

ROMÂNIA  
JUDEȚUL MEHEDINȚI  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN  
Nr. 30949 din 25.10. 2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1342 din 25.10. 2019

În scopul: elaborare PUZ construire locuințe și introducerea în intravilan

Ca urmare a cererii adresate de <sup>1)</sup> STOICA ALIN

cu domiciliul <sup>2)</sup>/sediul în județul MEHEDINȚI municipiul/orașul/comuna DR.TR.SEVERIN satul ....., sectorul ....., cod poștal.....str. W. MĂRĂCINEANU NR. 20A bl.- sc - et., ap. -, telefon/fax ..... e-mail., înregistrată la nr. 30949 din 04.10.2019.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul ...MEHEDINȚI ....., municipiul/orașul/comuna DROBETA TURNU SEVERIN satul , sectorul ....., cod poștal..., str TARLAUA 52/1, PARCELA 44, bl.- ., sc. ...-, et. -..., ap. -....., sau identificat prin <sup>3)</sup> contract de vânzare cumpărare nr. 2379/2019, carte funciară 60732, număr cadastral 60732

.....  
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 este situat în extravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este proprietatea petentului contract de vânzare cumpărare nr. 2379/2019, carte funciară 60732, număr cadastral 60732

2. **REGIMUL ECONOMIC:** Terenul are funcțiunea actuală de teren arabil.  
Prin avizul de oportunitate nr. 01/02.10.2019 s-a aprobat elaborare PUZ pentru exinderea intravilanului și construire locuințe

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

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

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Terenul cu nr. cadastral 60732, conform PUG aprobat prin HCL nr. 219/2010 este situat în extravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin.  
\*Potrivit art. 47, aliniatul (1) din Legea 350/2001 actualizata, introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale\*.

Elaborare PUZ pentru introducere în intravilan și construire locuință pentru zona stabilită în Avizul de oportunitate nr. 01/02.10.2019 :

Nord: - propr. private

Sud: - rezerva primarie

Vest - drum de tarla

Est: - N.C. 58516

Planul urbanistic zonal va fi corelat progarmelor de dezvoltare urbană integrată a zonei, cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 219/2010.

Documentațiile de urbanism aprobate pot fi modificate conform Ordinului 27 / 27. 08. 2009, prin elaborarea unui P.U.Z. întocmită în conformitate cu metodologia de elaborare.

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

.....

**elaborare PUZ pentru introducere în intravilan și construire locuințe**

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

În aceste condiții:

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

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligați 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 (copie legalizată), 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):

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri:                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    | <input type="checkbox"/> perspectivă 3D |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     | <input type="checkbox"/>                |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică              | <input type="checkbox"/> 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
- DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE
- aviz OCPI     aviz Consiliu Județean comisia CTATU
- aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

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

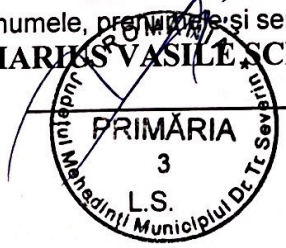
- studiu de însorire cu privire la locuințele învecinate

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



**SECRETAR,**  
(numele, prenumele și semnătura)  
**MIRELA PASAT**

**ARHITECT ȘEF,**  
(numele prenumele și semnătura)  
**ȘTEFAN BURLACU**

**INTOCMIT,**  
**GHINEA ALEXANDRA**

**ȘEF SERVICIU URBANISM**  
**MARIA MARGHESCU**

Achitat taxa de 136 lei, conform Chitanței Nr. 8771/2019.....  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

# **MEMORIU GENERAL**

## **1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

**Denumirea lucrarii:**”Plan urbanistic zonal-construire locuinte si introducere in intravilan NC60732 - DR.-TR.-SEVERIN”

**Beneficiar:**STOICA ALIN

**Proiectant:**\_S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

**Data elaborarii :** Nov.2019

## **1.2. Obiectivul lucrarii**

Obiectivul lucrarii P.U.Z. consta in introducerea in intravilan a suprafetei de 13.200mp., rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, in principal lotizarea unui teren neconstruit, rezolvarea cailor de circulatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare,reglementarea modului de construire in acea zona.

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

**Aprobarea P.U.Z.-ului presupune introducerea in intravilan a terenului care face obiectul acestui studiu si eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru constructiile propuse tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari edilitare) . In prezent pe teren nu exista constructii.**

## **1.3. Sursa documentare**

**1.3.1.**Lista documentelor intocmite anterior PUZ-ului:

- PUG-Turnu Severin- intocmit I.P.Mehedinti

**1.3.2.** Surse de informatii utilizate :

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

**PR.119/2019 - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN mun. Dr.-Tr.-Severin - N.C.60732**

**1.3.3. Suportul lucrării**

- plan Cadstral 1/5000
- plan Cadastral 1/2000
- plan localitate 1/25000

**2.STADIUL ACTUAL AL DEZOLTARII URBANISTICE**

**2.1. Incadrarea in localitate**

Zona studiata se afla in partea de Nord-Est a localitatii adiacent intravilanului. Zona este delimitata de proprietati particulare la Nord-Est ( NC58516) ;Nord-Vest-(NC58366,58504,58505-...-58515),drum acces Sud-Vest si rezerva Primarie la Sud-Est.

**2.2. Analiza situatiei existente**

**2.2.1 Aspecte generale**

Zona studiata are a suprafata de 1,32 ha , teren liber neconstruit.

**2.2.2 Analiza geotehnica**

Pentru determinarea conditiilor de construire pe un amplasament situat in nord-estul orasului, s-a solicitat o analiza geotehnica.

Zona studiata are urmatoarele limite

- nord-est-teren proprietate privata
- nord-vest- teren proprietate privata
- sud vest- drum acces
- sud-est- teren rezerva Primarie
- In baza studiilor din zona s-a ajuns la urmatoarele concluzii si recomandari:
- Suprafata terenului nu prezinta denivelari naturale,are o panta usoara cu cadere de la vest la est si o declivitate medie de 1,0 m

**-consideratii morfologice**

Amplasamentul este situat la limita dintre terasa medie si terasa inalta a Dunarii, fiind marginit in partea de sud de piriul Crihala.Nu se prevad modificări din punct de vedere morfologic în viitor.

**-date geologice**

Din punct de vedere geologic la suprafata se gasesc formațiuni cuaternare alcătuite din argile, argile nisipoase ,pietrisuri, nisipuri, pietrisuri si bolovanisuri de culoare roscata care au o grosime de cca. 22,00m dupa care urmeaza depozite din

**PR.119/2019 - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN mun. Dr.-Tr.-Severin - N.C.60732**

etajul pontian - alcatuite din marne vinetii , cenusii , care au o grosime de cca. 20,0m.

**-consideratii hidrogeologice**

In zona panza de apa freatica se gaseste cantonata in depozite cuaternare (pietris) la adancimea de cca. 20,00m, avand ca pat stratul de marna vinetie-cenusie..Aceasta constatare a fost facuta in urma masuratorilor efectuate intr-o fantana activa care se gaseste in imediata apropiere. Stratul acvifer are curs liber cu orientarea N-S si nu prezinta tendinte de ascensiune si nici agresivitate.

**-adancimea de inghet** : 0,70 m conform STAS 6054/77.

**-date geofizice**

- Grad de intensitate seismica **7**.
- Zona seismica de calcul „ **E**”;
- Perioada de colt **T<sub>c</sub> = 1,0 sec**.
- Coeficientul seismic zonal **K<sub>s</sub> = 0,12** .

**-conditii geotehnice**

-Cercetarea terenului

In vederea stabilirii stratificatiei terenului pe amplasament au fost efectuate prospectiuni prin observare directa si au fost executate 2 sondaje geotehnice deschise, continuate cu foraje de 3½” pana la adancimea de 4,20m.Nu au fost posibile executarea de penetrari cu P.D.U. datorita structurii terenului.

-Stratificatia terenului

Din lucrarile executate a rezultat urmatoarea stratificatie:

0,00 – 0,60m - umpluturi( pietris);

0,60 – 1,50m –argila nisipoasa culoare roscata plastic vartoasa –tare.

1,50 – 2,40m - argila nisipoasa culoare roscata cu fragmente de pietris plastic vartoasa tare.

2,40 –4,20m – pietris cu nisip , bolovanis si rari bolovani culoare roscata indesar uscat.

- Caracteristici geotehnice ale terenului de fundare

-indicele de plasticitate – mare ;

-indicele de consistenta – plastic vartos-tare;

-porozitatea  $n = 35\%$ .

-Indice de porozitate  $e = 0,54$ ;

-Greutatea volumica la umiditatea naturala  $\gamma_w = 21,4$  KN/mc.

-Greutatea volumica in stare uscata  $\gamma_u = 18,2$  KN/mc.

-Compresibilitatea medie  $M_{200-300} = 12.500$  KPa ;

-deformatia specifica  $ep_2 = 2,5$  cm/m.

-Conditii de fundare

**PR.119/2019 - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN mun. Dr.-Tr.-Severin - N.C.60732**

Terenul permite fundarea directa a viitoarei constructii.

Adancimea minima de fundare este conditionata de depasirea stratului de umpluturi locale si a adancimii minime de inghet.

Pentru locuinta P+M:

D.min. f = 0,80m de la C.T.A.

Teren de fundare : argila nisipoasa culoare roscata plastic vartoasa tare ;

Pentru anexa si imprejmuire :

D.min.f = 0,70m de la C.T.A

Teren de fundare : argila nisipoasa culoare roscata plastic vartoasa tare ;

-Capacitatea portanta a terenului de fundare:

$P_{conv.} = 260 \text{ KPa} ( B = 0,60 - 1,00 \text{ m} , D_f = 1,00 - 2,00\text{m} )$ .

-.Pentru alte latimi ale talpii sau alte adancimi de fundare se vor face corectiile de rigoare folosindu-se metodele specifice de calcul conform STAS 3300/2-85 si se calculeaza cu relatia :

$$p_{conv.} = p_{conv} + C_B + C_D$$

$P_{conv.}$  = valoarea de baza a presiunii conventionale

$C_B$  = corectia de latime in KPa;

$C_D$  = corectia de adancime in KPa;

Corectia de latime pentru  $B \leq 5\text{m}$  se determina cu relatia

$$C_B = P_{conv.} \cdot k_1 ( B - 1 )$$

B = latimea fundatiei in metri;

Corectia de adancime se determina cu relatiile :

- pentru  $D_f < 2\text{m}$ :

$$C_D = p_{conv.} \cdot X \frac{D_f - 2}{4}$$

**-Recomandari**

Daca in terenul de fundare se intalnesc gauri, umpluturi, radacini – acestea se vor inlatura pana la terenul sanatos

Conform indicativului normelor de deviz pentru lucrari de terasamente Ts/81 pamantul se incadreaza astfel :

- umpluturi locale : tab 1. Pag. 20 – sapatura manuala - teren mijlociu;
  - argila : tab.1, poz. 71
- sapatura manuala – teren tare.
- sapatura mecanica – teren ctg. a II- a;

La terminarea săpăturilor pentru fundatii și atingerea cotei de fundare proiectate se impune o cercetare geotehnică de control ; nu se va trece la turnarea betonului fara avizarea naturii terenului de fundare si incheierea unui

**PR.119/2019 - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN mun. Dr.-Tr.-Severin - N.C.60732**

proces verbal de catre intocmitorul prezentului studiu geotehnic (tel. 0252/314385).

### **2.2.3 Caile de comunicatii**

Circulatia principala in zona se desfasoara strazile executate cnform PUZ-urilor aprobate in urma cu cinci ani , strazi care fac legatura cu str.Walter Maracineanu (2 benzi de circulatie) .

### **2.2.4.Analiza fondului construit existent**

Nu exista constructii in zona studiata..

### **2.2.5 Echiparea edilitara**

Zona este strabatuta pe directia Nord-Vest/Sud-Est de trei LEA inalta tensiune. Nu exista retele de alimentare cu apa , canal , telefonie sau energie electrica de joasa tensiune.

#### **2.2.5.1. Alimentare cu apa**

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

Exista retele de alimentare cu apa in apropierea zonei studiate : pe strada Walter Maracineanu ( in vest) Splaiul Mihai Viteazul (in Sud )si Calea Tg .Jiu In sud-est. Exista retele de alimentare cu apa in zonele adiacente zonei studiate unde au fost aprobate anterior , in urma cu cinci ani doua PUZ-uri.

#### **2.2.5.2. Canalizarea**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar, care cuprinde 6 colectoare magistrale.

Unul din colectoare ce strabate orasul are un tronson amplasat in zona adiacenta zonei studiate, in axul splai Mihai Viteazul si Calea Tg. Jiului. Acest tronson al colectorului este realizat din tuburi de beton Dn 1000 mm.

#### **2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica**

Zona este strabatuta pe directia Nord-Vest/Sud-Est de trei LEA inalta tensiune. Nu exista retele de alimentare cu apa , canal , telefonie sau energie electrica de joasa tensiune. Adiacent zonei , in zona de locuinte din sud-vest exista o retea de distributie de energie electrica de joasa tensiune.



**PR.119/2019 - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN mun. Dr.-Tr.-Severin - N.C.60732**

**2.2.5.4.Telecomunicatii**

Orasul Dr.Tr.Severin este deservit de 3 centrale telefonice automate,una amplasata in centru,una in oficiul postal nr.3 din cartierul Kiseleff si a treia in cartierul Crihala

Zona studiata fiind libera ( neconstruita ) nu dispune de canalizatie telefonica.Exista semnal GSM in toate retelele care opereaza in Romania.

**2.2.6 .Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfunctionalitati

- Retea stradala inexistentă
- Retele edilitare inexistentă.

**2.2.7.Necesitati si optiuni**

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei prin realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte unicat
- Executarea de retele edilitare ( apa , canal , energie electrica )

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

**3.1 Elemente de tema**

Tema de proiectare cuprinde urmatoarele obiective:

- Locuinte noi-32.( posibil spatii compatibile-birouri , spatii comerciale ,spatii servicii , mica productie nepoluanta)
- Executarea de retele edilitare ( apa , canal , energie electrica )

**3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica**

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

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

**PR.119/2019 - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN mun. Dr.-Tr.-Severin - N.C.60732**

### **3.3. Organizarea circulatiei**

#### **3.3.1. Caile de comunicatie**

- Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, preluind prevederile din P.U.G. **Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie existente:**

**artere de legatura:** - categoria a III-a -drumul public N.C.57573 care face legatura intre zona de locuinte existente si str. Walter Maracineanu-profil tip 1, cu partea carosabila de 7,0 m, trotuare de 1,0 m, distanta dintre fronturile construite fiind de 15,0 m; categoria a III-a , profil caracteristic de tip ,2, cu partea carosabila de 7,0 m, trotuare de 1,0 m, distanta dintre fronturile construite fiind de minim 19 m. si profiluri caracteristice de tip ,3, cu partea carosabila de 7,0 m, trotuar pe o latura de 2,0 m. ( conform PUZ Vladut Zoica, si Tepelus anterior aprobate)

**arterele de distributie** Accesul la parcelele propuse se va realiza prin intermediul unei alei carosabile de 5.0m latime.

**Intersectile** se amenajeaza fara insule, avand treceri pentru pietoni

**Intersectile** se amenajeaza fara insule, avand treceri pentru pietoni

#### **3.3.2. Transportul in comun**

Transportul in comun se va desfasura pe artere principale de categoria a II-a (Splai Mihai Viteazul ), strazi pe care se vor amenaja statii de calatori.

#### **3.3.3.Parcari si garaje**

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

#### **3.3.4. Sistemizarea verticala**

Datorita diferentelor mici de nivel ( panta terenului este de 1,0%-1,5 % , fara schimbari de directie) nu sunt necesare lucrari de sistemizare verticala a terenului.

### **3.4.Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

Din punct de vedere al zonificarii functionale intreaga zona este unitara, avand functiunea dominanta locuirea.

Prin reorganizarea circulatiei zona aferenta acesteia creste de la 0,00% la 18,21%. Spatiile verzi private se amenajaza in interiorul parcelelor.

**PR.119/2019 - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN mun. Dr.-Tr.-Severin - N.C.60732**

### **3.5.Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime maxim s-a stabilit in functie de :

- destinatia cladirilor
- regimul de inaltime al cladirilor din zonele invecinate cu zona studziata
- marcarea unor puncte de interes: intersectii, axe de compozitie

### **3.6.Regimul de aliniere al constructiilor**

Criteriile ce au stat la baza determinarii regimului de aliniere:

- regimul de inaltime al cladirilor propuse
- profilele transversale caracteristice ale strazilor
- asigurarea vizibilitatii

Regimul de aliniere indica limita maxima admisibila de construire.

### **3.7.Modul de utilizare al terenului**

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

### **3.8.Echiparea edilitara**

#### **3.8.1.Alimentarea cu apa**

Se propune realizarea unei retele de distributie a apei potabile pozate pe axul aleii de acces care se va racorda cu reseaua de alimentare cu apa a mun. Dr.-Tr.-Severin prin intermediul retelei de distributie de tip inelar din zona adiacenta executata in cadrul unui proiect finantat cu fonduri europene de coeziune.Aceasta este racordata la reseaua oraseneasca prin doua puncte:

- unul aflat la pe Calea Tg. Jiului , in dreptul Liceului nr.4
- unul aflat pe str. Walter Maracineanu.

Se propune o retea de apa potabila si combaterea incendiului de tip subteran echipata cu hidranti de incendiu subterani.

Reteaua se va executa cu tuburi din polietilena PiEHD (ce au durata normata de utilizare 50 ani ) cu diametru 160 mm pe arterele principale si D 110 mm pe conductele de serviciu.Se vor prevedea vane de sectorizare pe fiecare inel.

Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 si STAS 8591.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin bransamente individuale prevazute cu contorizare.

**PR.119/2019 - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN mun. Dr.-Tr.-Severin - N.C.60732**

### **3.8.2.Canalizare**

S-au prevazut pentru retele de canalizare gravitationala.

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona se va racorda la canalizarea zonei adiacente care va deversa in canalizarea orasului orasului in doua puncte - unul in str.Walter Maracineanu si celalalt in Calea Tg.Jiului.

Apele pluviale vor fi preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere si varsate in ogasul din apropiere.

Conductele de canalizare vor fi pozate in axul strazii si vor fi executate cu tuburi din beton Dn 300-400 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054.

Temporar , pana la executarea extinderii retelei de canalizare , constructiile executate se vor prevedea cu fose vidanjabile etanse sau cu microstatii de epurare

### **3.8.3.Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiata se propune construirea unui numar de 32 locuinte care solicita o putere instalata dupa cum urmeaza:

**Pi** locuinte =32 loc x 6 KW /loc = 192Kw

**Pi** ilum public = 3 Kw

**Pi** total = 195Kw

Se propune racordarea la reseaua existenta in sud-vestul zonei studiate.Se vor alimenta consumatorii prin intermediul unei linii electrice subterane 0,4 Kv.

Locuintele vor fi alimentate cu energie electrica prin cablu subteran . Bransamentele electrice la fiecare consumator se vor executa cu cablu subteran, functie de puterea solicitata.

### **3.8.4.Telecomunicatii**

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

### **3.9.Obiective de utilitate publica**

#### **3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse:**

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

**PR.119/2019 - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN mun. Dr.-Tr.-Severin - N.C.60732**

- retele electrice

**3.9.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Intreaga suprafata de 1,32ha este in proprietatea persoanelor fizice sau juridice .

**3.9.3. Circulatia terenurilor**

In functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica ( drumu-ri, pietonale ) a fost determinata circulatia terenurilor intre detinatori dupa cum urmeaza:

- terenuri ce se intentioneaza a fi tecute in domeniul public au o sup. de cca. 0,24ha

**4. CONCLUZII**

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

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

intocmit  
arh. Flavian Florea

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

Regulamentul elaboreaza si explicita prin prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, pentru ca acesta sa poata fi operabil. Regulamentul PUZ da explicatii asupra regulilor specifice de urbanism instituite in teritoriul studiat care completeaza si detaliaza prescriptiile si recomandarile Regulamentului local de urbanism aferent PUG.

Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul aferent, devin, odata cu aprobarea lor acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se asigura amenajarea si dezvoltarea teritoriului studiat si se elibereaza certificate de urbanism si autorizatii de construire.

Prin aprobarea, conform legilor, a PUZ-ului si Regulamentul aferent, acestea capata valoare juridica, fiind opozabil in justitie pentru elucidarea unor conflicte ce pot apare intre diferite parti.

In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice ce vor fi adoptate ulterior, vor contine prevederi susceptibile a schimba unele din prevederile acestui Regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de aprobare, cu avizul Consiliului municipal. De asemenea, exceptii de la prevederile acestui Regulament, se admit in cazuri bine justificate, datorita naturii si topografiei terenului, configuratiei si formei parcelelor si caracterul constructiilor invecinate, de asemenea cu acordul Consiliului Local.

Sunt cuprinse in Regulament urmatoarele categorii de prescriptii :

Prescriptii si recomandari generale la nivelul teritoriului studiat

Prescriptii si recomandari specifice functiunilor teritoriului studiat.

## **1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT**

### **1.1. Prescriptii si recomandari generale**

#### **L.1. Permisuni**

**PR.119/2019 - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN mun. Dr.-Tr.-Severin - N.C.60732**

**L.1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare al terenului**

**Functiunea dominanta :**

– Zona locuinte – locuinte unifamiliale (permanente) -- cladiri unicate, cu regim maxim de inaltime de 2 nivele supraterane (P+M , P+1 , S+P+M , S+P+1 ) si cu spatii verzi private.

**Functiunea dominanta – locuinte .**

**Functiuni complementare:**

Anexe gospodaresti ,birouri ,spatii comerciale ,ateliere mestesugaresti , mica productie nepoluanta .

**2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE  
FUNCTIUNILOR TERITORIULUI STUDIAT**

**2.1. Propuneri**

- Executarea de locuinte si anexe gospodaresti.

**2.2. Recomandari pentru constructiile existente**

– Nu este cazul

**2.3. Regimul de aliniere al constructiilor**

Se propune o **retragere de minim 4m** de la limita de proprietate , respectand in acelasi timp zona de interdictie de **(4,00 m de la traseul cablurilor retelei de inalta tensiune)** si zona de protectie **(15 m de la conductor)**.

**2.4. Regimul de inaltime**

- Locuinte  
- Regim de inaltime propus : **regim** de inaltime de 2 nivele supraterane (P+M , P+1 , S+P+M , S+P+1 )

**2.5. Indici privind utilizarea terenului**

- P.O.T. max. = 40,00%  
- C.U.T.max = 1,20

**PR.119/2019 - PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE SI  
INTRODUCERE IN INTRAVILAN mun. Dr.-Tr.-Severin - N.C.60732**

**2.6. Accese principale la constructii**

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, preluind prevederile din P.U.G. Traseele existente in vecinatate se mentin (strazile existente in zona de locuinte din sud-vest )..

**• Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie existente:**

**artere de legatura:** - categoria a III-a -drumul public N.C.57573 care face legatura intre zona de locuinte existente si str. Walter Maracineanu-profil tip 1, cu partea carosabila de 7,0 m, trotuare de 1,0 m, distanta dintre fronturile construite fiind de 15,0 m; categoria a III-a , profil caracteristic de tip ,2, cu partea carosabila de 7,0 m, trotuare de 1,0 m, distanta dintre fronturile construite fiind de minim 19 m. si profiluri caracteristice de tip ,3, cu partea carosabila de 7,0 m, trotuar pe o latura de 2,0 m. ( conform PUZ Vladut Zoica, si Tepelus anterior aprobate)

**arterele de distributie** Accesul la parcelele propuse se va realiza prin intermediul unei alei carosabile de 5.0m latime.

**Intersectile** se amenajeaza fara insule, avand treceri pentru pietoni

**2.7. Categoriile de materiale de constructii**

Se recomanda folosirea materialelor moderne: zidarie de caramida arsa de orice tip, bca, beton simplu, beton armat, lemn, piatra, sticla, ceramica. Elevatiile si finisajele vor fi termoizolate cu termosisteme cu termoizolatie din polistiren sau placi rigide de vata minerala.

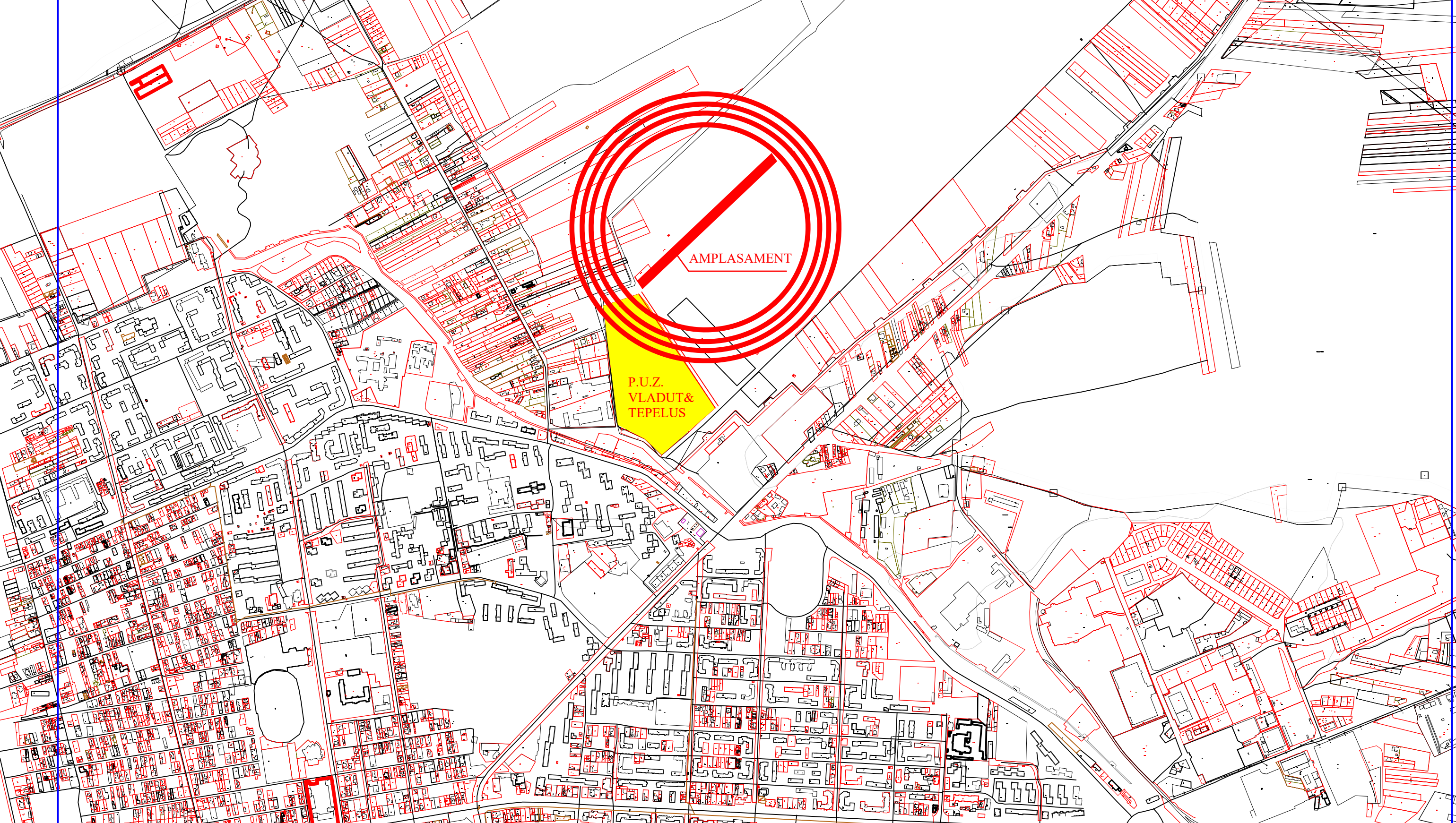
**La executarea invelitorilor constructiilor din zona de protectie L.E.A. sunt interzise utilizarea invelitorilor metalice sau a celor combustibile. Se vor executa invelitori din tigla ceramica sau din tigla de beton.**

**2.8. Plantatii**

Se vor amenaja spatii verzi de aliniament pe artera de acces din sudul zonei(actualul drum de exploatare). Spatiile libere dintre locuinte si cele cuprinse in zona de retragere minima obligatorie si locuinte se vor fi utilizate ca gradini .

intocmit  
arh. Flavian Florea

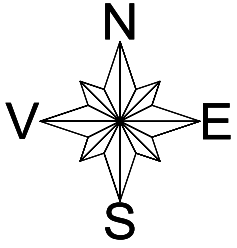




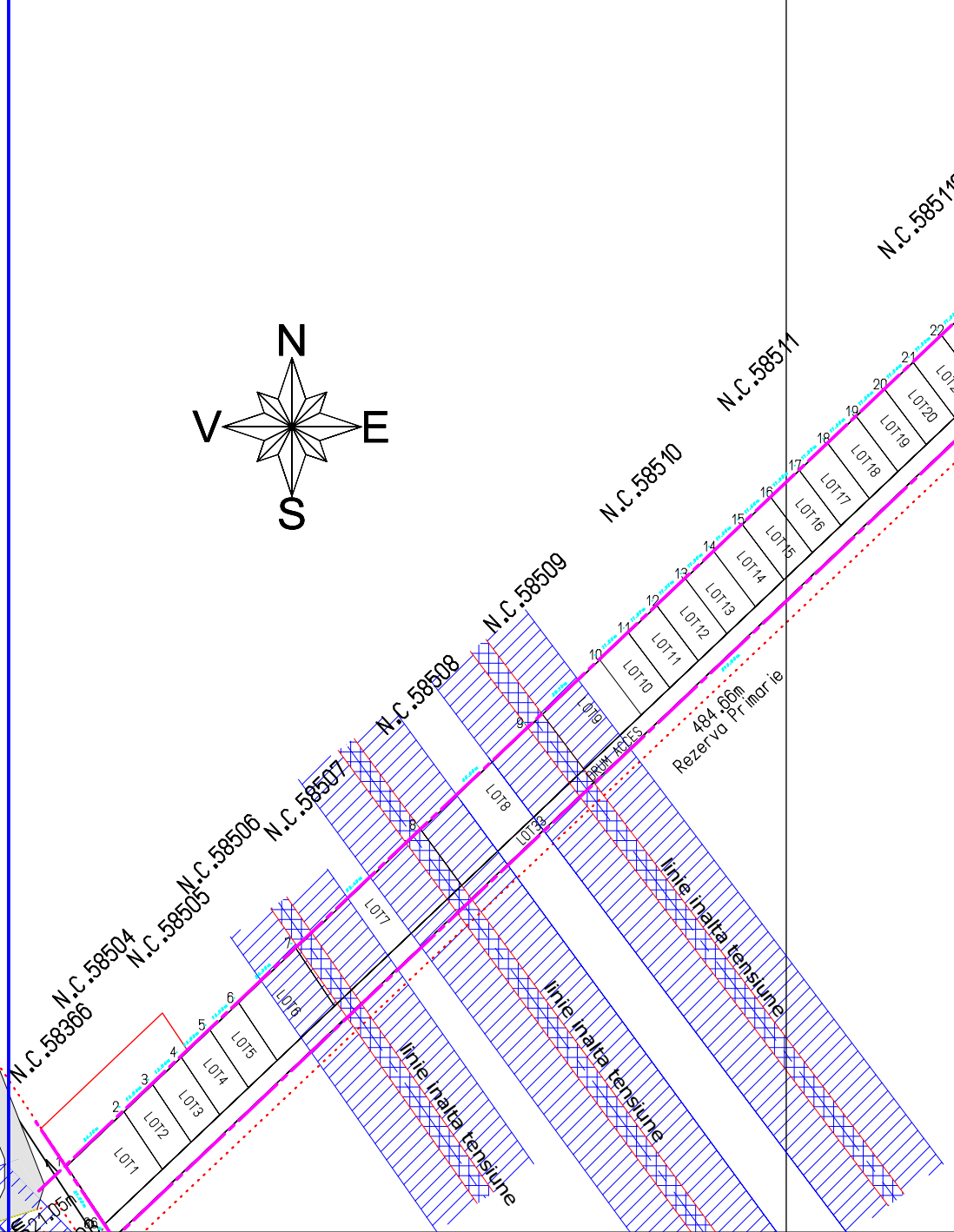
P.U.Z.  
VLADUT &  
TEPELUS

AMPLASAMENT

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	Pr.nr.
	S.C. ARHIDESTIGN STUDIO S.R.L. CU.I.35894566-DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.Vladimirescu nr.3 bl.B2 apt.14			Benef.STOICA ALIN DR.-TR.-SEVERIN N.C.60732;	119/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:10.000	P. U. Z. CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN	Faza P.U.Z.
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.		Data	PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE	Plansa nr P0
Proiectat	Arh.Florea Fl.		09 / 2019		
Desenat	Arh.Florea Fl.				

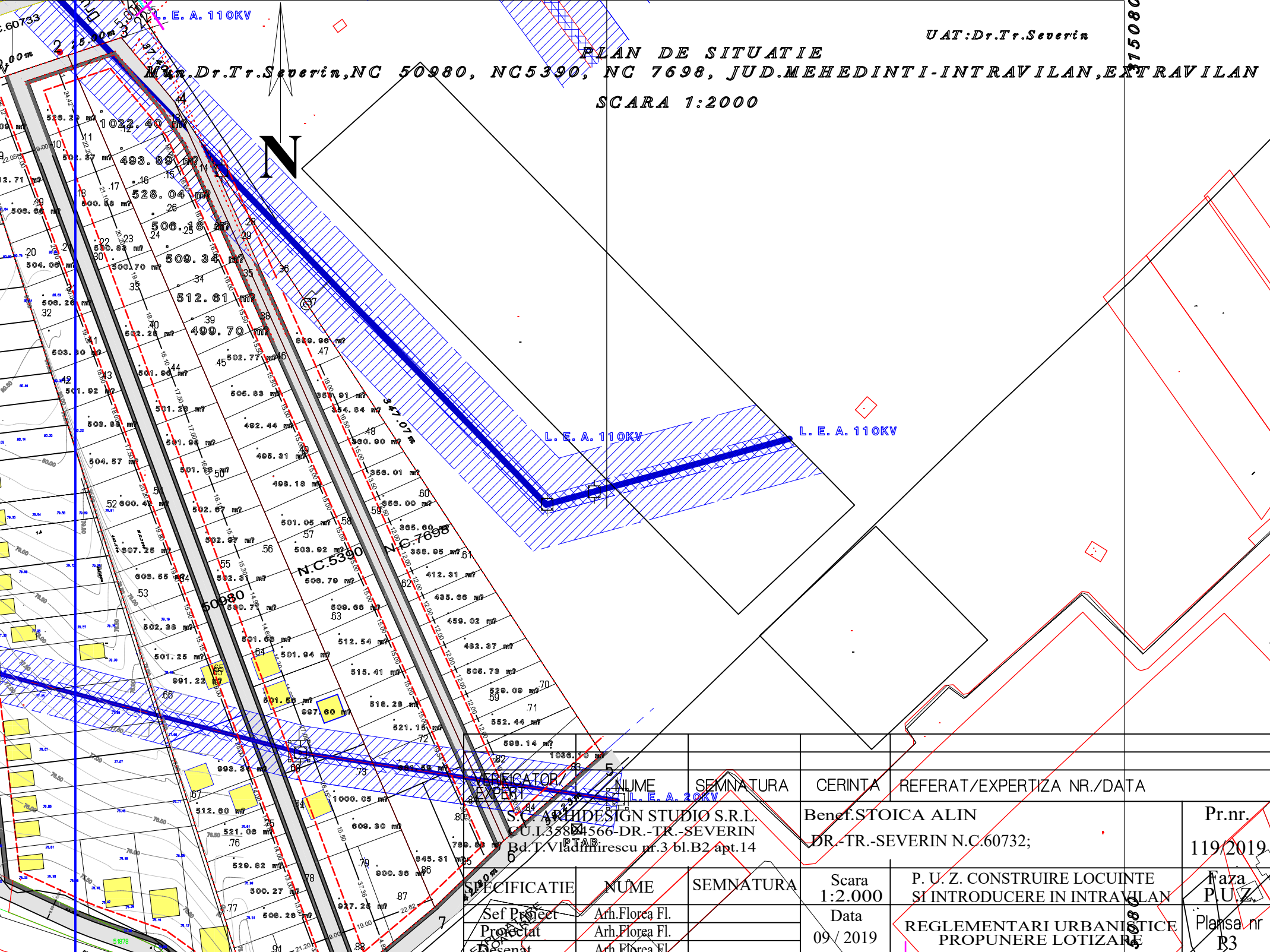


N.C.58513  
N.C.58512  
N.C.58511  
N.C.58510

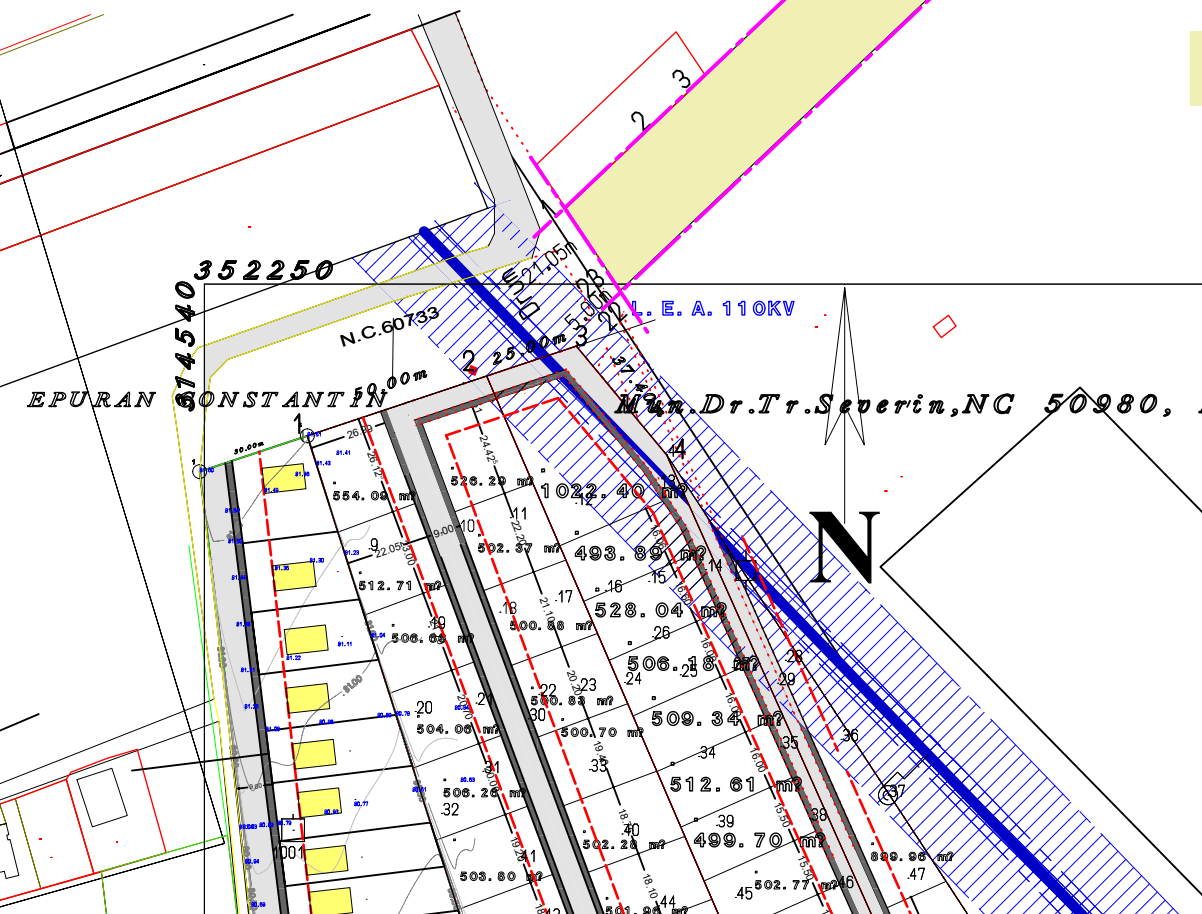
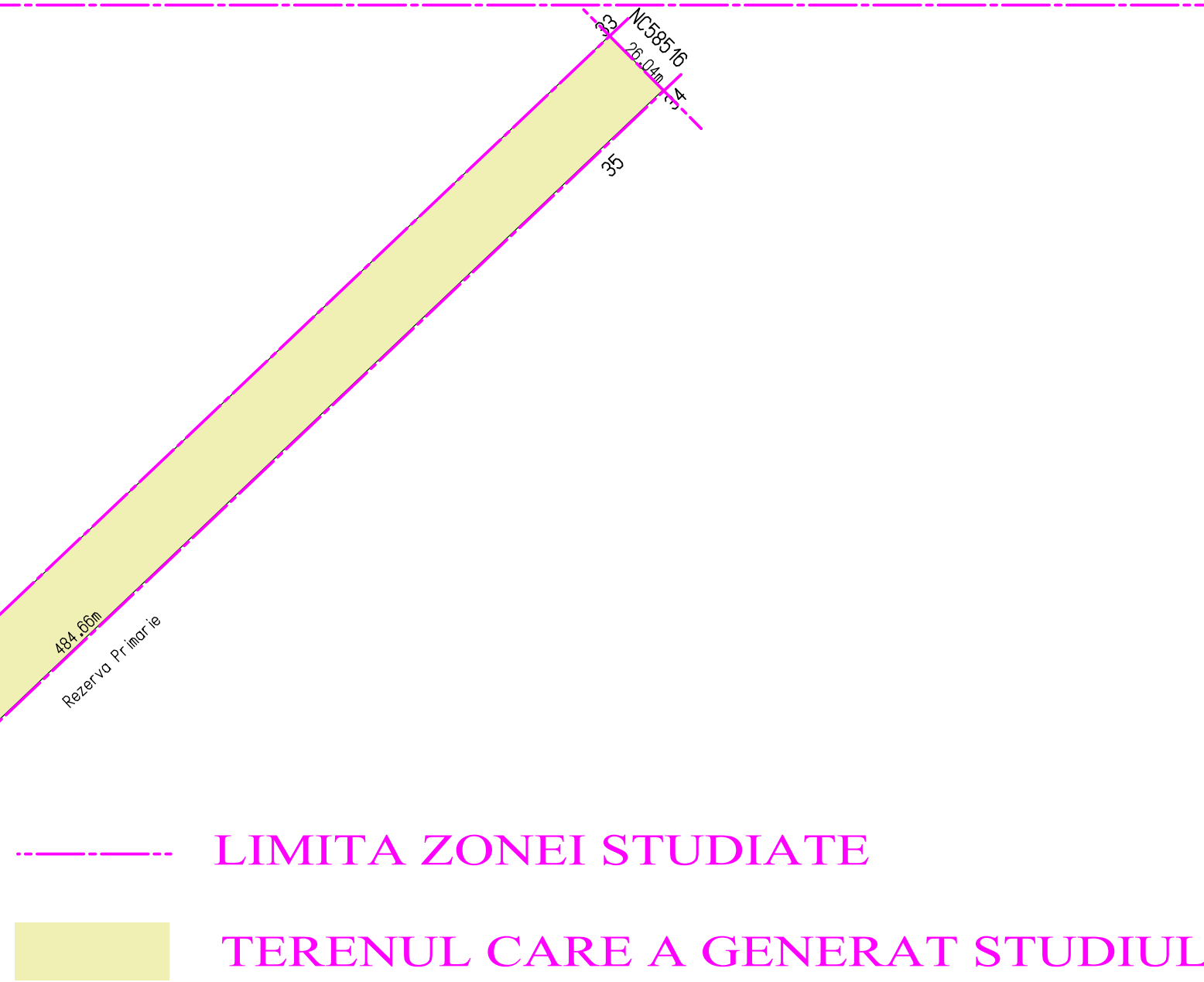
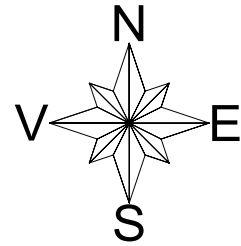


--- LIMITA ZONEI STUDIATE  
 LOT4 LOT5 LOT6 LOTIZARE PROPUSA

PLAN DE SITUATIE  
 UAT: Dr.Tr. Severin  
 M. Dr.Tr. Severin, NC 50980, NC5390, NC 7698, JUD. MEHEDINTI-INTRAVILAN, EXTRAVILAN  
 SCARA 1:2000



SPECIFICATIE Sef. Proiect Proiectat Desenat	NUME Arh. Florea Fl. Arh. Florea Fl. Arh. Florea Fl.	SEMNATURA   	CERINTA Scara 1:2.000 Data 09/2019	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA Benef. STOICA ALIN DR.-TR.-SEVERIN N.C.60732; P. U. Z. CONSTRUIRE LOCUINTE SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE LOTIZARE	Pr.nr. 119/2019 Faza P.U.Z. Plansa nr. B3
--	---	-----------------------	--	--	--



**PLAN DE SITUATIE**  
**SCARA 1:2000**

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEM NATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	Pr.nr.
	S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. CU.I.35894566-DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.Vladimirescu nr.3 bl.B2 apt.14			Benef.STOICA ALIN DR.-TR.-SEVERIN N.C.60732;	119/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara 1:2.000	P. U. Z. CONSTRUIRE LOCUINTE DR.-TR.-SEVERIN N.C.60732;	Faza P.U.Z.
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.		Data	SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr P2
Proiectat	Arh.Florea Fl.		09 / 2019		
Desenat	Arh.Florea Fl.				