, respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normală de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare. Nu există riscul poluării zonei, această investiție nu va avea un impact negativ semnificativ asupra factorilor de mediu. Planul va contribui la dezvoltarea durabilă și protejarea mediului înconjurător, prin amenajarea unui teren neîngrijit.

Spațiile verzi din incinte vor fi păstrate și toaletate, dar vor fi realizate și noi spații verzi astfel încât să se ajungă la o suprafață minimă de 20% (inclusiv spațiu cu dale înierbate).

Se pot amenaja plantații în spațiul verde din incintă sau în spațiul verde de aliniament stradal al domeniului public, la limitele laterale și posterioară a parcelei. Aceste spații verzi plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cum ar fi: plantații de arbori,

arbuști, plante ornamentale, suprafețe semănate cu gazon, grădini cu flori, pavele înierbate, etc.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale din parcelă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști. Conform H.G. nr. 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Spațiile verzi publice sunt în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, acesta având obligația amenajării și întreținerii lor conform destinației acestora.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan

Planul de față se fundamentează pe principiul dezvoltării durabile, pe protejarea mediului și privește activități care să aibă în vedere o dezvoltare economică și urbană armonioasă.

În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu Severin s-au studiat problemele de mediu și nu s-au semnalat probleme majore de mediu pentru zona studiată și zonele învecinate.

Zona studiată nu are fond construit care ar putea polua și influența calitatea factorilor de mediu sol, aer, apă, vegetație. Relația cadru natural - cadru construit este în curs de definire. În zona amplasamentului P.U.Z. există rețea de gaze naturale. Zona studiată va fi bransată la sistemul centralizat de alimentare cu apă și de canalizare.

Menționăm că amplasamentul analizat nu este situat în arii naturale protejate.

Calitatea globală a factorilor de mediu din zona studiată este apreciată ca fiind bună; pe teritoriul PUZ-ului nu există surse de poluare a apei, aerului sau solului.

Probleme de mediu:

- » Terenul este aproape plat, nefiind identificată o declivitate însemnată, ceea ce nu presupune ca la nivel arhitectural și a condițiilor de fundare să se recurgă la soluții de sistematizare verticală a terenului.
- » Din punct de vedere al surselor de poluare existente aflate în zona studiată, la aproximativ 150 de metri vest este situată stația de tratare a apei ce poate genera disconfort olfactiv, în schimb ogașul aflat între uzina de apă a localității și obiectivul studiat crează o barieră verde ce poate ameliora și aduce un plus de confort prin suprafața mare de spații verzi pentru întregul cartier, nu numai pentru terenul studiat prin P.U.Z..
- » Din punct de vedere al surselor de poluare existente în cadrul terenului analizat, funcțiunile existente nu prezintă risc de poluare antropic, respectându-se limitele construibile date de zonele de protecție adiacente.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se vor respecta condițiile impuse prin următoarele acte legislative:

- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 352/2005 privind modificarea și completarea H.G. nr.188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediu acvatic a apelor uzate;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- SR 10009:2017. Acustică. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății - pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

II. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.- ul actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic pentru asigurarea stabilității. Din punct de vedere geotehnic, terenul face parte din zona geotehnică cu terenuri bune de fundare: argilă nisipoasă culoare roșcată plastic vârtoasă tare. Adâncimea minimă de fundare este condiționată de depășirea stratului de umpluturi locale și a adâncimii minime de îngheț. Adâncimea de îngheț este de 0,70 m, conform STAS 6054/77. Date geofizice: grad de intensitate seismică = 7 ; zona seismică de calcul „E”; perioada de colt $T_c = 1,0$ sec.; coeficientul seismic zonal $K_s = 0,12$.

- În zonă nu există elemente valoroase ale cadrului natural.

- Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare.

b) Natura cumulativă a efectelor: nu este cazul.

c) Natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul.

- d) **Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):** nu au fost identificate riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.
- e) **Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):**
- Suprafața totală a zonei studiate este de 3.417,00 m²;
 - P.O.T. maxim propus 40%;
 - C.U.T. maxim propus 1.
- f) **Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**
- (i) **caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:**
- Zona în care se va implementa planul nu se află în arie naturală protejată;
 - În zonă nu se află obiective din patrimoniul cultural.
- (ii) **depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:** nu este cazul.
- (iii) **folosirea terenului în mod intensiv:** nu este cazul.
- g) **Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:** nu este cazul.

Obligațiile titularilor:

- » Pentru protecția și conservarea mediului se prevăd următoarele condiții:
- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, deversări, zgomote;
 - prevenirea producerii riscurilor naturale, degradării solului;
 - depozitarea controlată a deșeurilor;
 - prevederea și amenajarea de spații verzi.
- » Respectarea legislației de mediu în vigoare.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

A fost asigurat accesul liber la informație prin:

- Anunțuri publice în ziarul Datina în data de 20.11.2025 și în data de 23.11.2025 privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu.
- Anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare publicat de către titularul planului în ziarul Datina din data de 17.12.2025.
- Anunțul public privind luarea deciziei etapei de încadrare postat pe site-ul Direcției Județene de Mediu Mehedinți în data de 19.12.2025.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului planului.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.



Director,
Drobeta Nicolae TARNIȚĂ

Nume și Prenume:	Funcția:	Data:	Semnătura
Avizat: Claudia LOHON	Șef Serviciu Reglementări	14.01.2026	
Întocmit: Elena VIZDEI	Consilier Serviciu Reglementări	14.01.2026	

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 7 / 2026

Întocmit astăzi, 12/01/2026, privind cererea 56484 din 10/12/2025
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** MUSTAȚĂ VLAD DĂNUȚ

2. **Executant:** Seitan-Paralescu Mitica

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC- Elaborare P.U.Z în vederea construirii unui ansamblu de locuinte în regim cuplat insiruit și semicolectiv, Municipiul Dr Tr Severin, Serpentina Rosiori , Nr.1-3 ,Nc 70776,Cf 70776,intravilan,Judetul Mehedinti

4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
230	09.12.2025	inscris sub semnatura privata	Seitan-Paralescu Mitica
230	09.12.2025	inscris sub semnatura privata	Seitan-Paralescu Mitica
230	09.12.2025	inscris sub semnatura privata	Seitan-Paralescu Mitica
710583	28.07.2023	act administrativ	SPCLEP Dr Tr Severin
48434	14.11.2025	act administrativ	BCPI
4884315954	04.12.2025	act administrativ	BRD
901	24.07.2025	act administrativ	Primaria Dr Tr Severin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 7 au fost recepționate 1 propuneri:

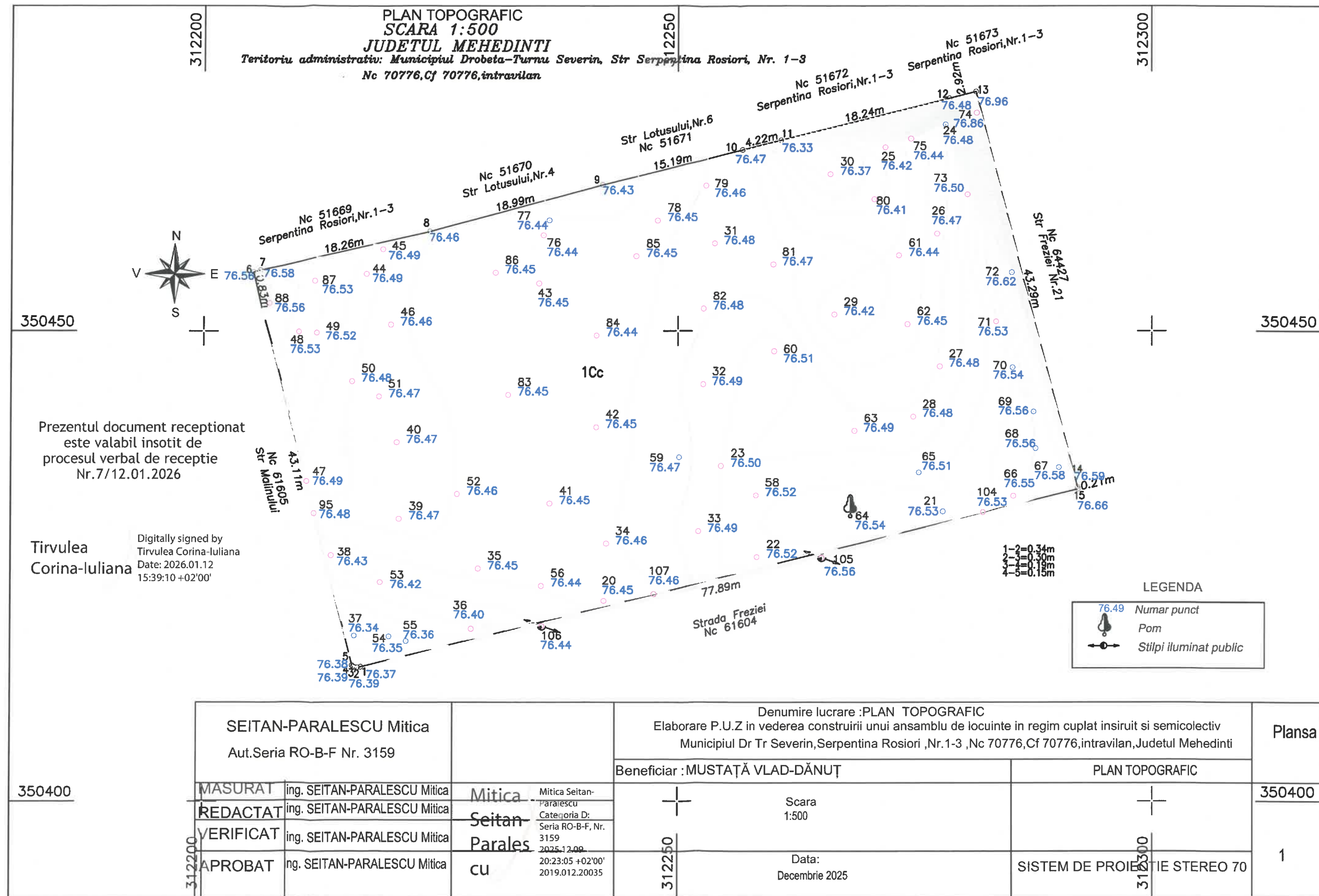
- * Pentru ridicarea topografică s-au realizat determinări în mod RTK-cinematic în timp Real. Recepția tehnică a documentației s-a realizat prin analizarea aspectelor tehnice (conținutul topografic al acestora, metodele și mijloacele de măsurare, precizii, încadrarea în sistem național de proiecție Stereografic 1970, determinarea coordonatelor planimetrice ale punctelor caracteristice și determinarea ariilor). Modul de determinare a coordonatelor punctelor de detaliu și ale punctelor din rețeaua de ridicare, după cum este descris în memoriu tehnic, ar putea să asigure precizii de determinare a punctelor, astfel încât să nu fie depășite erorile menționate în art.31 din Ordinul nr.600/2023. Analizând poziția planimetrică a amplasamentului definit prin punctele ale căror coordonate au fost evidențiate în planul topografic, comparativ cu pozițiile planimetrice ale imobilelor pentru care au fost întocmite și recepționate documentații cadastrale și pentru care au fost alocate numere cadastrale, poziții planimetrice determinate în sistemul național de proiecție și coordonate Stereografic 1970, s-a constatat că acest amplasament se identifică cu imobilul ce are alocat numărul cadastral 70776 și nu se suprapune cu poziția planimetrică a imobilelor învecinate . În urma verificării modului de utilizare a datelor initiale pentru realizarea lucrării , a calitatii si corectitudinii operatiunilor , a calculelor precum si calitatea produselor si a documentelor finale , din punct de vedere al continutului , al formei de prezentare , recepția tehnică s-a finalizat cu admitere. OCPI Mehedinți nu confirmă că situația prezentată în planul topografic corespunde realității din teren și instituția noastră nu se pronunță asupra soluțiilor/variantelor prezentate de către executant, acesta rămânând direct răspunzător pentru redarea realității din teren și a preciziilor menționate în memoriul tehnic. Documentatia nu va putea fi folosită pentru nici un alt scop decât acela pentru care a fost supusă recepției – Plan topografic care stă la baza întocmirii planului urbanistic zonal (PUZ), în vederea construirii unui ansamblu de locuinte în regim cuplat, insiruit și semicolectiv, pentru imobilul situat în municipiul Dr .Tr. Severin, str.Serpentina Rosiori , nr. 1-3 , județul Mehedinți.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
70776	Avertizare	Receptia 56484/10.12.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 70776 pe o suprafata de 3417 mp
-	Avertizare	Receptia 56484/10.12.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 109773
-	Avertizare	Receptia 56484/10.12.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 109773

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Corina Iuliana TIRVULEA





UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALA
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN

Strada Maresal Averescu nr. 2 Drobeta Turnu Severin
Telefon: 0252.31.43.79 Fax: 0252.31.63.17

E-mail: primaria@primariadrobeta.ro



JUDEȚUL MEHEDINȚI
Primăria Municipiului Drobeta Turnu Severin
SERVICIUL URBANISM
Nr. 42004 / 19.11.2025

VIZAT
P. Arhitect Șef
Maria Marghescu

NR 9 / 19.11.2025
RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
pentru documentația PUZ „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE ÎN REGIM CUPLAT,
ÎNȘIRUIT ȘI SEMICOLECTIV”
– Str. Serpentina Roșiori nr. 1–3 (Str. Freziei), Municipiul Drobeta-Turnu
Severin, Județul Mehedinți –

Document elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului MDRAP nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului, precum și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și HCL nr. 166/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

1. Date generale

Beneficiar: MUSTĂȚĂ VLAD DĂNUȚ, domiciliat în municipiul Drobeta-Turnu Severin.

Elaborator: S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L., arh. Florea Flavian.

Scopul documentației: elaborarea PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe familiale în regim cuplat, înșiruit și semicollectiv.

2. Cronologia procesului de informare și consultare

- 24.07.2025 – Emiterea Certificatului de Urbanism nr. 901, având ca scop elaborarea PUZ pentru construirea unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicollectiv.
- 31.07.2025 – Emiterea Avizului de Oportunitate nr. 3.
- 27.08.2025 – Emiterea Documentului de planificare a procesului de informare nr. 8, prin

care s-au stabilit metodele și calendarul consultării publice.

- 28.08.2025 – Afișarea la sediul Primăriei și publicarea pe site a documentației preliminare și a anunțului de consultare <https://emol.ro/drobeta-turnuseverin-mh/alte-documente-category/alte-documente-care-fac-obiectul-aducerii-la-cunostinta/10?sort=date&dir=DESC&page=>
- 22.09.2025 – Organizarea ședinței de dezbatere publică la sediul Primăriei, ora 11:00. A fost întocmit proces-verbal și minută publicată pe site <https://emol.ro/drobeta-turnuseverin-mh/alte-documente-category/alte-documente-care-fac-obiectul-aducerii-la-cunostinta/10?sort=date&dir=DESC&page=>
- 07.10.2025 – Transmiterea de către Primărie către elaborator a petițiilor și sugestiilor primite (adresa nr. 34615 / 07.10.2025).
- 16.10.2025 – Elaboratorul PUZ transmite răspunsul oficial (adresa nr. 38079 / 16.10.2025).
- 23.10.2025 – Avocatul Mihai Kehayian, în numele unor locuitori, formulează o solicitare de informații (nr. 38813 / 23.10.2025) în baza Legii nr. 544/2001.
- 28.10.2025 – Elaboratorul modifică tema proiectului ca urmare a consultării publice, rezultând noul titlu propus: „PUZ Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”.
- 29.10.2025 – Beneficiarul transmite documentația PUZ revizuită (adresa nr. 39787 / 29.10.2025).
- 04.11.2025 – Serviciul Urbanism răspunde oficial avocatului Kehayian (adresa nr. 38418 / 04.11.2025), clarificând că inițiativa PUZ aparține persoanei fizice Mustață Vlad Dănuț, nu Primăriei. De asemenea, în ceea ce privește alte propuneri referitoare la planuri urbanistice zonale inițiate de investitori privați, s-a clarificat că documentele aferente acestora se regăsesc la sediul Primăriei, putând fi consultate conform prevederilor art. 36 din Metodologia din 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul nr. 2701/2010.

3. Desfășurarea procesului de consultare a publicului

3.1. Sinteza minutei ședinței publice din 22.09.2025

Ședința de consultare publică privind documentația PUZ „Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, înșiruit și semicolectiv”, str. Serpentina Roșiori nr. 1–3 (str. Freziei), municipiul Drobeta-Turnu Severin, s-a desfășurat la data de 22.09.2025, ora 11:00, la sediul Primăriei. Au participat reprezentanți ai Serviciului Urbanism, ai elaboratorului S.C. Arhidesign Studio S.R.L., beneficiarul Mustață Vlad Dănuț, precum și cetățeni interesați din zonă. Principalele teme abordate au vizat: necesitatea și oportunitatea investiției, capacitatea rețelelor tehnico-edilitare de a susține dezvoltarea, impactul asupra traficului și asigurarea locurilor de parcare, regimul de înălțime, densitatea și conformitatea tipologiilor propuse. Îngrijorările exprimate au privit posibila

suprasolicitare a rețelelor, lipsa zonelor verzi și riscul creșterii traficului. Răspunsurile investitorului și ale elaboratorului au clarificat că rețelele vor fi realizate cu avizele necesare, traficul estimat este redus, fiecare locuință va dispune de un loc de parcare, iar locuințele denumite „semicolective” sunt individuale de tip înșiruit, cu curte proprie și acces separat. S-a explicat și numărul total de unități (11 locuințe semicolective și 8 locuințe în regim cuplat). Atmosfera ședinței a fost constructivă, iar minuta a fost publicată pe site-ul Primăriei <https://emol.ro/drobeta-turnuseverin-mh/alte-documente-category/alte-documente-care-fac-obiectul-aducerii-la-cunostinta/10?sort=date&dir=DESC&page=>

Informarea și consultarea publicului s-au realizat conform Documentului de planificare nr. 8/27.08.2025, prin:

- publicarea documentației pe site-ul Primăriei <https://emol.ro/drobeta-turnuseverin-mh/alte-documente-category/alte-documente-care-fac-obiectul-aducerii-la-cunostinta/10?sort=date&dir=DESC&page=>

- afișarea la sediu a anunțului și planșelor de reglementări urbanistice (proces verbal de afisaj nr. 08/27.08.2025;

- publicarea în presa locală (Datina – miercuri 27.08.2025, Datina – joi 28.08.2025);

- notificarea vecinilor – realizată prin grija investitorului

- * Primăria Dr. Tr. Severin – adresa 31714 / 29.08.2025;

- * Mihalache Radu Bogdan – prin BEJ Madescu Ovidiu Adrian – Not. 68/N/2025/05.09.25;

- * Dăneci Ion Marius - prin BEJ Madescu Ovidiu Adrian – Not. 70/N/2025/05.09.25;

- * Cioucă Cosmin Eugen - prin BEJ Madescu Ovidiu Adrian – Not. 69/N/2025/05.09.25;

- * Stanciu Mihaela - prin BEJ Madescu Ovidiu Adrian – Not. 80/N/2025/17.09.25;

- * Enăcache (fostă Boșneag) Ileana - prin BEJ Madescu Ovidiu Adrian – Not. 79/N/2025/17.09.25;

- afișarea pe amplasament a panourilor rezistente la intemperii (... fotografii atasate..).

4. Observații, sugestii și răspunsuri formulate

4.1. Răspunsul investitorului la observațiile formulate (Adresa nr. 38079 / 16.10.2025)

Ca urmare a petițiilor nr. 34615 / 22.09.2025 și #23506 / 23.09.2025, transmise de către domnul Mihalache Radu Bogdan și alți vecini din zonă, beneficiarul Mustață Vlad Dănuț a transmis către Serviciul Urbanism al UAT Drobeta-Turnu Severin un răspuns oficial, prin adresa nr. 38079 / 16.10.2025. În acest document, beneficiarul a reafirmat intenția de conformare deplină cu legislația urbanistică, menționând că scopul PUZ-ului este de a respecta cadrul tehnic și legal, nu de a obține acordul vecinilor. Deși legea nu impune

modificarea soluției, investitorul a ales să revizuiască voluntar propunerea urbanistică, venind în întâmpinarea observațiilor formulate. Astfel, s-au implementat următoarele modificări esențiale: reducerea regimului de înălțime la P+1, diminuarea CUT de la 1,5 la 1,0, renunțarea la clădirea semicolectivă și la funcțiunile comerciale, introducerea unei străzi publice de tip fundătură și păstrarea exclusivă a funcțiunilor rezidențiale. S-a evidențiat conformitatea documentației cu UTR 34 din PUG și reglementările urbanistice aplicabile. Răspunsul a fost însoțit de o variantă revizuită a PUZ-ului, disponibilă la sediul Primăriei și publicată pe site-ul oficial: <https://emol.ro/drobeta-turnuseverin-mh/alte-documente-category/alte-documente-care-fac-obiectul-aducerii-la-cunostinta/29?sort=date&dir=DESC&page=1>. Prin acest demers, investitorul a demonstrat disponibilitate reală de adaptare, contribuind la un proces de consultare publică transparent și echilibrat.

Concluzionând, au fost primite următoarele petiții și observații:

- Petiția nr. 34615 / 22.09.2025, semnată de Mihalache Radu Bogdan, Ciouca Claudia Angela, Bădălan Marian, Mihalache Iulia Mădălina și Călin Gabriel;
- Petiția online nr. 23506 / 23.09.2025, transmisă de Mihalache Radu Bogdan în numele unor proprietari din zonă.

Răspunsul elaboratorului (adresa nr. 38079 / 16.10.2025) a inclus o nouă propunere urbanistică cu regim de înălțime redus (P+1), diminuarea CUT de la 1,5 la 1,0, eliminarea clădirilor de tip semicolectiv și amenajarea unei străzi publice de tip fundătură. Modificările asigură o integrare armonioasă în țesutul urban și un echilibru între dezvoltare și protejarea caracterului zonei.

5. Poziții favorabile ulterioare modificării soluției

În urma revizuirii soluției urbanistice, transmisă în formă completă de către Investitor la data de 28.10.2025, mai mulți locuitori ai străzii Freziei, respectiv Marian BĂDĂLAN, Alexandru CATRINOIU, Călin GABRIEL, Alin STANCIU, George CERGAN, Valentin UNGUREANU, au transmis adrese către Primăria Municipiului Drobeta-Turnu Severin și/sau către investitor, prin care și-au exprimat acordul față de noua propunere urbanistică.

Aceste documente au fost înregistrate la registratura instituției și anexate prezentului raport, fiind considerate elemente de context ce reflectă interesul public și deschiderea comunității locale față de soluția revizuită a PUZ-ului.

Se subliniază faptul că etapa de informare și consultare a publicului nu are caracter decizional și nu presupune obținerea acordului vecinilor.

Rolul acestei etape este strict acela de a asigura transparența procesului de planificare urbană, de a permite cetățenilor să formuleze observații, sugestii sau obiecții motivate, și de a facilita analiza acestora de către autoritatea competentă.

Decizia finală privind oportunitatea și aprobarea documentației PUZ aparține Consiliului Local al UAT Drobeta-Turnu Severin, care se pronunță în baza cadrului tehnic și legal.

6. Concluzii și propuneri finale

Etapa de informare și consultare a publicului s-a derulat în conformitate cu legislația specifică și cu prevederile Documentului de planificare nr. 8/27.08.2025. Toate observațiile formulate au fost analizate, iar propunerea urbanistică a fost ajustată corespunzător.

Ca urmare a modificării temei și a integrării rezultatelor consultării publice, se propune completarea Certificatului de Urbanism nr. 901 / 24.07.2025 cu noul titlu al documentației: **„PUZ Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”**.

Prezentul raport, împreună cu anexele aferente, va fundamenta decizia Consiliului Local Drobeta-Turnu Severin privind avizarea și aprobarea documentației PUZ.

Întocmit în 4 exemplare, câte unul pentru fiecare parte semnatară.

Persoana responsabilă – Cirstulescu Alexandru



Serviciul Urbanism - Ghinea Alexandra



Proiectant – S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.



Beneficiar – MUSTĂȚĂ VLAD DĂNUȚ





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70776 Drobeta-Turnu Severin

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mehedinti, UAT Drobeta-Turnu Severin, Loc. Drobeta-Turnu Severin, Str SERPENTINA ROSIORI, Nr. 1-3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70776	3.417	Teren neimprejmuat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9704 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. 171, din 14/03/2024 emis de Scurtu Alexandru-Octavian;		
B1	Se infiinteaza cf. 70776 a imobilului cu nr. cad. 70776/Drobeta-Turnu Severin ca urmare a alipirii urmatoarelor 5 imobile: ~~ nr.cad.64422\cf.64422; ~~ nr.cad.64423\cf.64423; ~~ nr.cad.64424\cf.64424; ~~ nr.cad.64425\cf.64425; ~~ nr.cad.64426\cf.64426;	A1
6220 / 19/02/2025		
Act Notarial nr. 154, din 17/02/2025 emis de Scurtu Alexandru-Octavian;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept partaj voluntar, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUSTAȚĂ VLAD DĂNUȚ	A1
48434 / 14/11/2025		
Act Administrativ nr. 7013, din 12/11/2025 emis de BCPI Dr Tr Severin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 200, din 12/11/2025 emis de Seitan-Paralescu Mitica; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 200, din 12/11/2025 emis de Seitan-Paralescu Mitica;		
B17	Se noteaza repoziționare si modificare geometrie imobil conform planului de amplasament și delimitare a imobilului avizat de serviciul cadastru	A1

C. Partea III. SARCINI .

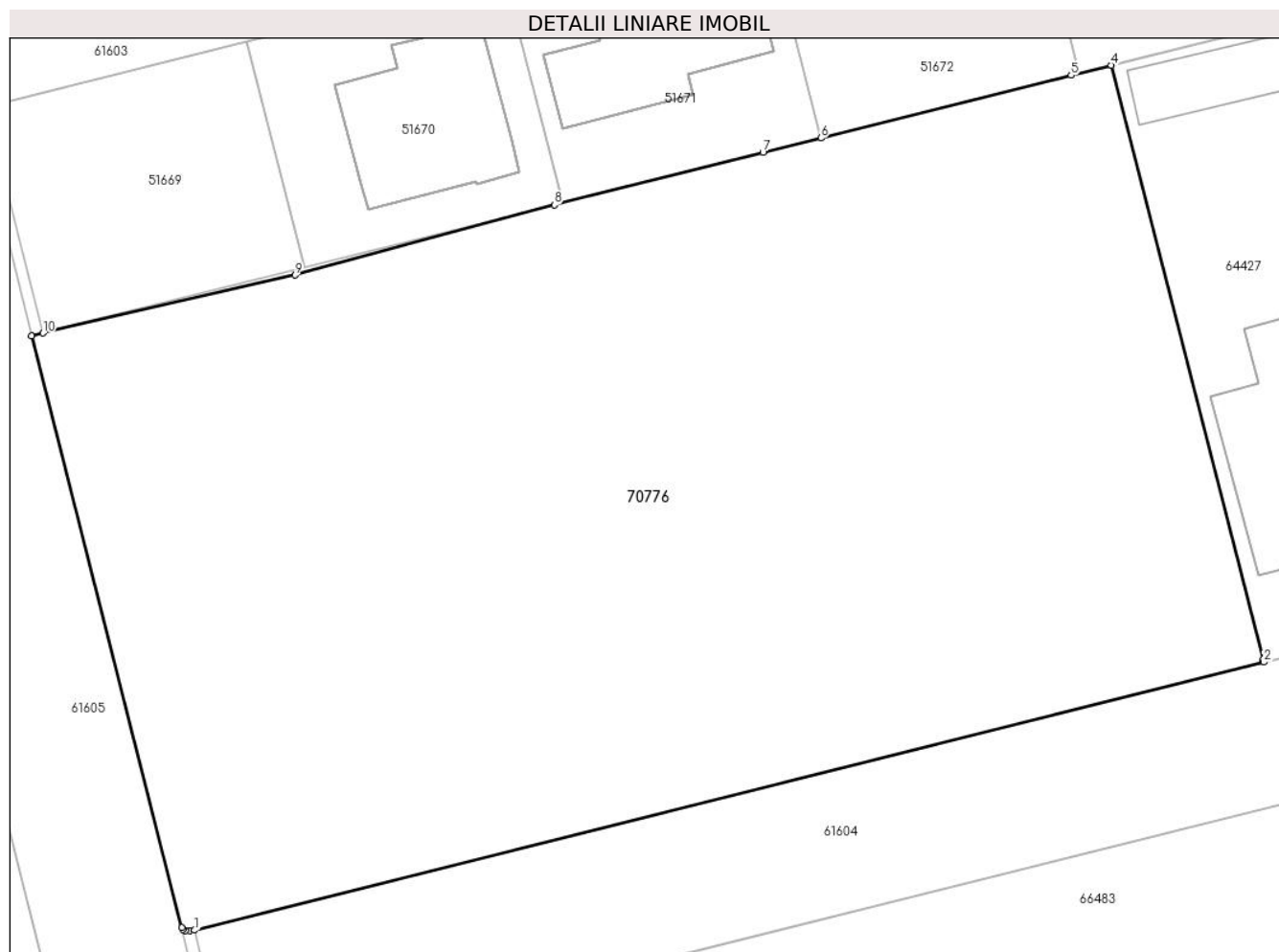
Inscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70776	3.417	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3.417	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	77.889
2	3	0.206
3	4	43.295
4	5	2.925
5	6	18.236
6	7	4.221

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	15.193
8	9	18.988
9	10	18.264
10	11	0.832
11	12	43.114
12	13	0.148
13	14	0.192
14	15	0.304
15	1	0.342

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/02/2026, 13:25

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



100197173544



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Drobeta-Turnu Severin

Dosarul nr. 48434 / 14-11-2025

INCHEIERE Nr. 48434**Registrator:** MIHAIELA GIURESCU**Asistent:** IONELA LOREDANA DRACEA

Asupra cererii introduse de SEITAN-PARALESCU MITICA privind Rectificare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.7013/12-11-2025 emis de BCPI Dr Tr Severin;

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.200/12-11-2025 emis de Seitan-Paralescu Mitica;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 251M

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 70776, inscris in cartea funciara 70776 UAT Drobeta-Turnu Severin avand proprietarii: MUSTAȚĂ VLAD DĂNUȚ in cota de 1/1 de sub B.16;

- Se noteaza re poziționare si modificare geometrie imobil conform planului de amplasament și delimitare a imobilului avizat de serviciul cadastru asupra A.1 sub B.17 din cartea funciara 70776 UAT Drobeta-Turnu Severin;

Prezenta se va comunica părților:

SEITAN-PARALESCU MITICA

MUSTAȚĂ VLAD DĂNUȚ

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Drobeta-Turnu Severin, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

18-11-2025

Registrator,

MIHAIELA GIURESCU

Asistent Registrator,

IONELA LOREDANA DRACEA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Scara 1:500

Stampila BCPI

P.U.Z.

PUZ – AMENAJARE ZONĂ DE LOCUINȚE P+1E ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina
Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776,
Județul Mehedinți

INITIATOR:

MUSTATA VLAD DANUT

FOAIE DE GARDA

PUZ – AMENAJARE ZONĂ DE LOCUINȚE P+1E ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

INITIATOR:

MUSTATA VLAD DANUT

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei),
intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți

PROIECTANT GENERAL:

SC ARHIDESIGN STUDIO SRL

DR.TR.SEVERIN,STR. T.VLADIMIRESCU, nr3,

Arh. Flavian Florea

PROIECTANT SPECIALITATE:

SC DCMstudio PLAN SRL

DR.TR.SEVERIN,STR. MATEI VASILESCU, nr39,

Stag.Urb. CLAUDIU DIACONESCU

Nr.proiect/data:

478/2025

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

FOAIE DE GARDA

CERTIFICAT DE URBANISM

AVIZ DE OPORTUNITATE

ACTE DE PROPRIETATE

CADASTRU

EXTRAS CF

ACTE DE IDENTITATE

PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1: MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

0. Plan incadrare in localitate	1/20 000 / 1/5 000
1. Plansa incadrare in PUG DR.Tr.Severin	1/5000
2. Situatia Existenta-Disfunctionalitati	1/500
3. Reglementari urbanistice – Zonificare Functionala	1/500
4. Reglementari edilitare	1/500
5. Reglementari regim juridic	1/500
6. Plansa de ilustrare	1/500

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

PUZ – AMENAJARE ZONĂ DE LOCUINȚE P+1E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTAR

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Biodiversitate
- 2.5. Circulația
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echipare edilitară
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Planul de Acțiune pentru Implementarea Investițiilor Propuse

5. Concluzii, măsuri în continuare

6. Anexe

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:**
PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare
- **Amplasament**
Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți
- **Beneficiar:**
MUSTATA VLAD DANUT
- **Proiectantul general:**
SC ARHIDESIGN STUDIO SRL
- **Data elaborarii:**
IANUARIE 2026

1.2. Obiectivul lucrarii

- Solicitari ale temei-program

Documentația de urbanism a fost inițiată în baza Certificatului de Urbanism nr. 901 din data 24.07.2025, în scopul: Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, insiruit și semicolectiv și a fost continuată prin obținerea Avizului de oportunitate nr.3 din data 31.07.2025, precum și a avizelor aferente, în raport cu obiectul reglementării urmărite.

Ca urmare a etapei de informare și consultare a publicului și a obiecțiilor formulate de vecinătăți, tema de proiectare a fost ajustată corespunzător, astfel încât, potrivit Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, s-a propus completarea Certificatului de Urbanism nr. 901/24.07.2025 cu noul titlu al documentației: „**PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare**”.

Zona analizata cu o suprafata de **3417,00 mp** cuprinde un imobil situat integral în intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, fiind și parcela care a generat documentatia PUZ ce are suprafata de **3417.00 mp**, cu destinatia actuala conform actelor cadastrale de teren curti-construcții.

În configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a ținut cont de existentul tesutului din jurul zonei studiate și de reglementarile urbanistice în vigoare la data elaborarii prezentului studiu.(vezi plansa 3)

Din punct de vedere functional gasim oportun pastrarea zonei functionale – cea de locuire cu regim mic de inaltime și cu functiuni complementare.

Pe terenul din zona analizata cu suprafata totala de **3417,00 mp** (din care **3417,00 mp** proprietatea privata a domnului MUSTATA VLAD DANUT, se intentioneaza parcelarea în 9 loturi pentru executarea unor spatii destinate locuirii cu functiuni complementare.

În urma procedurii de consultare a populației și a Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, tema de proiectare inițială de construire a unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, însoțit și semicolectiv a fost modificată pentru a fi în concordanță cu doleanțele populației din zonă. Noua documentație poartă titlul de **PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare**, conform Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025. Aceasta s-a modificat prin reducerea regimului maxim de înălțime la P+1E, renunțarea la realizarea locuințelor semicolective și realizarea unei străzi ce va rămâne în proprietate privată, cu rol de fundatură, ce poate fi cedată benevol către domeniul public în condiții optime pentru folosință.

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obținerii autorizațiilor de construire pentru realizarea a 9 construcții ce pot suporta funcțiunea de locuire cu $R_h = \text{PATER} + 1E$, ținând cont de reglementările cuprinse în regulamentul aferent PUZ (POT, CUT, regim de înălțime, funcțiuni, accese și reglementări edilitare).

Obiectivul lucrării (PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare) constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, rezolvarea căilor de circulație și completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire în acea zonă.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu-Severin și a Regulamentului Local de Urbanism, imobilul se află integral în intravilanul localității.

1.3. Sursa documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
 - P.U.G.- municipiul Drobeta Turnu-Severin
 - Ridicare topografică vizată OCPI –zonă studiată
 - Plan cadastral aferent terenuri studiate
- Lista studiilor de fundamentare întocmite anterior și concomitent cu PUZ
 - Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
 - Condiții geotehnice și hidrogeotehnice
- Metodologia utilizată
 - Metodologia utilizată este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobată cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.
- Cadrul Legal
 - Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
 - Legea nr. 50/1991(republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

- Codul civil
- Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
- Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciar
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
- H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul -cadru al planului urbanistic zonal"
- Odinel MDRT nr. 2701/2010pentru 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).
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/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.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
- Ordin nr.904 din15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016
- Baza documentara
 - Ridicarea topografica a zonei
 - Planul cadastral al imobilelor studiate
 - P.U.G.- municipiul Drobeta Turnu-Severin

- Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctele anterioare
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
 - Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate private

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei

Zona studiată se afla în intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, fiind marginită pe latura vestică de strada Malinului și pe latura sudică de strada Friezei. Data fiind poziționarea la nivelul localității, situația existentă surprinde dezvoltări de arhitectură și urbanistice însemnate cu funcțiuni asociate locuirii și activități complementare acestora, iar elementele de vecinătate constituie un cadru favorabil acestor tip de dezvoltări prin accesibilitatea ridicată și valorificarea elementelor de cadru antropice existente.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Zona studiată cuprinde teritorii construite, teritorii aferente circulațiilor carosabile –majore/ aleilor carosabile de acces dar și terenuri libere, în intravilanul localității

Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relatat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu întocmirea planului urbanistic general al municipiului, după 1990 Semnificativ pentru zona, în contextul documentațiilor de urbanism aprobate și în relație cu dezvoltarea localităților după 1990, se identifică:

-tendințe în evoluția localităților – de construire a parcelelor aflate în proprietate privată, terenuri ce beneficiază de accese carosabile la drumuri existente

În zona studiată se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- Conform actelor cadastrale terenuri libere

Relația funcțională în cadrul construit existent, asigurarea compatibilității funcțiilor în cadrul fondului construit existent, ocuparea judicioasă a terenurilor, integrarea spațială a viitoarelor construcții -toate acestea definesc limitele de construibilitate conformand, în cele din urmă, caracterul zonei.

- Potențial de dezvoltare

- rezerva de teren determinată de ocuparea parcelelor;
- aprobarea P.U.Z. și crearea regulamentelor de urbanism;
- crearea infrastructurii și a echipării tehnico-edilitare aferente zonei studiate;
- dinamica schimburilor de terenuri între proprietari;
- cuprinderea zonei în programe și strategii de dezvoltare la nivelul localității.

În urma procedurii de consultare a populației și a Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, tema de proiectare inițială de construire a unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, însoțit și semicolectiv a fost modificată pentru a fi în concordanță cu doleanțele populației din zonă. Noua documentație poartă titlul de **PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare**, conform Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025. Aceasta s-a modificat prin reducerea regimului maxim de înălțime la P+1E, renunțarea la realizarea locuințelor semicolective și realizarea unei străzi ce va rămâne în proprietate privată, cu rol de fundatură, ce poate fi cedată benevol către domeniul public în condiții optime pentru folosință.

2.2. Incadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**
Conform PUG al municipiului Drobeta Turnu-Severin, zona studiată se află integral în intravilanul localității, cu acces direct din strada tangentă lațurei vestice și sudice a parcelei.

Arealul studiat se află situat adiacent a 2 străzi – teren de colț.

Zona este delimitată astfel :

Nord: proprietăți private, N.C. 51669, N.C. 51670, N.C. 51671, N.C. 51672, N.C. 51673

Vest: proprietate publică N.C. 61605 – str. Malinului

Est: proprietate privată N.C. 64427

Sud: proprietate publică N.C. 61604- str. Freziei

- **Regimul juridic**

-Denumirea și categoria din care face parte:

Zona studiată cuprinde terenul situat integral în intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin. Terenul care a inițiat acest studiu este proprietatea privată a persoanelor fizice.

-Situatia juridică actuală:

În prezent terenul care a generat documentația este în proprietatea privată a persoanelor fizice.

Titlul juridic în baza căruia este deținut:

-CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE nr. 1065/01.08.2023, între fostul proprietar și cumpărătorul MUSTATA VLAD-DANUT: NC 64422, NC 64423, NC 64424, NC 64425, NC 64426 (comasate în NC 70776) Teren curți-construcții S=3417.00 mp;

- Regimul economic

Din totalul zonei studiate de 3417.00mp, terenul identificate prin NC 70776 în suprafața de 3417,00 mp este în proprietatea privată a persoanelor fizice.

Folosința actuală(conform actelor): curți-construcții – liber de construcții.

Destinatia terenului: Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin.

- Regimul tehnic

Zona in suprafata de 3417.00 are forma poligonala cu urmatoarele dimensiuni aproximative:

-NORD:	78.55 m
-VEST:	43.55 m
-EST:	43.50 m
-SUD:	78.55 m

Conform Ridicarii Topografice terenul prezinta un grad scazut de declivitate, pe toata lungimea sa fiind o diferenta de inaltime de maximum 1m.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Arealul studiat se afla in zona de vest a municipiului Drobeta Turnu-Severin, situat adiacent a doua strazi de folosinta locala si avand acces din acestea.

Data fiind pozitionarea la nivelul localitatii, situatia existenta surprinde dezvoltari de arhitectura si urbanistice insemnate cu functiuni asociate locuirii si activitati complementare acestia, iar elementele de vecinatate constituie un cadru favorabil acestor tip de dezvoltari prin accesibilitatea ridicata si valorificarea elementelor de cadru antropic existente.

Arealul se afla in interiorul intravilanului municipiului Drobeta Turnu-Severin, destinatia actuala a acestuia fiind cea de teren curti-constructii.

Proximitatea fata de alte constructii existente in vecinatatea zonei studiate permite realizarea unei infrastructuri edilitare cu usurinta daca va fi cazul.

Din punct de vedere al servirii cu institutii de interes general, prin caracterul functional existent nu se justifica necesitatea pentru intarirea acestor relatii.

2.3. Biodiversitate

La nivelul arealului analizat nu sunt prezente elemente de cadru natural ce impun masuri special de protectie.

2.4. Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere

Accesul pe teren se realizeaza direct atat din strada Malinului adiacenta laturii vestice a parcelei cat si din strada Freziei adiacenta laturii sudice a parcelei.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord – sud pe Strada Malinului situate la vest fata de zona analizata si pe Strada Freziei situata la sud de zona analizata. Accesul pe parcele se va face din strazile de folosinta locala mai sus amintite, in mod direct, conform reglementarii ce face obiectul PUZ-ului.

La nivelul ansamblului se va constitui o strada carosabila si trotuare de folosinta locala de tip fundatura cu o adancime de aproximativ 38m cu loc de intoarcere in capat, ce va deservi doar riveranilor (un numar maxim de 6 loturi).

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
Zona studiata are urmatoarele vecinatati functionale:

Nord: proprietate private, N.C. 51669, N.C. 51670, N.C. 51671, N.C. 51672, N.C. 51673

Vest: proprietate publica N.C. 61605 – str. Malinului

Est: proprietate privata N.C. 64427

Sud: proprietate publica N.C. 61604- str. Freziei

Conform actelor, in zona studiata se disting urmatoarele zone functionale:
Terenuri Curti-Constructii.

- Relationari între functiuni
Relatiile functionale atat intre functiunile de locuire, comerciale si de servcii nu se stanjenesc una pe alta, asigurand buna functionare a acestora.
 - Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Parcela care a generat documentatia, conform extraselor de carte funciara, nu prezinta fond construit. Confrom PUG pentru Lm, UTR 34:
POT existent = 40,00%
CUT existent = 1,50
 $R_{hmax} = P + 2E$
 - Aspecte calitative ale fondului construit
Conform actelor nu este cazul
 - Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: nu este cazul
In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara: zona este deservita de cele aflate la in cadrul Municipiului Drobeta Turnu-Severin
 - Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine
Pana in prezent nu s-a evidentiat prezenta unor riscuri naturale in zona
Realizarea obiectivului propus – nu va genera riscuri antropice.
- Principalele disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Stationarea autovehiculelor se realizeaza preponderent la nivelul circulatiilor carosabile publice desi exista locuri de parcare prevazute pe parcele, micorand zona carosabila utila, fapt ce impune realizarea locurilor de parcare la nivelul parcelelor

Tabel Disfunctionalitati	
Fond construit si utilizare terenuri	Terenul este liber de constructii ceea ce creaza o oportunitate majora pentru dezvoltarea urbana
	Imprejmuirile terenurilor invecinate nu respecta inaltimele maxime prevazute in RLU aferent PUG si Cod Civil (art. 662(2))
Probleme de mediu	Terenul este aproape plat, nefiind identificata o declivitate insemnata, 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 aflate in zona studiata, la aproximativ 150 de metri Vest este situata statia de tratare a apei ce poate genera disconfort olfactiv, in schimb ogasul aflat intre Uzina de Apa a localitatii si obiectivul studiat creaza o bariera verde ce poate ameliora si aduce un plus de confort prin suprafata mare de spatii verzi pentru intregul cartier, nu numai pentru terenul studiat prin PUZ.
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic, respectandu-se limitele construibile date de zonele de protectie adiacente
Stabilirea prioritatilor	
1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context al locuirii si functiunilor complementare locuirii, intrun context investitional favorabil.	
2. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile	
3. Asigurarea locurilor de parcare pe parcela prin crearea unor accese facile si confortabil de utilizat pentru locuitori	
4. Imprejmuirile vor respecta reglementarile din RLU aferent PUG si prevederile din Codul Civil .	

2.6. Echiparea edilitara

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii
Pentru realizarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara a amplasamentului se vor obtine avizele detinatorilor de retele sau institutiilor interesate, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

Alimentare cu apa

Se va realiza prin racordare la reseaua centralizata de distributie a apei potabile a localitatii.

Alimentarea cu caldura

Nu este cazul

Canalizarea

Se va realiza prin racordare la rețeaua centralizata de canalizare.

Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Există rețea curent electric de-a lungul strazii ce margineste zona studiata pe latura vestica si sudica.

Telecomunicatii

Se vor folosii rețele mobile

Alimentare gaze natural

Se va realiza prin racordare la rețeaua centralizata de distributie gaze naturale.

- Principale disfunctionalitati

Principala disfunctionalitate poate fi considerata cea a masinilor parcate pe carosabil in situatia in care locuintele din zona au asigurate locurile de parcare pe teren , ce poate ingreuna traficului prin micsorarea zonei carosabile.

2.7. Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural - cadrul construit

S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de interventie –efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona, conform actelor, libera cu destinatia curti-construcții, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

- Evidentiarea riscurilor naturale și antropice

Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa de poluare olfactiva, anume Statia de tratare a apei.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Nu este cazul

- Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul

- Evidentiarea potentialului balnear și turistic - dupa caz.

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Prin numărul mare de proiecte aparute în extinderea și realizarea obiectivelor existente în municipiul Drobeta Turnu-Severin, spre partea de Vest a localității, se observă o dorință a populației de dezvoltare către această direcție.

În cadrul procedurii de consultare a populației au fost aduse la cunoștință mai multe doleanțe ale proprietarilor din zona vecină PUZ ului și anume:

- ca nu doresc locuințe colective sau semicolective
- doresc păstrarea caracterului zonei cu locuințe individuale și cuplate
- păstrarea unui regim de înălțime scăzut de P+1 - P+1+M/2 precum cel existent din zonă.

În urma procedurii de consultare a populației și a Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, tema de proiectare inițială de construire a unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, însoțit și semicolectiv a fost modificată pentru a fi în concordanță cu doleanțele populației din zonă. Noua documentație poartă titlul de **PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare**, conform Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025. Aceasta s-a modificat prin reducerea regimului maxim de înălțime la P+1E, renunțarea la realizarea locuințelor semicolective și realizarea unei străzi ce va rămâne în proprietate privată, cu rol de fundatură, ce poate fi cedată benevol către domeniul public în condiții optime pentru folosință.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Conform studiului geotehnic zona se încadrează în categoria geotehnic II, cu risc geotehnic moderat. Terenul nu prezintă fenomene de instabilitate și inundabilitate, fiind în zona VII de intensitate seismică pe scara MSK cu o perioadă de revenire de cca. 50ani.

Conform ridicării topografice se poate observa că terenul este plat.

3.2. Prevederi ale PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicare; relatiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni în folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute în zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.

Zona este situata integral in intravilanul Municipiului Drobeta Turnu-Severin, adiacent la doua strazi de folosinta locala- teren de colț, circulatie ce relationeaza situl studiat in teritoriul municipiului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa și a spatiilor plantate; construibilitatea și conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz

Prin investitia propusa se pot amenaja in zona de retragere de la aliniament spatii plantate cu vegetatie medie si/sau inalta, care pot relationa cu zona de parc amenajata în zona de vest a terenului studiat. Astfel se creeaza o relatie de continuitate a spatiilor verzi in interiorul tesutului urban.

Datorita formei terenului atat in plan cat si in elevatie, acesta se pot obtine volumetrii interesante ale constructiilor ce pot crea un joc compozitional interesant ceea ce aduce plus valoare estetica zonei. Relationarea cu relieful din zonele invecinate presupun un grad ridicat de diversitate si de planeitati volumetrice ale solutiei arhitectural urbanistice, atat pe inaltime cat si în plan, prin retrageri de nivel, iesiri in consola si alte solutii arhitectural volumetrice.

Prin studiul geotehnic adancimea de fundare va fi la cota de inghet din zona, fara sa impuna solutii speciale.

3.4. Modernizarea circulatiei

În functie de prevederile PUG în domeniul circulatiei și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulatiei și a transportului în comun

La nivelul ansamblului se va constitui o strada carosabila si trotuare de folosinta locala de tip fundatura cu o adancime de aproximativ 38m cu loc de intoarcere in capat, ce va deservi doar riveranilor (un numar maxim de 6 loturi). Din analiza insa reiese ca in forma actuala nevoile existente si viitoare sunt deservite de catre arterele de circulatie din zona.

Parcarea va fi realizata pe proprietate privata.

Nu este cazul realizarii de transport in comun

- Organizarea circulației feroviare - după caz
Nu se vor face modificări asupra sistemului feroviar existent – nu este cazul
- Organizarea circulației navale - după caz
Nu este cazul
- Organizarea circulației aeriene - după caz
Nu este cazul
- Organizarea circulației pietonale
Nu este cazul

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism -permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

ORGANIZAREA REȚELEI STRADALE

Reteaua stradală - nu este cazul

Terenurile propuse au acces atât din străzile adiacente cât și printr-o circulație propusă în interiorul terenului studiat – o circulație carosabilă și pietonală de tip fundatură, cu o adâncime de aproximativ 38m, pentru deservirea a maximum 6 parcele.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Zonificarea funcțională a terenurilor cuprinse în prezentul PUZ are în vedere atât tendințele actuale de construire, cât și reglementările anterioare stabilite prin PUG și PUZ-uri anterioare – aceea de zonă de locuire cu regim redus de înălțime.

Destinația terenurilor

Zona studiată este situată conform PUG MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN la nivelul UTR 34 și se configurează într-o zonă funcțională, identificată ca următoarele unități teritoriale de referință:

ZLm – ZONA LOCUINTE EXISTENTE ȘI PROPUSE MINIM P+1+M și MAXIM P+2/M

Pentru această zonă funcțională sunt admise următoarele utilizări:

- Se va elabora PUZ pentru organizare în zonă.
- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazine, garaje, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise construcții supraetajate, construcții de locuințe

propușe, sau alte funcțiuni complementare zonei de locuit.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

-Regimul de aliniere propus pentru construcții - se definește ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical și vor fi detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, articolul 5.

-Regimul de aliniere obligatoriu pentru construcții - se definește ca limită maximă admisă pentru construcții, de la care nu sunt permise retrageri, în plan orizontal, sau în plan vertical și vor fi detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, articolul 5.

-respectarea RGU privind realizarea necesarului de spații verzi –potrivit destinației terenurilor și vor fi detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, articolul 13 pentru fiecare zonă funcțională în parte.

ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA

Obiectivul PUZ este analizarea și reglementarea modului de construire pentru zona studiată, în contextul schimbării regimului juridic al terenurilor, apariției noilor investiții în zonă, opțiunii investitorilor –în contextul corelării cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă și al dezvoltării ulterioare a zonei

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile construcții stabilite prin temă
- asigurarea amenajărilor (accese carosabile , parcuri)necesare pentru noile construcții stabilite prin temă
- asigurarea utilitatilor necesare pentru noile construcții stabilite prin temă (alimentare cu apă , canalizare , energie electrică)
- lotizarea terenului conform noilor tendințe în domeniul locuirii pentru o utilizare eficientă a terenului.

CATEGORIA FUNCȚIONALĂ A DEZVOLTĂRII

Amplasamentul care a generat elaborarea PUZ este parcela teren proprietate privată identificat : Jud. Mehedinți, municipiul Drobeta Turnu-Severin, N.C. 70776. Terenul în suprafață de 3417,00 mp este format dintr-o parcelă cu destinația actuală de teren curți-construcții, liberă de construcții.

Acesta este de formă poligonală, cu următoarele dimensiuni aproximative și vecinătăți:

- **Nord:** 78.55m - proprietate privată, N.C. 51669, N.C. 51670, N.C. 51671, N.C. 51672, N.C. 51673
- **Vest:** 43.55m - proprietate publică N.C. 61605 – str. Malinului

- **Est:** 43.50 m - proprietate privata N.C. 64427
- **Sud:** 78.55 m - proprietate publica N.C. 61604, str. Freziei

Terenul prezinta un grad de declivitate scazut si in prezent, conform extrasului de carte funciara nu este construit.

FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE

In urma procedurii de consultare a populatiei si a Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, tema de proiectare initiala de construire a unui ansamblu de locuinte in regim cuplat, insiruit si semicolectiv a fost modificata pentru a fi in concordanta cu doleantele populatiei din zona. Noua documentatie poarta titlul de **PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare**, conform Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025. Aceasta s-a modificat prin reducerea regimului maxim de inaltime la P+1E, renuntarea la realizarea locuintelor semicolective si realizarea unei strazi ce va ramane in proprietate privata, cu rol de fundatura, ce poate fi cedata benevol catre domeniul public in conditii optime pentru folosinta.

Funcțiunea solicitata de investitor, in urma consultarii populatiei si schimbarii de tema in baza obiectiunilor formulate de acestia este **LOCUIRE CU REGIM SCAZUT DE INALTIME P+1**

Pentru obiectivul de investitii: "PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare" – Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți, se solicita:

- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor
- CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe cele doua strazi existente, Str. Malinului de la vest si Str. Freziei de la sud, circulatii din care se realizeaza accesele pe parcelele rezultate si o strada noua de tip fundatura.
- PARCAJE -propușe pe parcele, cu acces din cele doua strazi existente, Str. Malinului de la vest si Str. Freziei de la sud
- CIRCULATIA PIETONALA -accese pietonale- realizate pe parcela. Accesele pietonale vor fi separate: pentru public, acces personal, aprovizionare.
- SISTEMATIZAREA VERTICALA - are in vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

UTILITATI -BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțele ORASENEȘTI EXISTENTE IN ZONA. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata dispune de posibilitate bransament la toate rețelele tehnico-edilitare necesare bunei functionari a obiectivului de investitie, precum urmeaza:

- alimentarea cu apa - se va executa prin branșament la rețeaua centralizata de distributie a apei potabile, pozate de-a lungul strazii adiacente
- evacuarea apelor uzate – se va executa prin branșament la rețeaua centralizata de distributie a apei potabile, pozate de-a lungul strazii adiacente.
- alimentarea cu energie electrica se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Există rețea de curent electric de-a lungul strazii Malinului ce marginește zona studiata pe latura vestica si de-a lungul strazii Freziei pe latura de sud.

- Pentru rețelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele necesare, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.
- EVACUARE APE PLUVIALE -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.
- EVACUARE DESEURI MENAJERE Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela în pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament (strada locala propusa), fata de limitele laterale si fata de limita posterioara. Alinierile propuse tin seama atat de configuratia terenului ce a generat prezentul PUZ dar si de Solutia de lotizare propusa. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri (vezi planșa nr. 3 reglementari urbanistice):

- ALINIERE FRONTALA – 2-5.00 metri fata de aliniament;
 - ALINIERE POSTERIOARA – 5.00 m fata de limitele parcelei;
 - ALINIERE LATERALA – variabila, cu respectarea prevederilor codului Civil;
- REGIM MAXIM DE INALTIME – P+1E.

In afara zonei edificabile cu respectarea indicilor urbanistici pot fi realizate anexe gospodaresti complementare zonei de locuit de tip bucătării de vară, magazine, garaje, etc, cu conditia respectarii unei inaltimi maxime de 3.5m

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 40%

C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 1

Indicii urbanistici propusi respecta prevederile actualului PUG si se va micsora CUT ul de la 1.5 la 1.

Indici si indicatori urbanistici:

REGIMUL DE ALINIERE

Z. Lm. – aliniamentul propus la strazile Malinului si Freziei si fundatura nou

propusa conform plansei de reglementari.

Pozitia amplasamentului in raport cu punctele cardinale si in raport cu constructiile existente, indica desfasurarea umbrelor purtate ale constructiilor –existente si propuse –pe directia est-vest, fara a afecta frontul constituit al constructiilor existente. Totodata, pozitia fronturilor constructiilor existente in raport cu punctele cardinale –nu afecteaza fronturile propuse.

REGIM DE INALTIME – regim maxim de inaltime propus – pe subzonele functionale propuse:

Z.Lm – P+1E

INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI

Statutul juridic si circulatia terenurilor:

In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aflate in domeniul public, din care:
 - terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor carosabile si pietonale
- terenuri aflate in proprietate privata

Din totalul teritoriului zonei studiate de 3417,00 mp, terenul in suprafata de 3417,00 mp ce a generat documentatia PUZ reprezinta teren proprietate privata a persoanelor fizice. Din acesta se va realiza o circulatie pietonala si carosabila, o suprafata de 391.20mp, dar care va ramane in proprietate privata.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR				
	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PRIVATE	-	-	391.20	11.45
S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	3417.00	100.00	3025.80	88.55
ZONA STUDIATA	3417.00	100.00	3417.00	100.00

Circulatia terenurilor:

In zona studiata sunt terenuri aflate in domeniul privat propuse a ramane in domeniul privat.

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 70776 - EXISTENT	3417.00	0	3417.00
TOTAL		3417.00	0	3417.00

Terenul in suprafata de 3417.00mp se dezmembreaza in 9 loturi cu suprafete aproximativ egale de cca 300 mp si un teren pentru circulatie pietonala si carosabila ce va ramane in proprietate privata, in suprafata de 391.20 mp.

Terenul aferent circulatiei carosabile si pietonale de tip fundatura propus, in cazul in care se decide cedarea in domeniul public acesta va fi cedat benevol si echipat in conditii optime pentru utilizare de catre proprietari.

Delimitarea si protejarea fondului arhitectural –urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu

–nu este cazul

Masuri de identificare / delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile

–conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studiata

Masuri de protectie a mediului

-Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

Mentionarea obiectivelor de utilitate publica

- realizarea acceselor pietonale in zona studiata / amplasament studiat
- realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele
- realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor proprietate privata
- amenajare spatii verzi aferente domeniului public

Reglementari -permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

- Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.
- Constructiile provizorii existente in prezent in zona studiata, vor fi demontate dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.
- Terenurile ocupate in prezent de constructii provizorii in zona studiata, vor fi eliberate, (dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redare zonelor functionale cu destinatia prevazuta prin documentatia PUZ.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- Respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de

- igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Respectarea conditiilor RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

- destinatia zonei
- realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
- organizarea spatiala – crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie a mediului

Bilantul teritorial al zonei - existent si propus - este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentei documentatii PUZ.

Din punct de vedere al zonificarii functionale **existente** se poate identifica o zona principale detaliata in tabelul de mai jos.

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
	mp	%
S. TEREN DOM.PUBLIC (CIR.CARSOABILE SI PIETONALE)	-	-
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILA (CONSTR. CC) din care:	3417.00	100.00
S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3417.00	100.00
S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-
S. TEREN STUDIAT	3417.00	100.00

Din punct de vedere al zonificarii functionale a **propunerii** se poate identifica o zona principala:

Z.C. – SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE

Z.Lm. – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUNERE	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care:	3417.00	100.00	3417.00	100.00
S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE private	-	-	391.20	11.45
S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3417.00	100.00	3025.80	88.55

S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	605.16	20.00
ZONA STUDIATA	3417.00	100.00	3417.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUG se vor trata următoarele categorii de probleme:

Asigurarea utilitatilor:

- alimentarea cu apă - se va executa prin bransament la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile, pozate de-a lungul strazii adiacente
- evacuarea apelor uzate – se va executa prin bransament la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile, pozate de-a lungul strazii adiacente.
- alimentarea cu energie electrică se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.
- Evacuarea apelor pluviale – se vor scurge liber pe terenul beneficiarului.
- alimentarea cu energie electrică se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Există rețea curent electric de-a lungul strazii Malinului ce mărginește zona studiată pe latura vestică și de-a lungul strazii Freziei pe latura de sud.

- Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.
- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.
Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza bransament la rețeaua centralizată existentă.
- Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Există rețea curent electric de-a lungul strazii Malinului ce mărginește zona studiată pe latura vestică.

- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.

Se va utiliza rețeaua de telefonie mobilă.

- Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări sisteme existente etc.

Energia termică se va asigura prin centrale proprii.

- Alimentare cu gaze naturale - după caz: extinderi ale capacităților existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.

Necesitate executare bransament.

- Gospodărie comună: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.

Nu e cazul

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).
–prin plantatii de vegetatie înaltă și medie amplasate perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se poate diminua impactul poluării fonice și noxe generate de traficul de pe circulația carosabilă aflată pe limita nordică a parcelei.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
-nu este cazul
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Se va folosi sistemul de canalizare propriu
- Depozitarea controlată a deșeurilor
–conform sistemului integrat de management al deșeurilor. Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcelă în pubele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic la platformă, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Soluțiile arhitecturale vor ține cont de caracteristicile terenului iar soluțiile de rezistență vor specifica metodele de sistematizare verticală.

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii. Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative. Perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se vor planta vegetatii cu inaltime medie si inalta cu rol de protectie fonica.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi
 - nu este cazul
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
 - nu este cazul
- Refacere peisagistica și reabilitare urbana
 - nu este cazul
- Valorificarea potentialului turistic și balnear - dupa caz
 - nu este cazul
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie și al retelelor edilitare majore.
 - nu este cazul

3.8. Obiective de utilitate publica

–LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Denumirea obiectivului	Categoria de interes	Dimensiunea obiectivului
realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile –in zona amplasamentului studia	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor	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 privata a persoanelor fizice

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

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

- Dezvoltarea zonei de locuire, in consecinta dinamicilor actuale, in continuarea intravilanului existent al localitatii

4. PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

Conform anexa la documentatie: **PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ:**

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori 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
- 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

- nu e cazul

Etapizare investiții propuse prin P.U.Z

PRIORITATI DE INTERVENTIE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

a. Dupa aprobarea în Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu Severin a prezentului P.U.Z., se vor obtine Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- I. racorduri la retelele tehnico – edilitare si retele de incinta;
- II. amenajare accese rutiere si pietonale, daca este cazul;
- III. constructii noi;
- IV. sistematizarea verticala a terenului;
- V. Strada propusa de tip fundatura;
- VI. trotuare de incinta;
- VII. amenajare zone verzi;

- b. Obținere Autorizație de Construire pentru bransamente la utilitati si constructii noi
- c. Incepere lucrari constructii conform Autorizatie de Construcție
- d. Finalizare lucrari constructii conform Autorizatie de Construcție
- e. Receptie lucrari necesare investitiei si intablare in Cartea Funciara

Etapa 1	Se va urmări aprobarea PUZ și a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de către organismele și organele în drept	1 an
Etapa 2	Se va reactualiza Cadastrul prin dezmembrarea terenului conform PUZ	2 luni
Etapa 3	Se vor obține Certificat de urbanism pentru investiție: amenajarea circulației propuse, realizarea rețelelor tehnico-edilitare și bransamentelor necesare	1 luni
Etapa 4	Se va obține Autorizațiile de construire pentru investițiile propuse	1 an
Etapa 5	Se vor realiza Rețele Tehnico- Edilitare și accesele	8 luni
Etapa 6	Se vor construi locuințele conform autorizației	2 ani
Etapa 7	Se vor recepționa lucrările de construcție și intabularea în Cartea Funciara pentru investiție	6 luni

Timp de FINALIZARE ORIENTATIV – 5 ani și 5 luni

5. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG/PUZ anterior**

« PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”- Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți. Generat de transformarea zonei din punct de vedere funcțional într-o zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare, se are în vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici în zona studiată **pentru reducerea densității și a regimului de construire față de cel existent** .

În urma procedurii de consultare a populației și a Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, tema de proiectare inițială de construire a unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, insiruit și semicolectiv a fost modificată pentru a fi în concordanță cu doleanțele populației din zonă. Noua documentație poartă titlul de **PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare**, conform Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025. Aceasta s-a modificat prin reducerea regimului maxim de înălțime la P+1E, renunțarea la realizarea locuințelor semicolective și realizarea unei străzi ce va rămâne în proprietate privată, cu rol de fundatură, ce poate fi cedată benevol către domeniul public în condiții optime pentru folosință.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism -permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G., și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Indici și indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de înălțime; P.O.T., C.U.T. -maxim;
- Dezvoltarea infrastructurii și a infrastructurii tehnico-edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Măsuri de protecție a mediului
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Reglementări -permisiuni și restricții -incluse în Regulamentul Local de Urbanism

Conditii de constructibilitate/Regulamentul general de urbanism

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
 - Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
 - respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
 - respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:
 - destinatia zonei, realizarea accesurilor carosabil/ pietonal, stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire, organizarea spatiala –crearea unui obiectiv de interes
 - masuri de protectie a mediului
- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

- Dezvoltarea zonei de locuire, in consecinta dinamicilor actuale, in intravilanul existent al localitatii

PUZ – AMENAJARE ZONĂ DE LOCUINȚE P+1E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei:

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei. Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii, contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a municipiului.

Coordonator urbanism

Arh.Urb. Flavian Florea



Intocmit,

Stag.Urb. Claudiu Diaconescu



6. ANEXE

ANEXA NR.1 Disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Stationarea autovehiculelor se realizeaza preponderent la nivelul circulatiilor carosabile publice desi exista locuri de parcare prevazute pe parcele, micsorand zona carosabila utila, fapt ce impune realizarea locurilor de parcare la nivelul parcelelor
Fond construit si utilizare terenuri	Terenul este liber de constructii ceea ce creaza o oportunitate majora pentru dezvoltarea urbana
	Imprejmirile terenurilor invecinate nu respecta inaltimele maxime prevazute in RLU aferent PUG si Cod Civil (art. 662(2))
Probleme de mediu	Terenul este aproape plat, nefiind identificata o declivitate insemnata, 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 aflate in zona studiata, la aproximativ 150 de metri Vest este situata statia de tratare a apei ce poate genera disconfort olfactiv, in schimb ogasul aflat intre Uzina de Apa a localitatii si obiectivul studiat creaza o bariera verde ce poate ameliora si aduce un plus de confort prin suprafata mare de spatii verzi pentru intregul cartier, nu numai pentru terenul studiat prin PUZ.
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic, respectandu-se limitele construibile date de zonele de protectie adiacente
Stabilirea prioritatilor	
1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context al locuirii si functiunilor complementare locuirii, intrun context investitional favorabil.	
2. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile	
3. Asigurarea locurilor de parcare pe parcela prin crearea unor accese facile si confortabil de utilizat pentru locuitori	
4. Imprejmirile vor respecta reglementarile din RLU aferent PUG si prevederile din Codul Civil .	

ANEXA NR.2 Circulatia si Tipul de proprietate asupra terenurilor

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 70776 - EXISTENT	3417.00	0	3417.00
TOTAL		3417.00	0	3417.00

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR				
	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PRIVATE	-	-	391.20	11.45
S.Z. Lm - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	3417.00	100.00	3025.80	88.55
ZONA STUDIATA	3417.00	100.00	3417.00	100.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
	mp	%
S. TEREN DOM.PUBLIC (CIR.CARSOABILE SI PIETONALE)	-	-
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILA (CONSTR. CC) din care:	-	-
S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3417.00	100.00
S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-
S. TEREN STUDIAT	3417.00	100.00

BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUNERE	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care:	3417.00	100.00	3417.00	100.00
S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PRIVATE	-	-	391.20	11.45
S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3417.00	100.00	3025.80	88.55
S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	605.16	20.00
ZONA STUDIATA	3417.00	100.00	3417.00	100.00

VOLUMUL 2

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

III. Zonificarea functionala

11. Unitati și subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale

Sectiunea I – Utilizarea Functionala

Articolul 1- Utilizari admise

Articolul 2- Utilizari permise cu conditii

Articolul 3- Interdictii de utilizare

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

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Articolul 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in aceeasi parcela

Articolul 8- Circulatii si accese

Articolul 9 – Stationarea autovehicolelor

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 – Imprejurii

SECTIUNEA 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

- **Denumirea lucrării:**
- PUZ – AMENAJARE ZONĂ DE LOCUINȚE P+1E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- **Amplasament:**
Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți
- **Beneficiarul investiției:**
MUSTATA VLAD DANUT
- **Proiectant General PUZ :**
SC ARHIDESIGN STUDIO SRL

SRL, DR.TR.SEVERIN,STR. T.VLADIMIRESCU, nr3,

Arh. Flavian Florea
- **Nr.proiect/Data elaborării:**
478/2025

CAP. I – PRINCIPII GENERALE

PUZ are caracter de reglementare specifica detaliata 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, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii tehnico-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 inscrise coordonat in prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU.

Conform PUG, amplasamentul este situat in intravilanul localitatii, avand folosinta actuala de teren curti-constructii.

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din PUZ – AMENAJARE ZONĂ DE LOCUINȚE P+1E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

RLU 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 PUZ – AMENAJARE ZONĂ DE LOCUINȚE P+1E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse în RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

În urma procedurii de consultare a populației și a Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, tema de proiectare inițială de construire a unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, însoțit și semicolectiv a fost modificată pentru a fi în concordanță cu doleanțele populației din zonă. Noua documentație poartă titlul de **PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare**, conform Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025. Aceasta s-a modificat prin reducerea regimului maxim de înălțime la P+1E, renunțarea la realizarea locuințelor semicolective și realizarea unei străzi ce va rămâne în proprietate privată, cu rol de fundatură, ce poate fi cedată benevol către domeniul public în condiții optime pentru folosință.

2. Baza legală a elaborării

- Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 50/1991(republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Codul civil
- Legea nr.10/1995-privind calitatea în construcții
- Legea nr. 18/1991, republicată -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
- H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările și modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic zonal"
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47 /2011).

- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al 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.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate

3. 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 edilitar-urbanistica 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 reglementarile PUG si normele tehnice specifice.
- autorizarea lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre investitor a lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica si receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane.

Modificarea unor prevederi prin Planul urbanistic de zona (PUZ) si implicit a Regulamentului 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

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

Coroborand amplasarea parcelei in municipiul Drobeta Turnu-Severin, putem spune ca beneficiarul intentioneaza sa dezvolte continuu zona, astfel pe termen mediu si lung documentatia PUZ trebuie sa poata sa acomodeze viitoare obiective care sa se incadreze in viziunea economica a beneficiarului, a necesitatilor locale, sa fie complementara functional fara a naste relatii de incompatibilitate si sa lezeze in vreun fel functiunile existente din vecinatate. Posibile dezvoltari ulterioare pentru un timp mediu si lung sunt: construirea imobilelor destinate locuirii si functiunilor complementare acesteia, amenajarea unor parcuri in functie de necesar, alei pietonale si carosabile.

Relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a municipiului Drobeta Turnu-Severin iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

Terenuri agricole din extravilan

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ este situat integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, situat in interiorul limitei intravilanului existent conform PUG in vigoare

Terenuri agricole din intravilan

Nu face obiect.

Suprafete impadurite

Nu sunt suprafete impadurite in parcela.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resursele 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.

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 intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legislatiei in vigoare. Masurile de salubritate a amplasamentului nu trebuie sa creeze 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 Drobeta Turnu-Severin.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pe parcela studiata prin PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

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.

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisa.

Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in totalitate, a lucrarilor de echipare edilitara a amplasamentului.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

Conditiiile de amplasare a constructiilor functie de destinatia acestora in cadrul localitatii trebuie sa respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 coroborate cu RLU la PUG.

Constructiile din zona urbanizata vor respecta conditiile de amplasare numai in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita maxima stabilita conform prezentului PUZ.

Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenul care a fost rezervat in PUZ pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii ale cladirilor.

Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cuprinse in 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 parcela 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 determinate de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la caile 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, in aliniera cu frontul construit existent sau realizand alta retragere fata de acesta. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

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. In ceea ce priveste conformarea pe parcela a constructiilor sunt permise cladiri in regim izolat, cuplat si/insiruit.

- c. distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz, pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

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

Prevederea in incinta studiata a unei circulatii carosabila si de alei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii cu carosabilul;

Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, conform normelor tehnice, care vor determina caracterul spatiului rezervat pentru public si de folosinta al zonei.

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 edilitara.

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

Accesele din si catre drumul public se organizeaza prin racord la trotuarul existent care margineste drumul public. In incinta traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate si/sau prin marcaje rutiere. Trotuarele pietonale au latimea minima de 1,10 m si pante de scurgerea apelor de 1,5-2%.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal in incinta, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare sau platforme pavate interioare parcelei studiate.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara.

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare nu se amplaseaza pe fatada

principala sau laterale adiacent acesteia; ele vor fi amplasate fara sa deranjeze vizual.

În zona de intretinere a fiecărei construcții sau pentru un grup de construcții, funcție de destinația și forma de gestionare, se va organiza un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor dotat cu apă și canalizare.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură ori bransarea la rețelele existente private pe parcelă fie la cele existente publice sau numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele viitoare de apă, de canalizare, gaze, termoficare, telecomunicații, de energie electrică, etc.

Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiarul construcției/construcțiilor sau/si amenajărilor, însă până la realizarea acestora construcțiile se vor bransa la rețelele existente private pe parcelă studiată.

În proiectare se va solicita de la administratorii de rețele amplasarea în plan a rețelelor existente și punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse în afara incintei. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Parcelarea

Operațiunea de divizare a terenului se va realiza conf. PUZ. Construcțiile se vor amplasa în zona rezervată edificabilului respectându-se reglementările minime admise de amplasarea în parcelă specifice funcțiunii.

Parcelatele rezultate se vor conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare generală normelor specifice pentru destinația construcțiilor propuse.

Înălțimea clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei, nu va depăși distanța dintre aliniamentele de pe o parte și alta aferente circulațiilor publice;

Înălțimea maximă propusă este $R_h = P + 1 E$.

Aspectul exterior al clădirilor

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacente. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă cu pante specifice materialelor folosite (tablă 15%, țiglă ceramică 45%, etc).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice.

Aspectul exterior al cladirilor se va subordona cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor cu conditia realizarii unui ansamblu compozitional 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;

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, cu precadere rezidentiala si va exprima caracterul programului, al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fiind zona cu caracter predominant rezidential se accepta materiale si finisaje specifice: tencuieli lavabile, placaje din piatra, etc.

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

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

Parcaje

Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizandu-se platforme cu locuri de parcare dupa destinatia cladirii incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 coroborat cu anexa 4 din PUG aprobat cu HCL 18/2013.

Nu se admite parcare autovehiculelor in afara incintei. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor tehnice specifice.

Se vor asigura locuri de parcare necesare persoanelor cu handicap locomotor intr-un procent minim de 4% din numarul de parcaje din incinta, dimensionate conform normelor tehnice.

- ZLm - Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - ** accese carosabile pentru locatari;
 - ** accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

PARCARILE:

Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 1 pentru fiecare locuința unifamilială

Spatii verzi

Spatiile verzi in incinta pastrate si toaletate si spatii verzi nou realizate care ajung in totalitatea lor (inclusiv spatiu cu dale inierbate) la o suprafata minima de 20%.

Se pot amenaja plantatii in spatiul verde din incinta sau in spatiul verde de aliniament stradal al domeniului public, la limitele laterale si posterioara a parcelei.

Aceste spatii verzi –plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei cum ar fi: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete semantate cu gazon, gradini cu flori, pavele inierbate, etc

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti.

Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

OBSERVATIE: Pentru intregul teren ce va fi lotizat conform plansei de Reglementari, prin POTul maxim reglementat aferent intregii zone reglementate exista o suprafata maxim construibila de 1210,32mp - 40.00% si 1815,48mp - 60% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcare si alei interioare pietonale si semicarosabile. Terenul liber rezultat in urma solutiei de arhitectura va fi amenajat cu spatii verzi, parcare si alei interioare pietonale si semicarosabile. Suprafata terenurilor inierbate va acoperi minim 20% din suprafata terenului care a generat PUZ, anume 605,16mp.

Imprejmuire

Spre strada publica se accepta imprejmuire cu inaltimea max.1,80 metri; Împrejmuirile catre celelalte proprietati pe limitele laterale si posterioare se vor realiza conform specificului functiunilor cladirilor din gard viu buxus sau tuia, 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 ale ocuparii parcelelor cu N.C. 70776 – Drobeta Turnu-Severin, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUNERE	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care:	3417.00	100.00	3417.00	100.00
S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PRIVATE	-	-	391.20	11.45
S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3417.00	100.00	3025.80	88.55
S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	605.16	20.00
ZONA STUDIATA	3417.00	100.00	3417.00	100.00

CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Parcele studiate in suprafata de 3417.00 mp, sunt conf. PUG elaborat anterior si aprobat situate integral in intravilanul Municipiului Drobeta Turnu-Severin. Prin PUZ initiat de MUSTATA VLAD DANUT, incadrarea functionala a arealului devine cea de zona de locuire individuala si a functiunilor complementare.

Zona studiata, se configureaza in 2 zone functionale, identificate cu urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

Z.C. – SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE

Z.Lm. – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. Utilizari admise.

Z.C.

- circulatii carosabile si pietonale
- plantatii de aliniament
- realizarea de accese carosabile si pietonale pe parcela

Z.Lm.

- Sunt permise constructii de locuinte individuale cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban,
- Sunt permise anexe cu functiuni complementare zonei de locuit - bucatării de vară, magazii, garaje, etc.

Art.2. Utilizari admise cu conditionari.

Z.C.

- realizarea de utilitati tehnico edilitare in baza avizelor de specialitate

Z.Lm. :

- Sunt premise reabilitări, consolidări și reparații.
- Pentru parcelele cu suprafata mai mica de 280,00 mp, se admite construirea de locuinte unifamiliale, iar pentru cele cu suprafata mai mare de 280,00 mp se admit locuinte familiale, cu doua unitati locative (unitati suprapuse sau alipite).
- Prestări servicii, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească suprafața construită a construcției initiale, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autovehicule, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- Comerț și alimentație publică (comerț alimentar și nealimentar, magazine, restaurante, cafenele, baruri, cofetării, patiserii) cu condiția să nu depășească suprafața construcției initiale, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

Art.3. Utilizari interzise.

Z.C.

- interdicție definitivă de construire pe spațiile publice : trotuare, alei pietonale, suprafețe plantate.

Z.Lm.

- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează aer – apă – sol.

SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

Z.Lm. -Parcela se considera construibila daca este accesibila direct dintr-un drum public/ acceptul administratorului drumului public pentru accesul auto si pietonal; se recomanda ca parcela sa aiba minim 300 mp si front de 12 metri la strada.

Dimensiunile si forma parcelei studiate in PUZ: forma poligonala.

Conform actelor cadastrale, suprafata parcelei studiate este de 3417.00mp., din ce este propusa spre lotizare in 9 parcele conform plansei de reglementari;

Art. .5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Z.Lm. - Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu următoarele condiții generale cuprinse în PUZ și RLU aprobat pentru Zona studiată și anume:

-parcelele de colț sau cele aflate la intersecții a două străzi vor avea fațade principale spre ambele străzi

-retragerea de la aliniament va fi de 2-5.00m, pentru a permite parcare în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție.

-pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Retragerea construcțiilor propuse față de aliniament este figurată în planșa 03 Reglementări urbanistice – Zonificare, respectiv noile construcții propuse vor respecta următoarele alinieri:

-ALINIERE FRONTALĂ – 2-5.00 metri față de aliniament;

- ALINIERE POSTERIOARĂ – 5.00 m față de limitele parcelei;

- ALINIERE LATERALĂ – variabilă, cu respectarea prevederilor codului Civil;

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

Z.Lm. - Regimul de aliniere lateral și posterior al clădirilor este reprezentat în planșa 03 Reglementări urbanistice – Zonificare; respectând Codul civil, distanțele

minime de protecție impuse de normele sanitare și de securitate la incendiu. Conformarea clădirilor pe parcelă este permisă în regim izolat, cuplat sau insiruit. Sunt permise ieșiri în consola de maxim 2.00 m față de retragerile frontale și posterioare.

Sunt permise realizarea pe limita de proprietate laterală și dosnică de anexe gospodărești complementare zonei de locuit de tip bucătărie de vară, magazine, garaje, etc, în baza acordului în formă autentică a vecinului și cu respectarea unei înălțimi maxime de 3.5m

CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE în care construcțiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor față de aliniament și față de limita dosnică. Zona maxim edificabilă astfel rezultată are următoarele retrageri:

- ALINIERE FRONTALĂ – 2-5.00 metri față de aliniament;
 - ALINIERE POSTERIOARĂ – 5.00 m față de limitele parcelei;
 - ALINIERE LATERALĂ – variabilă, cu respectarea prevederilor codului Civil;
- REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME – P+1E.

În afara zonei edificabile cu respectarea indicilor urbanistici pot fi realizate anexe gospodărești complementare zonei de locuit de tip bucătărie de vară, magazine, garaje, etc, cu condiția respectării unei înălțimi maxime de 3.5m

Art.7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Z.Lm. - În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între fațadele paralele ale acestora se va asigura distanța necesară respectării prevederilor impuse de normele sanitare în funcție de soluția arhitecturală și funcțiunea construcțiilor (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Excepție de la această prevedere fac construcțiile umbrite cu funcțiunea de anexe, depozitari și care nu umbresc la randul lor construcții care prezintă funcțiuni ce necesită un nivel de însorire conform legii.

Art.8. – Circulații și accese

Z.Lm. - Accesul pietonal și carosabil în incintă din drum public, Str. Friezei și noua circulație propusă

- conectarea parcelei la circulația urbană existentă, accesul carosabil se realizează cu record direct din strada publică.
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor în parcelă se face direct din drumul public.
- accesul pietonal cu racord din trotuarul existent și propus și va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu deficiențe 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).

Art.9. – Stationarea autovehiculelor

Z.Lm. - Stationarea autovehiculelor se va asigura doar în incintă;

*locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul incintei, în afara circulațiilor publice;

* Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 pentru fiecare locuință unifamilială

*se realizează parcaje la nivelul amenajat al parcelei.

Accesele la construcțiile propuse se vor face din drumul de acces.

Art.10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Z.Lm. - Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamentele; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade; înălțimea maximă admisă este: PARTER+1 ETAJE.

Art.11. – Aspectul exterior al clădirilor

Z.Lm. - 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;

-pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de arhitectură;

-aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerințelor și prestigiului investiției, precum și zonei.

Art.12. – Condiții de echipare edilitară

Z.Lm. - În incintă, canalizarea se rezolvă separat pentru apele uzate menajere și apele uzate pluviale din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- 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 construcția nouă la utilitățile publice existente în zonă, conform avizelor de amplasament obținute de la administratorii de rețele edilitare.

Art.13. – Spații libere și spații plantate

Z.Lm. - Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus;

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

- 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;

- latura posteroara si laturile laterale ale parcelei vor fi plantate cu gard viu, de tuia tuns la inaltimea de max 2,20 metri, cu plante cataratoare sau cu vegetatie de inaltime medie si/sau inalta;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti.

Art.14. – Împrejurimi

Z.Lm. - Împrejuririle la aliniamentul stradal vor fi opac, transparente, fara imprejmuire, se poate planta gard viu cu înălțime de maxim 1,80m;

- pe limitele laterale si posteroare, împrejmuirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din PUZ si RLU Zona aprobat;

- nu se admite utilizarea împrejuririlor construite din diferite materiale atipice.

SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Z.Lm. - POT maxim = 40%, conform PUZ

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

Z.Lm. – CUT maxim = 1.0, conform PUZ

CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

PUZ – Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementar, cu regim de inaltime PARTER+1ETAJE si RLU aferent pentru zona studiata in suprafata de 3417.00 mp, N.C. 70776, se inscrie conf. PUG aprobat integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, destinatia actuala de teren curti-construcții.

Coordonator urbanism
Arh.Urb. Flavian Florea



Intocmit,
Stag.Urb. Claudiu Diaconescu



PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:**
PUZ – AMENAJARE ZONĂ DE LOCUINȚE P+1E ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- **Amplasament**
Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți
- **Beneficiar:**
MUSTATA VLAD DANUT
- **Proiectantul general:**
SC ARHIDESIGN STUDIO SRL
- **Data elaborarii:**
IANUARIE 2026

2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori 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
- 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

3. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- nu e cazul

4. Obiective de utilitate publica

–LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

Denumirea obiectivului	Categoria de interes	Dimensiunea obiectivului
realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile –in zona amplasamentului studia	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire

4. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z

PRIORITATI DE INTERVENTIE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

a. Dupa aprobarea în Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu Severin a prezentului P.U.Z., se vor obtine Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- I. racorduri la retelele tehnico – edilitare si retele de incinta;
- II. amenajare accese rutiere si pietonale, daca este cazul;
- III. constructii noi;
- IV. sistematizarea verticala a terenului;
- V. Strada propusa de tip fundatura;
- VI. trotuare de incinta;
- VII. amenajare zone verzi;

b. Obținere Autorizație de Construire pentru bransamente la utilitati si constructii noi

c. Incepere lucrari constructii conform Autorizatie de Construcție

d. Finalizare lucrari constructii conform Autorizatie de Construcție

e. Receptie lucrari necesare investitiei si intabulare in Cartea Funciara

Etapa 1	Se va urmări aprobarea PUZ și a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de către organismele și organele în drept	1 an
Etapa 2	Se va reactualiza Cadastrul prin dezmembrarea terenului conform PUZ	2 luni
Etapa 3	Se vor obține Certificat de urbanism pentru investiție: amenajarea circulației propuse, realizarea rețelelor tehnico-edilitare și bransamentelor necesare	1 luni
Etapa 4	Se va obține Autorizațiile de construire pentru investițiile propuse	1 an
Etapa 5	Se vor realiza Rețele Tehnico- Edilitare și accesele	8 luni
Etapa 6	Se vor construi locuințele conform autorizației	2 ani
Etapa 7	Se vor recepționa lucrările de construcție și intabularea în Cartea Funciara pentru investiție	6 luni

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.
Timp de FINALIZARE ORIENTATIV – 5 ani și 5 luni

Coordonator urbanism
Arh.Urb. Flavian Florea

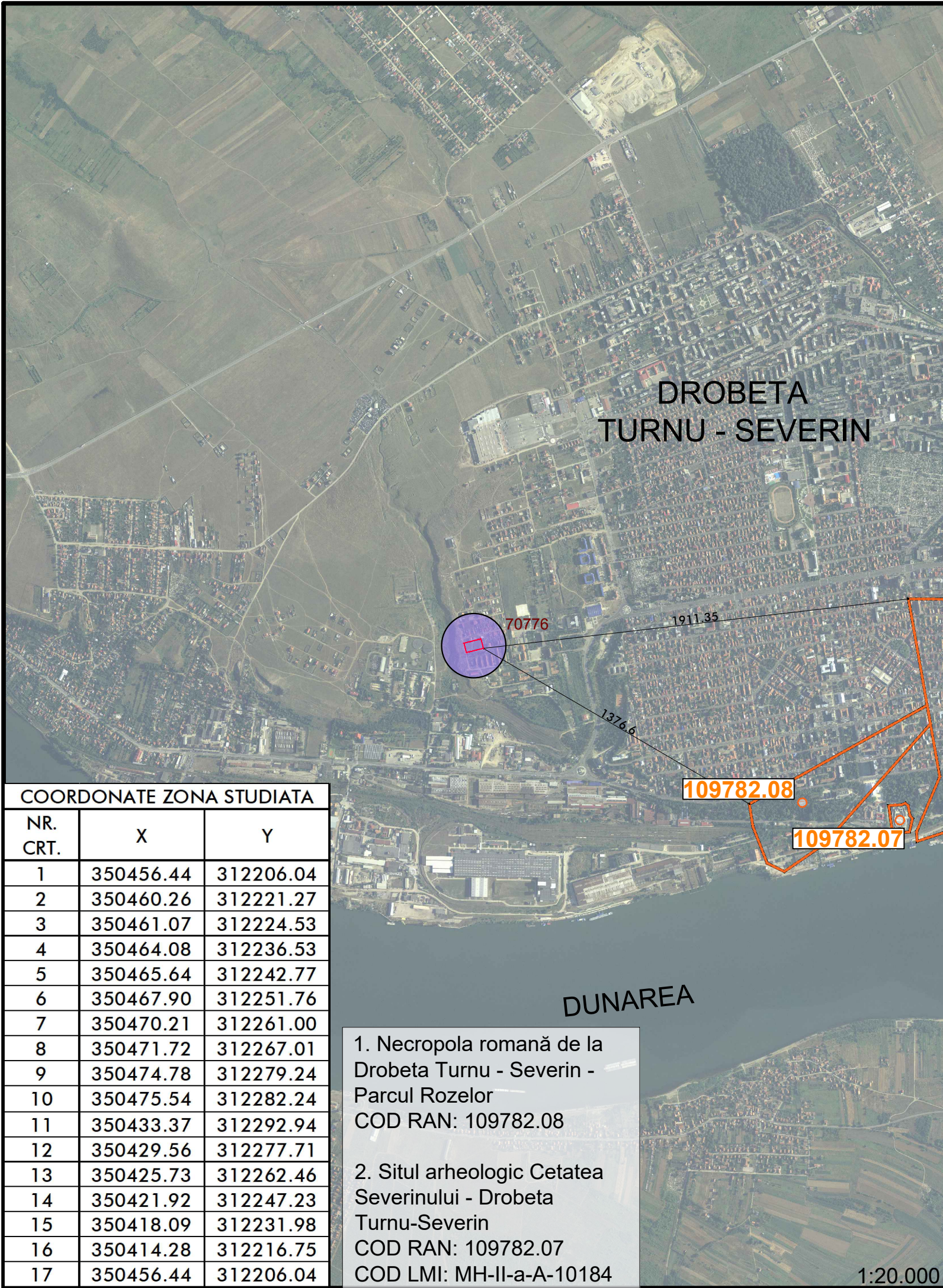


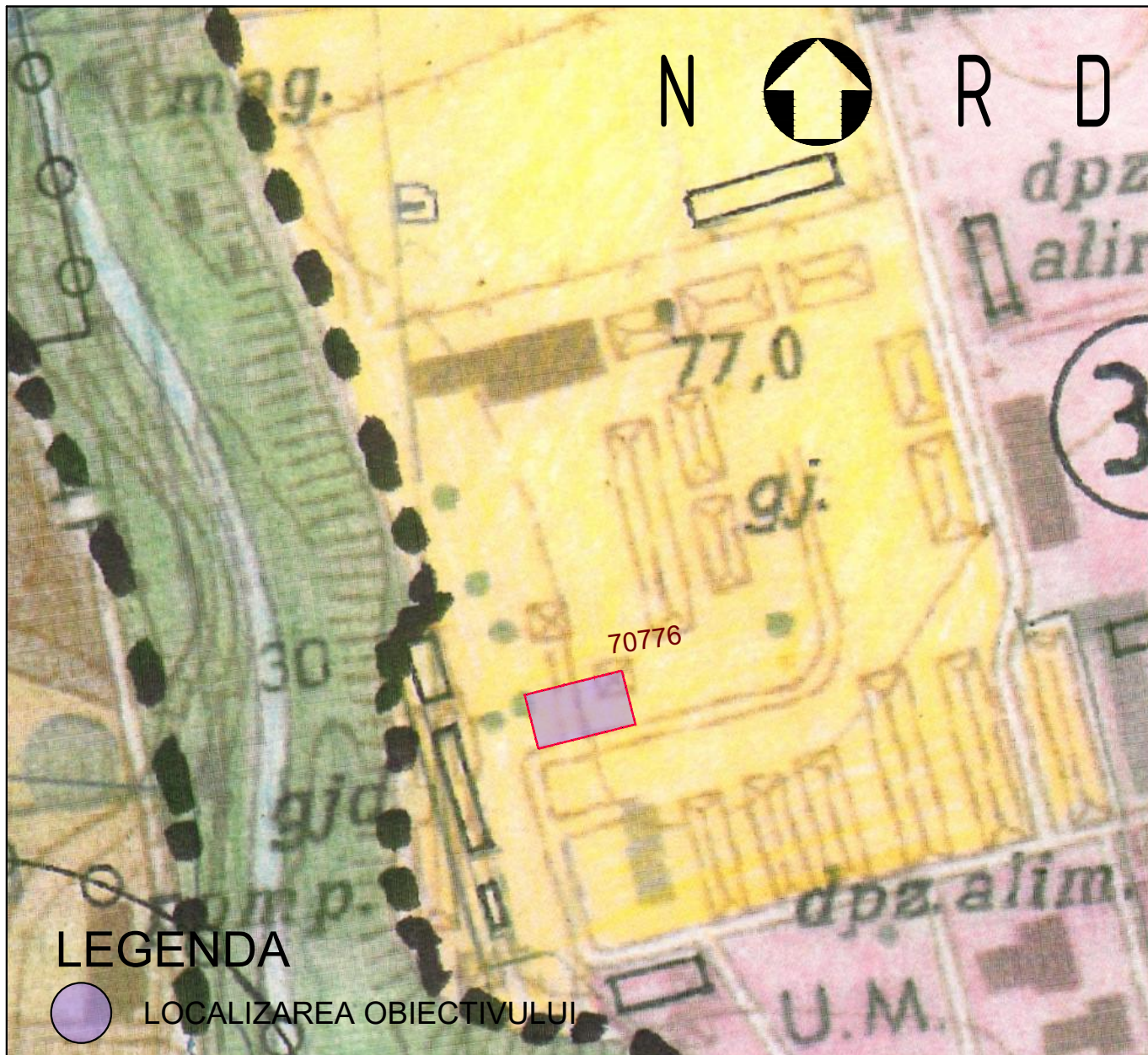
A circular green stamp with the text "REGISTRUL ARHITECTURILOR DIN ROMANIA" around the perimeter. In the center, it reads "RUP", "Flavian Costin I.", "FLOREA", and "arhitect". Below this, it says "DE REPT DE SEMNATURA". A large, stylized black handwritten signature is written over the stamp.

Intocmit,
Urb. Claudiu Diaconescu



A circular blue stamp with the text "SOCIETATEA COMERCIALA" at the top and "3128000" below it. In the center, it reads "DCMSTUDIO", "PLAN", and "SRL". Below this, it says "DI. BETA TURNO SEVERIN". A large, stylized blue handwritten signature is written over the stamp.





LEGENDA



LOCALIZAREA OBIECTIVULUI

CONCLUZII PRELIMINARE

DIN PUNCT DE VEDERE FUNCTIONAL, CONFORM PUG-ului MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN IN VIGOARE, TERENUL ESTE SITUAT INTEGRAL IN ZONA FUNCTIONALA DE Locuinte propuse parter, P+1 si P+2(m) - Lm, IN CADRUL UTR 34. DEZVOLTAREA LA NIVELUL ZONEI SURPRINDE TENDINTA DE CONSTITUIRE A UNUI TESUT REZIDENTIAL, DESTINAT LOCUirii INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE, CE SE INCADREAZA IN INDICATORII ZONEI FUNCTIONALE Lm REGLEMENTATA DE PUG-UL IN VIGOARE.

CONSIDERAND CARACTERUL GENERAL AL VECINATATII DAR SI FUNCTIUNEA ADUSA IN DISCUTIE PRIN PREZENTUL PUZ, SE PROPUNE MENTINEREA ZONEI FUNCTIONALE LA NIVELUL INTREGULUI TEREN CARE A GENERAT PUZ, SI CONSTITUIREA UNUI ANSAMBLU REZIDENTIAL CU REGIM DE INALTIME MAX. P+2 CU PERMISIUNEA CONSTRUIRII LOCUINTELOR IN REGIM CUPLAT, INSIRUIT SI SEMICOLECTIV.

Documentația de urbanism a fost inițiată în baza Certificatului de Urbanism nr. 901 din data 24.07.2025, în scopul: Elaborare PUZ în vederea construirii unui ansamblu de locuințe în regim cuplat, insiruit și semicolectiv și a fost continuată prin obținerea Avizului de oportunitate nr.3 din data 31.07.2025, precum și a avizelor aferente, în raport cu obiectul reglementării urmărite.

Ca urmare a etapei de informare și consultare a publicului și a obiecțiilor formulate de vecinătăți, tema de proiectare a fost ajustată corespunzător, astfel încât, potrivit Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, s-a propus completarea Certificatului de Urbanism nr. 901/24.07.2025 cu noul titlu al documentației: „PUZ - Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	PRIMĂRIA	GENERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3			PUZ AMENAJARE ZONA DE LOCUINTE P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Municipiul Drobeta-Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți		Pr.nr. 478/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara 1/5000	Benef. MUSTATA VLAD DANUT	P.U.Z.
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.		Data 01/2026	INCADRAREA IN PUG DROBETA TURNU SEVERIN	Plansa nr U 01
Proiectat	Arh.Florea Fl.				
Desenat	Arh.Florea Fl.				



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- TEREN CURTI CONSTRUCTII, INTRAVILAN, ZONA FUNCTIONALA Lm conform PUG IN VIGOARE
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE DE INTERES LOCAL
- ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL PE PARCELĂ
- REȚEA EXISTENTĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA EXISTENTĂ DE CANALIZARE APE UZATE ȘI RACORDURILE PARCELELOR

Tabel Disfuncionalitati	
Domenii	Disfuncionalitati
Cai de Circulatie	Stationarea autovehiculelor se realizeaza preponderent la nivelul circulatiilor carosabile publice desi exista locuri de parcare prevazute pe parcele, micșorand zona carosabila utila, fapt ce impune realizarea locurilor de parcare la nivelul parcelelor
	Terenul este liber de constructii ceea ce creaza o oportunitate majora pentru dezvoltarea urbana
Fond construit si utilizare terenuri	Împrejuririle terenurilor învecinate nu respecta inaltimile maxime prevazute in RLU aferent PUG si Cod Civil (art. 662(2))
	Terenul este aproape plat, nefiind identificata o declivitate insemnata, ceea ce NU presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului
Probleme de mediu	Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata, la aproximativ 150 de metri Vest este situata statia de tratare a apei ce poate genera disconfort olfactiv, in schimb ogasul aflat între Uzina de Apa a localitatii si obiectivul studiat creaza o bariera verde ce poate ameliora si aduce un plus de confort prin suprafata mare de spatii verzi pentru intregul cartier, nu numai pentru terenul studiat prin PUZ.
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic, respectandu-se limitele construibile date de zonele de protectie adiacente
Stabilirea prioritatilor	
1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context al locuirii si functiunilor complementare locuirii, intrun context investitional favorabil.	
2. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile	
3. Asigurarea locurilor de parcare pe parcela prin crearea unor accese facile si confortabil de utilizat pentru locuitori	
4. Împrejuririle vor respecta reglementarile din RLU aferent PUG si prevederile din Codul Civil .	

COORDONATE ZONA STUDIATA		
NR. CRT.	X	Y
1	350456.44	312206.04
2	350460.26	312221.27
3	350461.07	312224.53
4	350464.08	312236.53
5	350465.64	312242.77
6	350467.90	312251.76
7	350470.21	312261.00
8	350471.72	312267.01
9	350474.78	312279.24
10	350475.54	312282.24
11	350433.37	312292.94
12	350429.56	312277.71
13	350425.73	312262.46
14	350421.92	312247.23
15	350418.09	312231.98
16	350414.28	312216.75
17	350456.44	312206.04

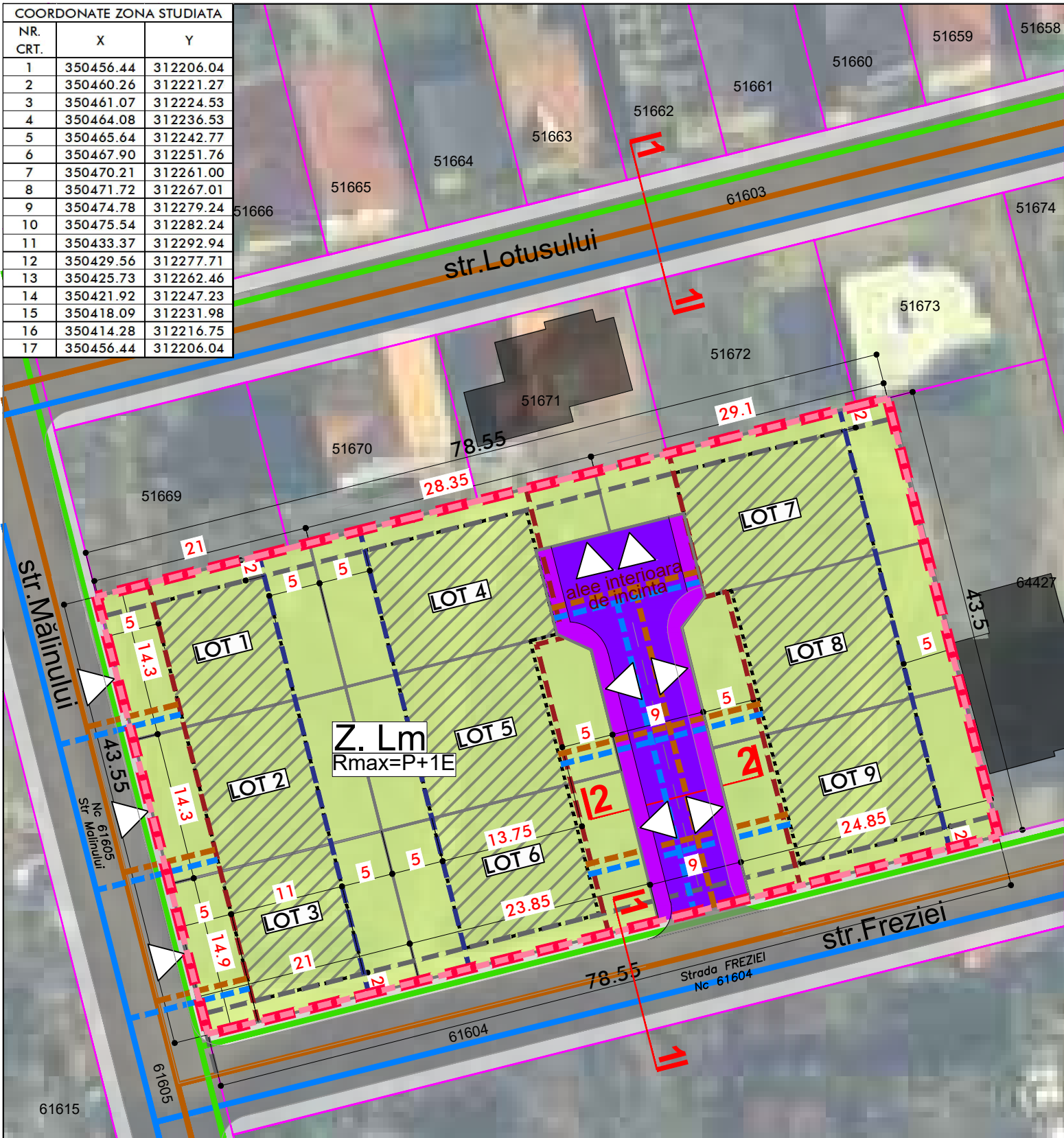
INDICATORI URBANISTICI	POTexistent= 40.00%	
	CUTexistent= 1.50	
	Rhmax= P+2E (M)	
BILANT TERITORIAL		
	mp	%
S. TEREN DOM. PUBLIC (CIR. CAROSABILE SI PIETONALE)	-	-
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (CONSTR. CC) din care:	-	-
S.Z. LM - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3417.00	100.00
S.Z. SP- SPAȚII PLANTATE PRIVATE	-	-
S. TEREN STUDIAT	3417.00	100.00

REGIMUL JURIDIC
TERENUL ESTE SITUAT INTEGRAL IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN SI APARTINE SOLICITANTULUI CONFORM ACTULUI DE PROPRIETATE

REGIMUL ECONOMIC
TERENUL ESTE CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCARA LIBER
TERENUL ESTE INCADRAT LA NIVELUL PUG IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN

NOTA
Documentația de urbanism a fost inițiată în baza Certificatului de Urbanism nr. 901 din data 24.07.2025, în scopul: Elaborare PUZ in vederea construirii unui ansamblu de locuinte in regim cuplat, insiruit si semicolectiv și a fost continuată prin obținerea Avizului de oportunitate nr.3 din data 31.07.2025, precum și a avizelor aferente, în raport cu obiectul reglementării urmărite.
Ca urmare a etapei de informare și consultare a publicului și a obiecțiilor formulate de vecinătăți, tema de proiectare a fost ajustată corespunzător, astfel încât, potrivit Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, s-a propus completarea Certificatului de Urbanism nr. 901/24.07.2025 cu noul titlu al documentației: „PUZ - Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3			PUZ AMENAJARE ZONA DE LOCUINTE P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți	Pr.nr. 478/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara 1/500	Benef.
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.			MUSTATA VLAD DANUT
Proiectat	Arh.Florea Fl.		Data	SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI
Desenat	Arh.Florea Fl.		01/2026	
				Plansa nr U 02



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- ALINIERE FRONTALĂ - 2.00-5.00 m față de aliniament
- ALINIERE LATERALĂ - conform regulament
- ALINIERE POSTERIOARĂ - 5.00-6.00 față de limitele dosnice ale parcelei
- LIMITA EDIFICABIL
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INTERES LOCAL (PUBLICE)
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INTERES LOCAL (PRIVATE)
- S. Z. Lm - ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL PE PARCELĂ
- REȚEA EXISTENTĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA EXISTENTĂ DE CANALIZARE APE UZATE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA EXISTENTĂ ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICĂ ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA PROPUȘĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA PROPUȘĂ DE CANALIZARE APE UZATE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA PROPUȘĂ ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICĂ ȘI RACORDURILE PARCELELOR

Nota:
SPATIILE VERZI Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:
Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

OBSERVATIE: Pentru intregul teren ce va fi lotizat conform plansei de Reglementari, prin POTul maxim reglementat aferent intregii zone reglementate exista o suprafata maxim construibila de 1210,32mp - 40.00% si 1815,48mp - 60% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile. Terenul liber rezultat in urma solutiei de arhitectura va fi amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile. Suprafata terenurilor înierbate va acoperi minim 20% din suprafata terenului care a generat PUZ, anume 605,16mp.

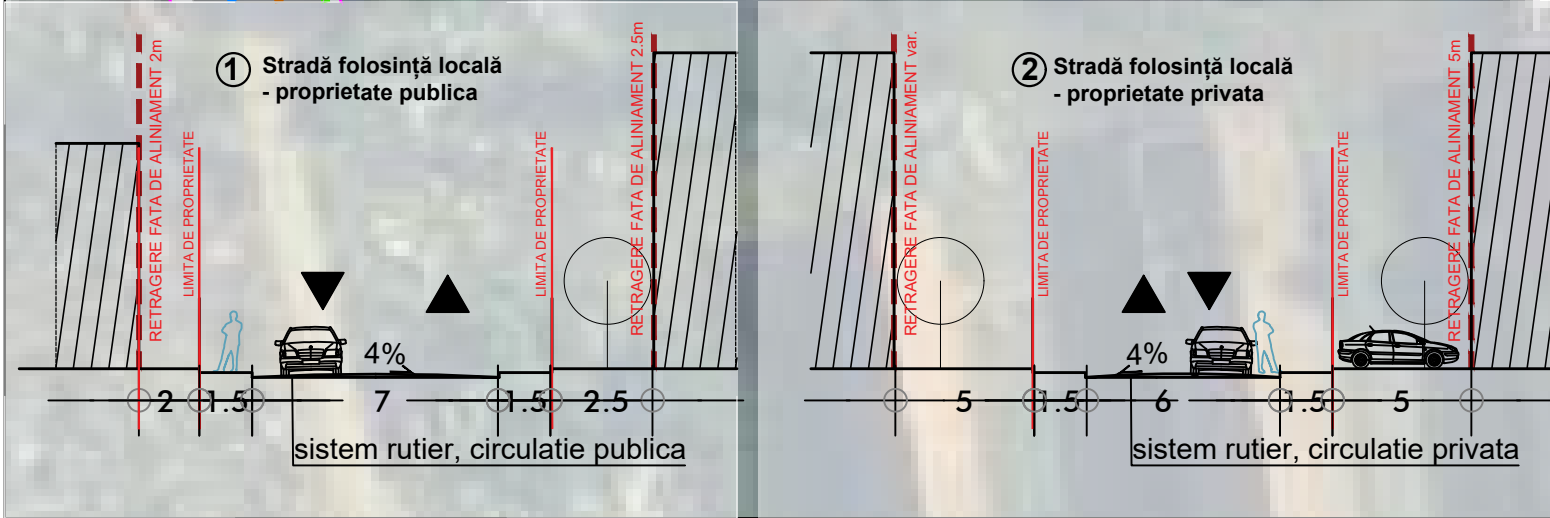
Nota - extras Legea 525 / 1996:
ZL - Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
** accese carosabile pentru locatari;
** accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

PARCARILE:
*Pentru construcții de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 1 pentru fiecare locuinta unifamiliala

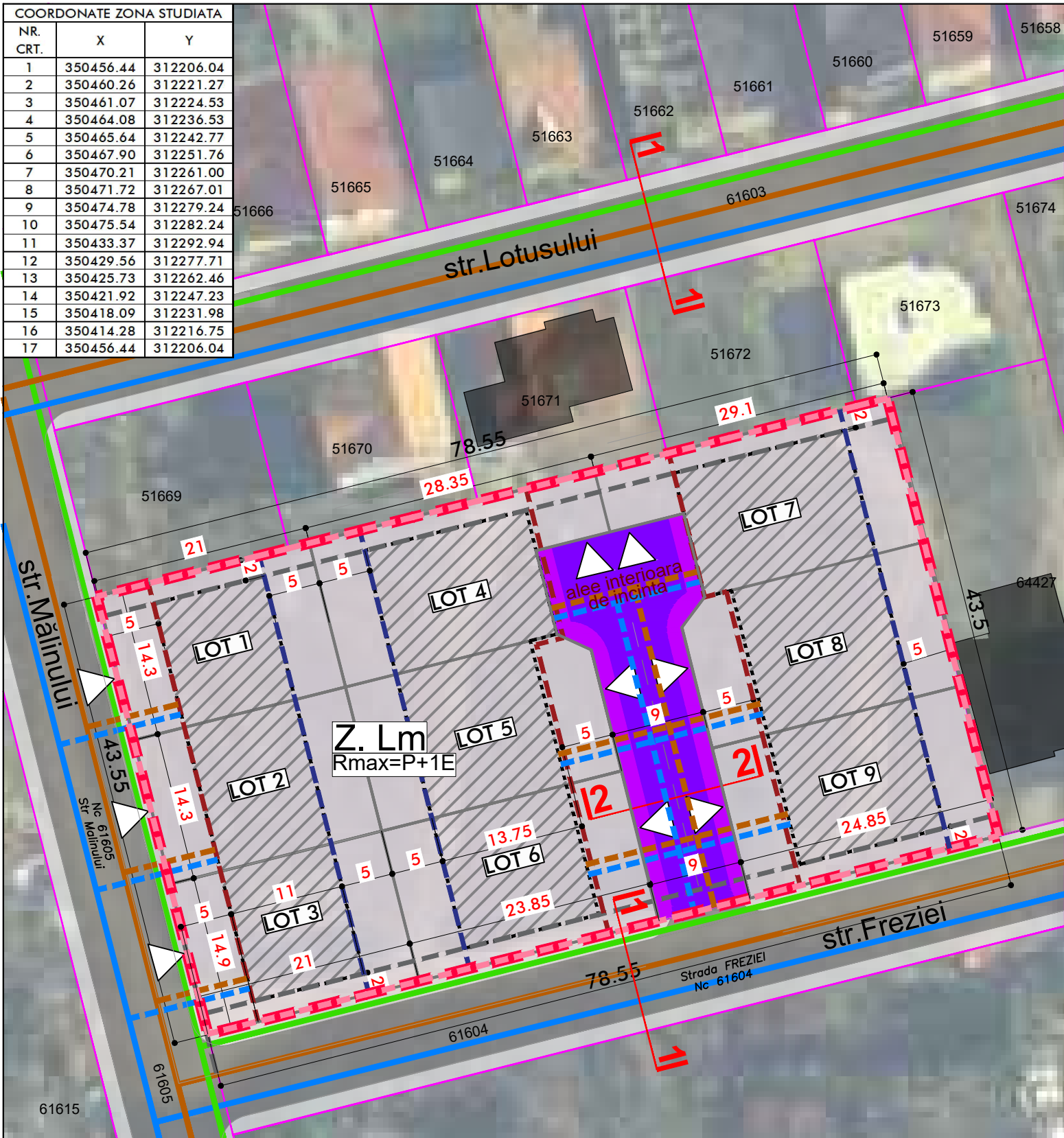
NOTA
Documentația de urbanism a fost inițiată în baza Certificatului de Urbanism nr. 901 din data 24.07.2025, în scopul: Elaborare PUZ in vederea construirii unui ansamblu de locuinte in regim cuplat, insiruit si semicolectiv și a fost continuată prin obținerea Avizului de oportunitate nr.3 din data 31.07.2025, precum și a avizelor aferente, în raport cu obiectul reglementării urmărite.
Ca urmare a etapei de informare și consultare a publicului și a obiecțiilor formulate de vecinătăți, tema de proiectare a fost ajustată corespunzător, astfel încât, potrivit Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, s-a propus completarea Certificatului de Urbanism nr. 901/24.07.2025 cu noul titlu al documentației: „PUZ - Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”.

REGIMUL JURIDIC
TERENUL ESTE SITUAT INTEGRAL IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN SI APARTINE SOLICITANTULUI CONFORM ACTULUI DE PROPRIETATE
REGIMUL ECONOMIC
TERENUL ESTE CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA LIBER
TERENUL ESTE INCADRAT LA NIVELUL PUG IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN

INDICI URBANISTICI		POTpropus= 40 % CUT propus= 1.0 Rhmax= P + 1E			
BILANT TERITORIAL					
		EXISTENT		PROPUNERE	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care:		3417.00	100.00	3417.00	100.00
S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PRIVATE		-	-	391.20	11.45
S.Z. Lm - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:		3417.00	100.00	3025.80	88.55
S.Z. SP - SPATII PLANTATE PRIVATE		-	-	605.16	20.0
ZONA STUDIATA		3417.00	100.00	3417.00	100.00



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3		SEMNTURA	PUZ AMENAJARE ZONA DE LOCUINTE P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Benef. MUSTATA VLAD DANUT
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.		
Proiectat	Arh.Florea Fl.		
Desenat	Arh.Florea Fl.		
Data 01/2026			REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA
			Plansa nr U 03

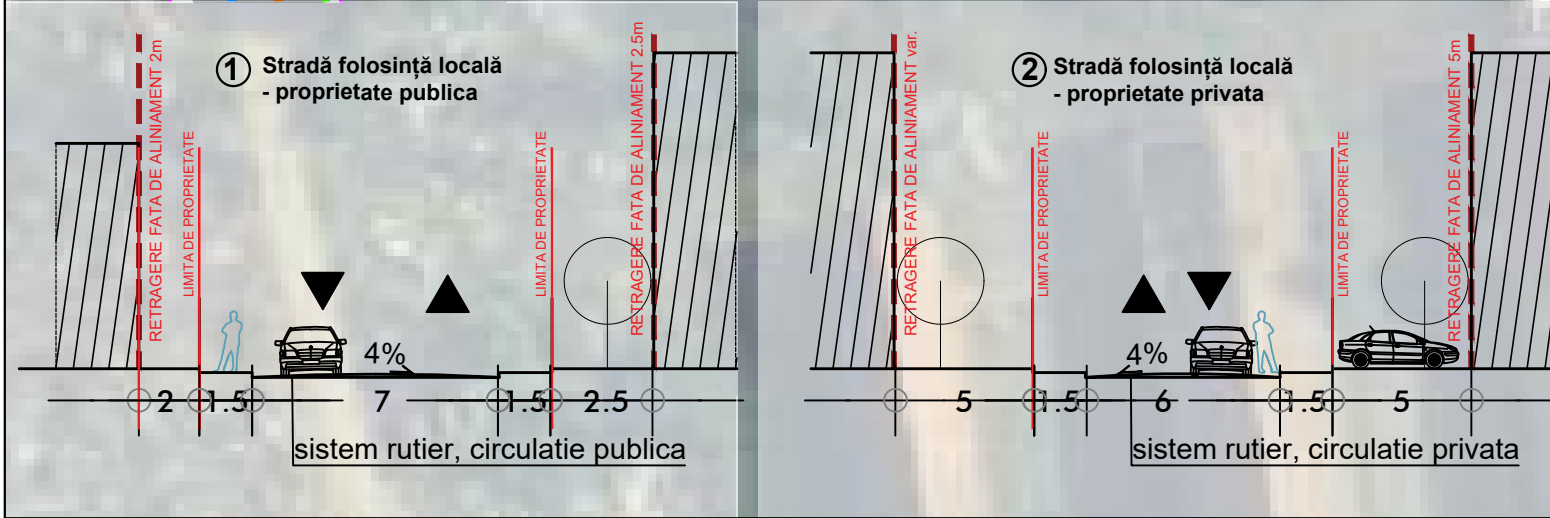


LEGENDA

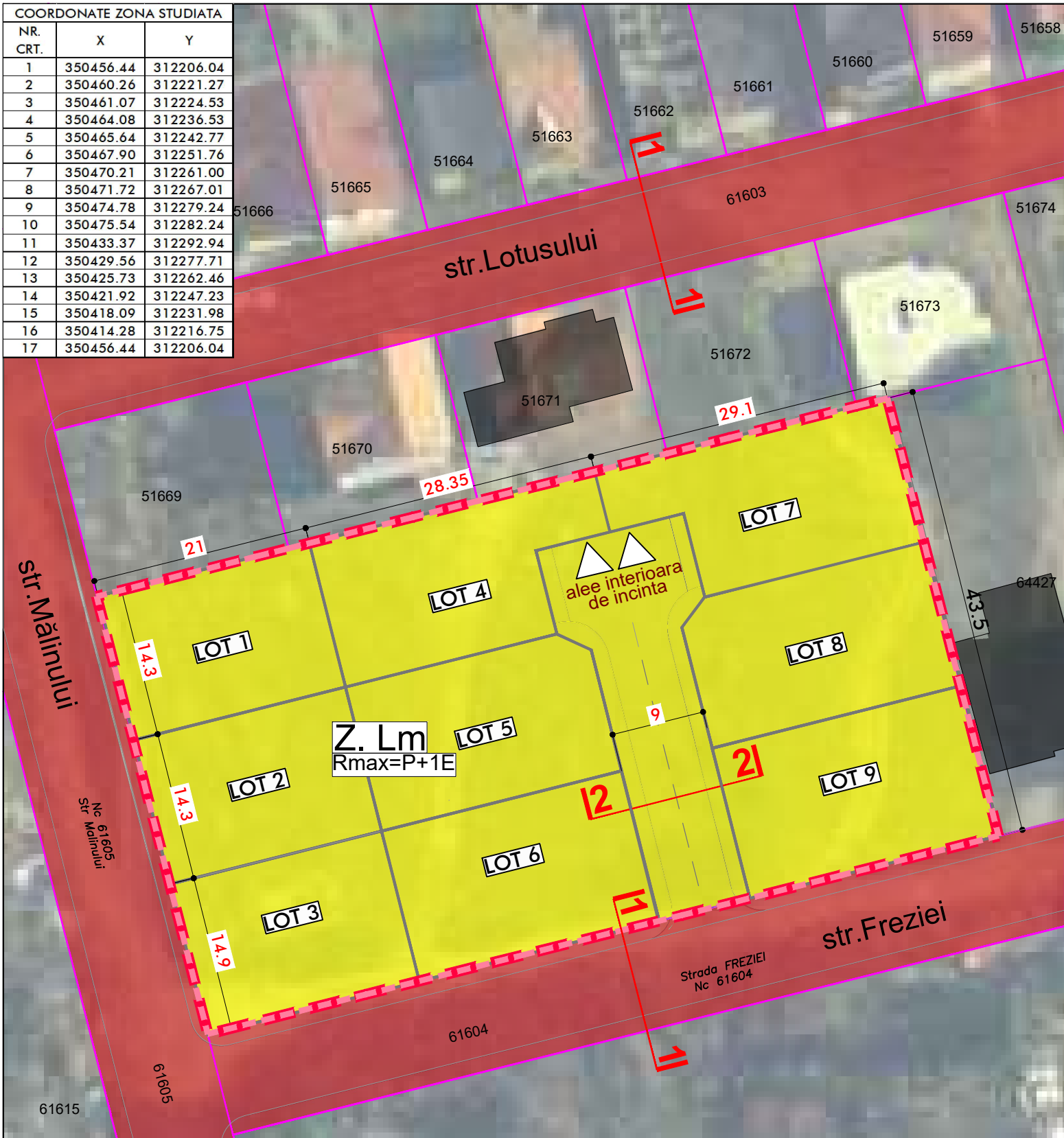
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- ALINIERE FRONTALĂ - 2.00-5.00 m față de aliniament
- ALINIERE LATERALĂ - conform regulament
- ALINIERE POSTERIOARĂ - 5.00-6.00 față de limitele dosnice ale parcelei
- LIMITA EDIFICABIL
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INTERES LOCAL (PUBLICE)
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INTERES LOCAL (PRIVATE)
- S. Z. Lm - ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL PE PARCELĂ
- REȚEA EXISTENTĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA EXISTENTĂ DE CANALIZARE APE UZATE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA EXISTENTĂ ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICĂ ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA PROPUȘĂ DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA PROPUȘĂ DE CANALIZARE APE UZATE ȘI RACORDURILE PARCELELOR
- REȚEA PROPUȘĂ ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICĂ ȘI RACORDURILE PARCELELOR

INDICI URBANISTICI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
ZONE FUNCTIONALE				
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care:	3417.00	100.00	3417.00	100.00
S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PRIVATE	-	-	391.20	11.45
S.Z. Lm - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3417.00	100.00	3025.80	88.55
S.Z. SP - SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	605.16	20.0
ZONA STUDIATA	3417.00	100.00	3417.00	100.00

NOTA
Documentația de urbanism a fost inițiată în baza Certificatului de Urbanism nr. 901 din data 24.07.2025, în scopul: Elaborare PUZ in vederea construirii unui ansamblu de locuinte in regim cuplat, insiruit si semicolectiv și a fost continuată prin obținerea Avizului de oportunitate nr.3 din data 31.07.2025, precum și a avizelor aferente, în raport cu obiectul reglementării urmărite.
Ca urmare a etapei de informare și consultare a publicului și a obiecțiilor formulate de vecinătăți, tema de proiectare a fost ajustată corespunzător, astfel încât, potrivit Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, s-a propus completarea Certificatului de Urbanism nr. 901/24.07.2025 cu noul titlu al documentației: „PUZ - Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3		PUZ AMENAJARE ZONA DE LOCUINTE P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți		Pr.nr. 478/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara 1/500	Benef. MUSTATA VLAD DANUT
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.		Data 01/2026	P.U.Z.
Proiectat	Arh.Florea Fl.			Planșa nr U 04
Desenat	Arh.Florea Fl.			
REGLEMENTARI EDILITARE				



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- PROPRIETATE PUBLICA A STATULUI
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE



INDICI URBANISTICI	POTpropus= 40 % CUT propus= 1.0 Rhmax= P + 1 E			
	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUNERE	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care:	3417.00	100.00	3417.00	100.00
S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PRIVATE	-	-	391.20	11.45
S.Z. Lm - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3417.00	100.00	3025.80	88.55
S.Z. SP - SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	605.16	20.0
ZONA STUDIATA	3417.00	100.00	3417.00	100.00

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR				
	EXISTENT		PROPUERE	
	mp	%	mp	%
S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PRIVATE	-	-	391.20	11.45
S.Z. Lm - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	3417.00	100.00	3025.80	88.55
ZONA STUDIATA	3417.00	100.00	3417.00	100.00

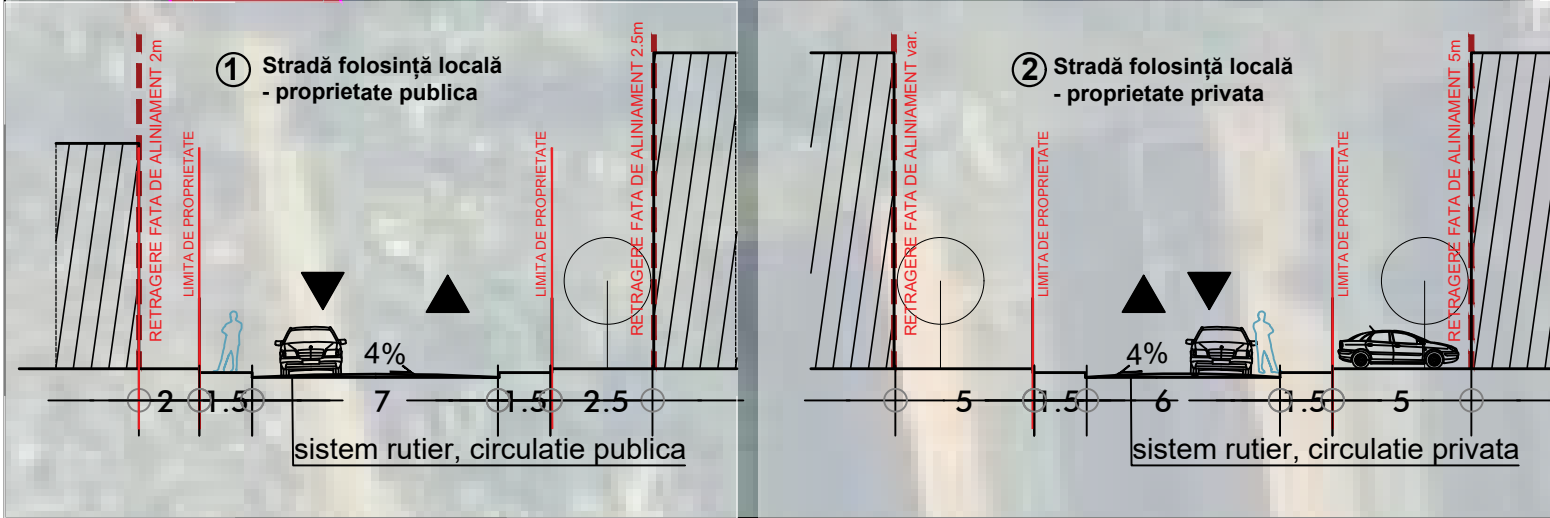
CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S. TEREN RAMAS
1	NC 70776 - EXISTENT	3417.00	0	3417.00
TOTAL		3417.00	0	3417.00

REGIMUL JURIDIC
TERENUL ESTE SITUAT INTEGRAL IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN SI APARTINE SOLICITANTULUI CONFORM ACTULUI DE PROPRIETATE

REGIMUL ECONOMIC
TERENUL ESTE CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCARA LIBER
TERENUL ESTE INCADRAT LA NIVELUL PUG IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN

NOTA
Documentația de urbanism a fost inițiată în baza Certificatului de Urbanism nr. 901 din data 24.07.2025, în scopul: Elaborare PUZ in vederea construirii unui ansamblu de locuinte in regim cuplat, insiruit si semicolectiv și a fost continuată prin obținerea Avizului de oportunitate nr.3 din data 31.07.2025, precum și a avizelor aferente, în raport cu obiectul reglementării urmărite.

Ca urmare a etapei de informare și consultare a publicului și a obiecțiilor formulate de vecinătăți, tema de proiectare a fost ajustată corespunzător, astfel încât, potrivit Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, s-a propus completarea Certificatului de Urbanism nr. 901/24.07.2025 cu noul titlu al documentației: „PUZ - Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3		PUZ AMENAJARE ZONA DE LOCUINTE P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți		Pr.nr. 478/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara 1/500	Benef. MUSTATA VLAD DANUT
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.		Data 01/2026	REGLEMENTARI REGIM JURIDIC
Proiectat	Arh.Florea Fl.			
Desenat	Arh.Florea Fl.			
				Plansa nr U 05



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- ALINIERE FRONTALĂ - 2.00-5.00 m față de aliniament
- ALINIERE LATERALĂ - conform regulament
- ALINIERE POSTERIOARĂ - 5.00-6.00 FAȚĂ de limite dosnice ale parcelei
- CONSTRUCTII PROPUSE CU ROL ORIENTATIV
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INTERES LOCAL
- SPATII VERZI
- PARCAJE PE PARCELA
- ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL PE PARCELĂ
- VEGETATIE INALTA

N ↑ R D

COORDONATE ZONA STUDIATA		
NR. CRT.	X	Y
1	350456.44	312206.04
2	350460.26	312221.27
3	350461.07	312224.53
4	350464.08	312236.53
5	350465.64	312242.77
6	350467.90	312251.76
7	350470.21	312261.00
8	350471.72	312267.01
9	350474.78	312279.24
10	350475.54	312282.24
11	350433.37	312292.94
12	350429.56	312277.71
13	350425.73	312262.46
14	350421.92	312247.23
15	350418.09	312231.98
16	350414.28	312216.75
17	350456.44	312206.04

INDICI URBANISTICI		POTpropus= 40 % CUT propus= 1.0 Rhmax= P + 1E			
BILANT TERITORIAL					
		EXISTENT		PROPUNERE	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care:		3417.00	100.00	3417.00	100.00
S.Z.C. - SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PRIVATE		-	-	391.20	11.45
S.Z. Lm - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:		3417.00	100.00	3025.80	88.55
S.Z. SP - SPATII PLANTATE PRIVATE		-	-	605.16	20.0
ZONA STUDIATA		3417.00	100.00	3417.00	100.00

NOTA
Documentația de urbanism a fost inițiată în baza Certificatului de Urbanism nr. 901 din data 24.07.2025, în scopul: Elaborare PUZ in vederea construirii unui ansamblu de locuinte in regim cuplat, insiruit si semicolectiv și a fost continuată prin obținerea Avizului de oportunitate nr.3 din data 31.07.2025, precum și a avizelor aferente, în raport cu obiectul reglementării urmărite.
Ca urmare a etapei de informare și consultare a publicului și a obiecțiilor formulate de vecinătăți, tema de proiectare a fost ajustată corespunzător, astfel încât, potrivit Raportului informării și consultării publicului nr. 9 din 19.11.2025, s-a propus completarea Certificatului de Urbanism nr. 901/24.07.2025 cu noul titlu al documentației: „PUZ - Amenajare zonă de locuințe P+1E și funcțiuni complementare”

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3		PUZ AMENAJARE ZONA DE LOCUINTE P+1E SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți		Pr.nr. 478/2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara 1/500	Benef. MUSTATA VLAD DANUT
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.		Data 01/2026	PLANSA DE ILUSTRARE
Proiectat	Arh.Florea Fl.			
Desenat	Arh.Florea Fl.			
				Planșa nr U 06

