

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN
Nr. 242 din 06-01 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4 din 06-01 2023

În scopul: Elaborare Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime P+3E cu destinația de locuințe colective, amenajare locuri parcare, creare acces, amenajare spații verzi și construire loc de joacă.

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ **SC GENTIF CONSTRUCT SRL**
prin DRĂCEA FLORIN IONUȚ

cu domiciliul ²⁾/sediul în județul **MEHEDINȚI** municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul, sectorul, cod poștal.....str. **Bd. Aluniș nr. 36** bl. sc.et. , ap., telefon/fax **0730 089 850...** e-mail., înregistrată la nr. **242 din 04.01.2023.**

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul. **MEHEDINȚI** ..,municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul , sectorul, cod poștal..., str. **Zona ANL (Str. Prelungirea Carpați)bl.-** sc. -, et. -...., ap. -...., sau identificat prin ³⁾ **plan situație, plan încadrare, contract de concesiune nr. 1246 / 03.08.2022, carte funciară nr. 65358, număr cadastral 65358.**

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 intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și este intabulat cu drept de proprietate cu titlu domeniu privat, dobândit prin Lege, cota de 1/1 în favoarea **Primăria Drobeta Turnu Severin**, fiind **concesionat pe o perioadă de 49 ani** în favoarea **GENTIF CONSTRUCT SRL**, conform **contract de concesiune nr. 1246 / 03.08.2022, carte funciară nr. 65358, număr cadastral 65358.**
- 2. REGIMUL ECONOMIC:** Terenul cu nr. cadastral **65358**, are categoria de folosință de teren curți construcții și este 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 Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime P+3E cu destinația de locuințe colective, amenajare locuri parcare, creare acces, amenajare spații verzi și construire loc de joacă.

Echiparea cu utilități se va realiza de la rețelele existente în zonă. Volumetria și expresivitatea arhitecturală vor fi adecvate funcțiunii și zonei de amplasare.

Condițiile de construire, vor rezulta în urma elaborării unui **”Plan urbanistic zonal în zona rezidențială în vederea realizării de locuințe colective”**, pentru zona delimitată astfel:

- Nord : Str. Prelungirea Carpați;
- Sud: teren cu nr. cadastrale 65355, 68964, blocuri ANL ;
- Vest: Str. Romaniței;
- Est: Bd. Aluniș.

Terenul, este situat în UTR 29, care prevede construirea de locuințe cu funcțiuni complementare, anexe gospodărești, construcții pentru activități nepoluante, conform PUG aprobat prin HCL 219/2010 și conform HCL nr. 209/27.06.2019 pentru corectarea erorii materiale pentru indicii CUT din Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 219/2010.

POT propus = 85% , CUT propus = max. 3,2 (Lm), max. 5,0 (LM)

3. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ (permisă și interzisă)

- Se va elabora PUZ pentru zona de locuit
- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise construcții supraetajate, construcții de locuințe propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei de locuit...
- Sunt admise activități industriale și de depozitare, nepoluante care să nu stănjenească funcțiunea dominantă de locuit.

4. 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.

Ⓜ între construcții care prezintă fațade cu ferestre și balcoane la limita proprietății, îngrădită sau nu, distanța minimă de amplasare este de 2,00 m - conform Codului civil.

Ⓜ se vor autoriza construcții numai cu avizul geotehnicianului.

Conform HG 525/1996 – Anexa 6 la regulamentul: **”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”**

Se vor respecta prevederile Regulamentului privind identificarea cromatică a clădirilor din municipiul Drobeta Turnu Severin, aprobat prin HCL 364/2017.

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 prevederilor art.

- Conform prevederilor art. 33, alin 1 din HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, este obligatorie

amenajarea de spații de parcare pentru construcțiile care prin destinația lor impun acest lucru.

- Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor, și mai ales ale vehiculelor speciale de intervenție:

pompieri salvare, poliție, conform art 25 și art 26 din RLU- Accese carosabile și pietonale-” **”Accesul auto și pietonal către proprietate și introducerea utilităților se poate realiza doar prin proprietăți ce aparțin domeniului public**

- Conform Anexa 4 din HGR 525/1996: 4.11.3. Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: * accese carosabile pentru locatari;*

accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; * accese la parcaje și garaje. 4.12. Toate categoriile de construcții Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

• Conform Anexa 5 din HGR 525/1996.11. Construcții de locuințe 5.11.1. Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează: * câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; * câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; * **câte un loc de parcare la 1 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.**

Conform prevederilor art.5 alin.1 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014: ”unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie, etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, se amplasează în clădiri separate, la o distanță de minim 15 m de ferestrele locuințelor, distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective”

Documentația se va întocmi cu respectarea Codului Civil și în conformitate cu Legea nr. 50/1991, republicată, anexa 1, conținutul-cadru al proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

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

”Elaborare Plan Urbanistic Zonal în zona rezidențială în vederea realizării de locuințe colective”,

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:

AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) 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 nunchul 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

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(copie legalizată), 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

canalizare

alimentare cu energie electrică

sistemul de iluminat public

gaze naturale

telefonizare

transport urban

alimentare cu energie termică

Perspectivă 3D

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):**

SC Brantner Servicii Ecologice SA

Certificat de atestare fiscală (Direcția de Impozite și Taxe Locale)

Aviz Poliția Rutieră

Consultarea populației

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

Expertiză tehnică pentru cerința esențială "rezistență mecanică și stabilitate"

studiu geotehnic studiu însorire.

studiu privind sisteme alternative de eficiență ridicată energetică

Audit energetic

expertiză tehnică privind cerința esențială de calitate "securitatea la incendiu"

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în țesutul urban existent

Aviz tehnic racordare alimentare cu energie electrică

Aviz tehnic racordare canalizare

Aviz tehnic racordare gaz

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

f) **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România**

g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).**

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

Primar,
MARIUS VASILE SCRECIU

L.S. 3



Secretar General al Municipiului,

MIRELA PĂSAT

Întocmit,
Chircu Romulus

Arhitect-șef*****)
ȘTEFAN BURDACU

Achitat taxa de **15 lei** conform Chitanței nr 00022 din 04.01.2023

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



JUDEȚUL MEHEDINȚA
 PRIMĂRIA-MUNICIPIULUI
 DROBETA TURNU SEVERIN

**ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM**
 Nr. 46 din 06.01.2025

Arhitect șef

LEGENDA

● LOCALIZAREA OBIECTIVULUI

CONCLUZII PRELIMINARE

DIN PUNCT DE VEDERE FUNCIONAL, CONFORM PUG-ului MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN IN VIGOARE, TERENUL ESTE SITUAT INTEGRAL IN ZONA FUNCTIONALA DE LOCUIRE INDIVIDUALA - Lm, IN CADRUL UTR 29.

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 MAJORAREA REGIMULUI DE INALTIME DE LA P+2E LA P+3E SI PERMISIUNEA CONSTRUIRII LOCUINTELOR COLECTIVE MICI.

PROIECTANT GENERAL

DCMstudio
 DROBETA TURNU SEVERIN
 STR. MATEI VASILESCU NR. 39
 TEL. +40 748 084491
 EMAIL: DCM.studio@yahoo.com

DCM
 S T U D I O

Obținerea Certificatului de Urbanism în vederea elaborării **PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA**

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prolungirea Carpati (Zona ANL), intravilan, N.C. 65358, Județul Mehedinți
 Zona studiata: N.C. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367

Beneficiar: GENSIF CONSTRUCT S.R.L.
 prin reprezentant **DRACEA FLORIN - IONUT**

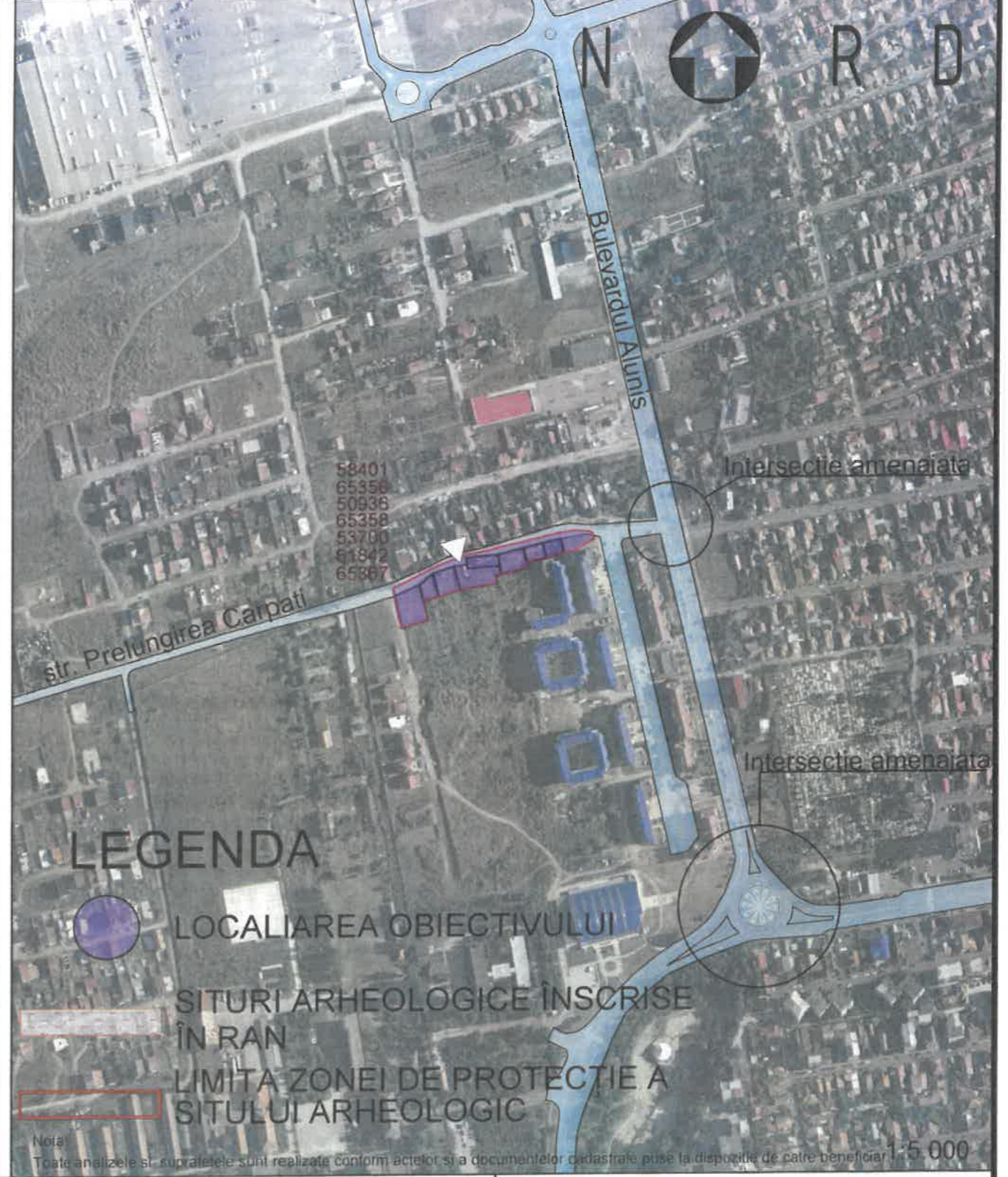
	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	Arh. Flavian FLOREA		1:5000
PROIECTANT	Urb. Claudiu DIACONESCU		DATA
DESEMAT	Urb. Claudiu DIACONESCU		12/2022

INCADRAREA IN PUG DROBETA TURNU-SEVERIN		PR.NR 106/2022
REV.NR -	PL.NR U 01	FAZA CU PUZ

COORDONATE ZONA STUDIATA		
NR. CRT	X	Y
1	350902.49	312588.46
2	350907.54	312599.88
3	350911.51	312607.62
4	350913.12	312610.80
5	350914.02	312612.50
6	350919.70	312623.42
7	350922.31	312628.88
8	350925.09	312635.44
9	350926.02	312637.85
10	350932.77	312656.01
11	350935.15	312668.67
12	350935.59	312670.38
13	350937.34	312678.01
14	350939.50	312685.89
15	350944.66	312707.97
16	350949.60	312728.35
17	350952.48	312739.63
18	350954.22	312750.76
19	350954.59	312756.26
20	350953.90	312767.01
21	350953.22	312770.47
22	350951.47	312772.19
23	350947.99	312772.66
24	350945.34	312770.90
25	350944.25	312769.03
26	350939.17	312759.54
27	350937.82	312757.84
28	350937.48	312757.52
29	350933.91	312745.74
30	350929.99	312729.73
31	350928.12	312721.95
32	350928.13	312721.95
33	350925.59	312711.50
34	350920.89	312712.72
35	350920.37	312710.72
36	350917.54	312699.85
37	350916.48	312695.76
38	350914.37	312687.64
39	350913.36	312682.89
40	350906.45	312684.51
41	350900.55	312650.92
42	350894.03	312631.29
43	350890.80	312616.95
44	350872.68	312621.27
45	350865.54	312598.65
46	350865.08	312597.20
47	350894.50	312590.33
48	350900.53	312588.92
49	350902.49	312588.46



- Necropola romană de la Drobeta Turnu - Severin - Parcul Rozelor
COD RAN: 109782.08
- Situl arheologic Cetatea Severinului, Drobeta Turnu-Severin
COD RAN: 109782.07
COD LMI: MH-II-A-10184
- Biserica medievală de la Drobeta-Turnu-Severin - Bd. Carol I
COD RAN: 109782.04
COD LMI: MH-I-m-A-10046
- Orașul roman Drobeta
COD RAN: 109782.01
COD LMI: MH-I-s-B-10044



DCMstudio DROBETA TURNU SEVERIN
STR. MATEI VASILESCU NR. 39
TEL. +40 748 084491
EMAIL: DCM.studio@yahoo.com

DCM STUDIO

Beneficiar: **GENSIF CONSTRUCT S.R.L.**
prin reprezentant **DRACEA FLORIN - IONUT**

Obținerea Certificatului de Urbanism în vederea elaborării **PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE ÎNALȚIME P+3E CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI ȘI CONSTRUIRE LOC DE JOACA**

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prolungirea Carpati (Zona ANL), Intravilan, N.C. 65358, Județul Mehedinți
Zona studiată: N.C. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367

SEF PROIECT	Aph. Flavian FLOREA	SEM. SĂTURA	SCARA	INCADRAREA IN LOCALITATE	PR.NR 106/2022
PROIECTANT	Urb. Claudiu DIACONESCU		1:5.000		
DESENAT	Urb. Claudiu DIACONESCU		DATA	REV.NR -	PL.NR U 00
			12/2022		



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
- TEREN SPAȚII VERZI PUBLICE ADIACENTE CULOARELOR DE CIRCULATIE
- ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL PE PARCELĂ
- COTE DE NIVEL - RIDICARE TOPOGRAFICE
- CURBE NIVEL - RIDICARE TOPOGRAFICE

JUDEȚUL MEHEDINȚII
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TURNU SEVERIN

**ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM**

Nr. 406/2022

Arhitect [Signature]



INDICI URBANISTICI	POTexistent= 85.00% CUTexistent= 3.20 Rhmax= P+2E
BILANT TERITORIAL	
mp	%
B. TERENI DOM. PUBLIC (CAR. CAROSABILE ȘI PIETONALE)	1072.30 22.02
C. ZV. SPAȚII VERZI	283.95 7.88
D. TEREN PROPRIETATĂ ÎNTRAVILAN (CONSTR. CC)	5422.55 70.10
E. ZONA STUDIATĂ	4852.00 100.00

NR. CRI	X	Y
1	350902.49	312588.46
2	350907.34	312599.88
3	350911.51	312607.62
4	350913.12	312610.80
5	350914.02	312612.50
6	350919.70	312623.42
7	350922.31	312628.88
8	350925.99	312635.44
9	350926.02	312637.85
10	350932.77	312650.01
11	350935.15	312646.07
12	350935.59	312670.38
13	350937.34	312678.01
14	350939.50	312685.86
15	350944.06	312707.97
16	350949.60	312728.35
17	350952.48	312739.63
18	350954.22	312790.76
19	350954.99	312790.20
20	350953.90	312767.01
21	350953.22	312770.47
22	350951.47	312772.19
23	350947.99	312772.66
24	350945.34	312770.90
25	350944.25	312769.03
26	350939.17	312790.54
27	350937.82	312757.84
28	350937.48	312757.52
29	350933.91	312745.74
30	350929.99	312729.73
31	350928.12	312721.95
32	350928.13	312721.95
33	350925.59	312711.50
34	350920.89	312712.72
35	350920.27	312710.72
36	350917.54	312699.85
37	350916.48	312695.76
38	350914.37	312687.64
39	350913.26	312682.89
40	350906.45	312684.51
41	350900.55	312680.92
42	350894.03	312631.29
43	350890.80	312616.95
44	350872.68	312621.27
45	350865.54	312598.85
46	350865.08	312597.20
47	350854.50	312590.33
48	350900.53	312588.92
49	350902.49	312588.46

Tabel Disfuncționalități	
Domenii	Disfuncționalități
Cai de Circulație	Terenul este situat în proximitatea Bulevardului Alunșului La nivelul zonei studiate profilul străzii prezintă o pădură ce generează aglomerații și situații posibile generatoare de accidente
Fond construit și utilizare terenuri	Deși zona este reglementată prin PUG în vigoare, este instabilă o interdicție de construire până la elaborarea PUZ și stabilirea indicatorilor urbanistici
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 recurga la soluții de sistematizare verticală a terenului Din punct de vedere a surselor de poluare existente în zona studiată, în aproximativ 800 de metri Vest este situată stația de tratare a apei ce poate genera disconfort olfactiv Din punct de vedere a surselor de poluare existente în cadrul terenului analizat, funcțiunile existente nu prezintă risc de poluare antropică, respectându-se limitele construite date de zonele de protecție adiacente
Stabilirea priorităților	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care să țină cont de situația existentă în teren și de posibilitățile dezvoltării în viitor a zonei, într-un context de comerț servicii și investițional favorabil, cu respectarea zonelor de protecție aferente Stației de Tratare a Apei 2. Diminuarea pe cât posibil a surselor de poluare și creșterea gradului de fotoinerție a energiei regenerabile

REGIMUL JURIDIC
TERENUL ESTE SITUAT ÎNTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN ȘI APARTINE SOLICITANTULUI CONFORM ACTULUI DE PROPRIETATE

REGIMUL ECONOMIC
TERENUL ESTE CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FIUNCIARA LIBER
TERENUL ESTE ÎNCADRAT LA NIVELUL PUG ÎNTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN

DCMstudio
DROBETA TURNU SEVERIN
STR. MATEI VASILESCU NR. 39
TEL. +40 748 084491
EMAIL: DCM.studio@yahoo.com

DCM
STUDIO

Oblținerea Certificatului de Urbanism în vederea elaborării PUZ
CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E CU DESTINAȚIE DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI ȘI CONSTRUIRE LOC DE JOACA

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prolungirea Carpați (Zona ANL), Intravilan, N.C. 63358, Județul Mehedinți
Zona studiată: N.C. 58401, N.C. 63356, N.C. 50936, N.C. 63358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 63367

Beneficiar: GENSIF CONSTRUCȚII S.R.L.
prin reprezentant **DRACEA FLORIN - ÎNPUT**

NUME	SEFIŢAR	SCARA	SITUAȚIA EXISTENȚA DISFUNCȚIONALITĂȚII	PR.NR
SEF PROIECT	Arh. Flavian FLOREA	1:500		106/2022
PROIECTANT	Urb. Claudiu DIACONESCU	DATA	FAZA CU PUZ	
DESENAT	Urb. Claudiu DIACONESCU	12/2022		REV.NR



COORDONATE ZONA STUDIATA

NR. CRT	X	Y
1	350902.49	312588.46
2	350907.54	312599.88
3	350911.51	312607.42
4	350913.12	312610.80
5	350914.02	312612.90
6	350919.70	312623.42
7	350922.31	312628.88
8	350925.09	312635.44
9	350926.02	312637.85
10	350932.77	312656.01
11	350935.15	312668.67
12	350935.59	312670.38
13	350937.34	312678.01
14	350939.50	312685.89
15	350944.66	312707.97
16	350949.60	312728.35
17	350952.48	312739.63
18	350954.22	312750.76
19	350954.59	312756.26
20	350953.90	312767.01
21	350953.22	312770.47
22	350951.47	312772.19
23	350947.99	312772.66
24	350945.34	312770.90
25	350944.25	312769.03
26	350939.17	312759.54
27	350937.82	312757.84
28	350937.48	312757.92
29	350933.91	312748.74
30	350929.99	312729.73
31	350928.12	312721.95
32	350928.13	312721.95
33	350925.59	312711.50
34	350920.89	312712.72
35	350920.37	312710.72
36	350917.54	312699.85
37	350916.48	312695.76
38	350914.37	312687.64
39	350913.36	312682.89
40	350906.45	312684.31
41	350900.55	312650.92
42	350894.03	312631.29
43	350890.80	312616.95
44	350872.68	312621.27
45	350865.54	312598.45
46	350863.08	312597.20
47	350894.50	312590.33
48	350900.53	312588.92
49	350902.49	312588.46

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- ALINIERE FRONTALĂ - variabila: 0.00 - 3.00 m față de limitele parcelei
- ALINIERE LATERALĂ - variabila: 0.00 - 3.00 m față de limitele parcelei
- ALINIERE POSTERIOARĂ - 0.00 față de limitele parcelei
- LIMITA EDIFICABIL
- S. Z. Lm - ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INTERES LOCAL
- TEREN SPAȚII VERZI PUBLICE ADIACENTE CULOARELOR DE CIRCULATIE
- ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL PE PARCELA
- COTE DE NIVEL - RIDICARE TOPOGRAFICE
- CURBE NIVEL - RIDICARE TOPOGRAFICE

JUDEȚUL MEHEDINȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DROBETA TURNU SEVERIN

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 4 din 06.01.2023

Arhitect șef,

- 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

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.

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



INDICI URBANISTICI	POTpropus= 45 % CUT propus= 1.80 Rhmax= P+3E
--------------------	---

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN	3412.56	70.10	3412.56	70.10
S.ZC - SUZBONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	1072.50	22.02	1072.50	22.02
S.Z. Lm - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3412.55	70.10	3412.55	70.10
S.Z. SP - SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	1023.78	30.0
S.Z. SV - SPATII PLANTATE PUBLICE	383.95	7.88	383.95	7.88
ZONA STUDIATA	4869.00	100.00	4869.00	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 FUNCIARA LIBER
TERENUL ESTE INCADRAT LA NIVELUL PUG IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN

DCMstudio DCM
DROBETA TURNU SEVERIN
STR. MATEI VASILESCU NR. 39
TEL. +40 748 084491
EMAIL: DCM.studio@yahoo.com

Obținerea Certificatului de Urbanism în vederea elaborării PUZ
CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE ÎNALȚIME P+3E CU
DESTINAȚIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE
LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPAȚII
VERZI ȘI CONSTRUIRE LOC DE JOACA

Beneficiar: GENSIF CONSTRUCT S.R.L.
prin reprezentant DRACEA FLORIN - ȘOȘUȚ

SEF PROIECT	NUME	SCARA	PR.NR.
	Arh. Flavian FLOREA	1:500	106/2022
PROIECTANT	NUME	DATA	FAZA CU PUZ
	Urb. Claudiu DIACONESCU	12/2022	
DESENAT	NUME	REV.NR.	PL.NR
	Urb. Claudiu DIACONESCU	-	U 03

P.U.Z.

CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prelungirea
Carpati (Zona ANL), intravilan, Mehedinti

INITIATOR:

GENSIF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant DRACEA FLORIN – IONUT

FOAIE DE GARDA

**PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE
INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE
COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE,
CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI
CONSTRUIRE LOC DE JOACA**

INITIATOR:

GENSIF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant DRACEA FLORIN – IONUT

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prelungirea Carpati (Zona ANL), intravilan, N.C. 65358, Județul Mehedinți, Zona studiata: N.C. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367

PROIECTANT GENERAL:

DCMstudio plan SRL

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

Urb. Claudiu Diaconescu

Nr.proiect/data:

106/2022

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

FOAIE DE GARDA

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

CERTIFICAT DE URBANISM

AVIZ DE OPORTUNITATE

ACTE DE PROPRIETATE

CADASTRU

EXTRAS CF

ACTE DE IDENTITATE

STUDIU GEOTEHNIC

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. Situatia Existenta-Disfunctionalitati	1/1000
2. Reglementari urbanistice – Zonificare Functionala	1/1000
3. Reglementari urbanistice – Plansa de ilustrare	1/1000
4. Reglementari urbanistice – Reglementari Edilitare	1/1000
5. Circulatia si Proprietatea asupra terenurilor	1/1000

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA

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 CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA
Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prelungirea Carpati (Zona ANL), intravilan, N.C. 65358, Județul Mehedinți, Zona studiată: N.C. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367
- **Beneficiar:**
GENSIF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant DRACEA FLORIN – IONUT
- **Proiectantul general:**
SC DCMstudio plan SRL
- **Data elaborării:**
IANUARIE 2022

1.2. Obiectivul lucrării

- Solicitari ale temei-program

Zona analizata cu o suprafata de **4869,00 mp** cuprinde opt imobile situate integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, dintre care parcela care a generat documentatia PUZ are o suprafata de **681.00 mp**, cu destinatia actuala conform actelor cadastrale de teren curti-constructii.

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)

Din punct de vedere functional gasim oportun amenajarea zonei cu functiuni mixte de locuire si functiuni complementare: comert, institutii, servicii, pentru a facilita investitiile generatoare de locuri de munca si dezvoltarea economica.

Pe terenurile din zona analizata cu suprafata totala de **4869,00 mp**

(din care **681,00 mp** proprietatea privata a municipiului Drobeta Turnu-Severin concesionata catre GENSIF CONSTRUCT S.R.L., situat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, se intentioneaza executarea unor spatii destinate locuirii colective, comertului, institutiilor si serviciilor.

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru realizarea unei constructii ce poate suporta functiuni mixte cu Rh = PARTER+3ETAJE (sau maxim 12.0 m) tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ (POT , CUT , regim de inaltime , functiuni, accese si reglementari edilitare) .

Obiectivul lucrării (PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA) consta in rezolvarea problemelor functionale , tehnice si estetice din zona, rezolvarea cailor de circulatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire in acea zona.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu-Severin si a Regulamentului Local de Urbanism, imobilul se afla integral in intravilanul localitatii.

1.3. Sursa documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
 - P.U.G.- municipiul Drobeta Turnu-Severin
 - Ridicare topografica vizata OCPI –zona studiata
 - Plan cadastral aferent terenuri studiate
- Lista studiilor de fundamentare intocmite anterior si concomitent cu PUZ
 - Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
 - Conditii geotehnice si hidrogeotehnice
- Metodologia utilizata
 - Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.
- Cadrul Legal
 - Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
 - Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
 - 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"
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- 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
- 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 află în intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, fiind marginită pe latura nordică de strada Prelungirea Carpați, din care se realizează și accesul la nivelul parcelei. 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 tipuri de dezvoltări prin accesibilitatea ridicată și valorificarea elementelor de cadru antropice existente.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relatează 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 relatează 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.

2.2. **Incadrarea in localitate**

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
Conform PUG al municipiului Drobeta Turnu-Severin, zona studiata se afla integral in intravilanul localitatii, cu acces direct din strada tangenta laturei nordice a parcelei.

Arealul studiat se afla situat adiacent unei strazi.

Zona este delimitata astfel :

Nord: Str. Prelungirea Carpati;

Vest: Str. Romanitei;

Est: Bd. Alunis;

Sud: teren cu nr. Cadastrale 65355, 68964, blocuri ANL.

- **Regimul juridic**

-Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiata cuprinde terenuri situate integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a autoritatii publice locale concesionata catre GENSIF CONSTRUCT S.R.L..

-Situatia juridica actuala:

In prezent terenul care a generat documentatia este in proprietatea privata a autoritatii publice locale concesionata catre persoane juridice.

Titlul juridic in baza caruia este detinut:

-CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 1246 / 03.08.2022, concesionarul S.C. GENSIF CONSTRUCT S.R.L. obtinand dreptul de folosinta asupra terenului din partea concedentului Municipiul Drobeta Turnu-Severin:

- NC 65358 Teren curti-constructii S=681.00 mp;

- Regimul economic

Din totalul zonei studiate de 4869. 00mp, terenul identificate prin NC 65358 in suprafata de 681,00 mp este in proprietatea autoritatii publice locale, dreptul de folosinta fiind cedat prin concesiune catre GENSIF CONSTRUCT S.R.L.

Folosinta actuala(conform actelor): curti-constructii.

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

- Regimul tehnic

Zona in suprafata de 4869,00mp, are forma poligonala cu urmatoarele dimensiuni aproximative:

-NORD:	185.00 m
-VEST:	38.00 m
-EST:	18.00 m
-SUD:	187.00 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 unei strazi de folosinta locala si avand acces din aceasta.

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.

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

2.3. Biodiversitate

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

2.4. Circulatia

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

Accesul pe teren se realizeaza direct din strada Prelungirea Carpati adiacenta laturii nordice a parcelei.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord – sud pe Bulevardul Alunis situate la est fata de zona analizata. Accesul pe parcele se va face din strada de folosinta locala mai sus amintita, in mod direct, conform reglementarii ce face obiectul PUZ-ului.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Zona studiată are urmatoarele vecinatati functionale:

Nord: Str. Prelungirea Carpati

Vest: Str. Romanitei

Est: Bd. Alunis

Sud: teren cu nr. Cadastrale 65355, 68964, blocuri ANL

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

- Relationari între functiuni
Relatiile functionale atat intre activitatile agricole si 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
POT existent = 85,00%
CUT existent = 3,20
- 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 strada principala din comuna Izvoru Birzii, sat Halanga
- 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	Terenul este situat in proximitatea Bulevardului Alunisului
	La nivelul zonei studiate profilul stradal prezinta o gatuire ce genereaza aglomerari si situatii posibile generatoare de accidente
Fond construit si utilizare terenuri	Desi zona este reglementata prin PUG in vigoare, este instituita o interdictie de construire pana la elaborare PUZ si stabilirea indicatorilor urbanistici
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 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 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

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.

Alimentarea cu caldura

Nu este cazul

Canalizarea

Se va realiza prin racordare la reseaua 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 strazuu ce marginește zona studiata pe latura nordica.

Telecomunicatii

Se vor folosii retele mobile

Alimentare gaze natural

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

- Principale disfunctionalitati

Disfunctionalitati asociate disconfortului fonic generat de proximitatea fata de Bulevardul Alunis si disconfortul olfactiv generat de proximitatea fata de statia de

tratate a apei, situata la aproximativ 800 de metri fata de arealul analizat.

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.
- Evidentierea riscurilor naturale și antropice

Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume Bulevardul Alunis si o sursa de poluare olfactiva, anume statia de tartare a apei.

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

Circulatia carosabila – nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii –cu riscuri pentru zona.

Circulatia carosabila se efectueaza exclusive din drumul satesc ce margineste zona studiata pe latura estica.

Circulatia pietonala –lipsa trotuare amenajate in zona amplasamentului studiat.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu este cazul
- Evidentierea potentialului balnear și turistic - dupa caz.
Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatiei

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum și punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului și felul cum urmeaza a fi solutionate acestea în cadrul PUZ.

Prin numarul mare de proiecte aparute in extinderea si realizarea obiectivelor existente in municipiul Drobeta Turnu-Severin, spre partea de Vest a localitatii, se observa o dorinta a populatiei de dezvoltare catre aceasta directie.

Initiatorul PUZ-ului si tema de proiectare se incadreaza in acest trend, iar implementarea sa in zona studiata nu prezinta riscuri si nu creaza relatii

disfunctionale atat in interiorul zonei studiate cat si in relatia dintre aceasta si zonele invecinate.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

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.

Conform ridicării topografice se poate observa că terenul este plat.

3.2. Prevederi ale PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zona; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

Zona este situată integral în intravilanul Municipiului Drobeta Turnu-Severin, adiacent unei străzi de folosință locală, circulație ce relatează situl studiat în teritoriul municipiului și al județului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz

Datorită formei terenului atât în plan cât și în elevație, acesta 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 presupune un grad ridicat de diversitate și de planeități volumetrice ale soluției arhitectural urbanistice, atât pe înălțime cât și în plan, prin retrageri de nivel, iesiri în consola și alte soluții arhitectural volumetrice.

Prin studiul geotehnic adâncimea de fundare va fi la cota de îngheț din zona, fără să impună soluții 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
Circulatia carosabila nu face obiectul documentatiei PUZ si astfel nu se va intervenii asupra ei. 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 circulatiei feroviare - dupa caz
Nu se vor face modificari asupra sistemului feroviar existent – nu este cazul
- Organizarea circulatiei navale - dupa caz
Nu este cazul
- Organizarea circulatiei aeriene - dupa caz
Nu este cazul
- Organizarea circulatiei pietonale
Nu este cazul

3.5. **Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiată.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

ORGANIZAREA RETELEI STRADALE

Reteaua stradala - nu este cazul

Circulatia interioara zonei se realizeaza prin alei interioare

ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG -pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor.

Destinatia terenurilor

Zona studiată este situată conform PUG MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN la nivelul UTR 29 si se configureaza intr-o zona functionala, identificata ca urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

ZLm – ZONA LOCUINTE EXISTENTE SI PROPUSE MINIM P+1+M si MAXIM P+2+M
Pentru această zonă funcțională sunt admise următoarele utilizari:

- Se va elabora PUZ pentru zona de locuit.
- Sunt permise construcții de locuințe individuale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise construcții supraetajate, construcții de locuințe propuse, sau alte funcțiuni complementare zonei de locuit.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

-Regimul de aliniere propus pentru constructii - se definește ca limita maximă admisă pentru constructii, 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 constructii - se definește ca limita maximă admisă pentru constructii, 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-urbanistica a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile construcții stabilite prin temă
- asigurarea amenajărilor (accese carosabile , parcări)necesare pentru noile construcții stabilite prin temă
- asigurarea utilitatilor necesare pentru noile construcții stabilite prin temă (alimentare cu apă , canalizare , energie electrica)
- utilizarea eficientă a terenului.

CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII

Amplasamentul care a generat elaborare PUZ este parcela teren proprietate privata identificata : Jud. Mehedinti, municipiul Drobeta Turnu-Severin, N.C. 65358. Terenul in suprafata de 681,00 mp este format dintr-o parcela cu destinatia actuala de teren curti-constructii, liber de constructii.

Acesta este de forma poligonala, cu urmatoarele dimensiuni aproximative si vecinatati:

-NORD:	41.00 m - proprietate privata N.C. 50936 si proprietate publica Strada Prelungirea Carpati;
-VEST:	22.00 m - proprietate privata N.C. 65356;
-EST:	15.00 m - proprietate privata N.C. 53700 si N.C. 65359;
-SUD:	38.00 m - proprietate privata N.C. 65355 si N.C. 65359.

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

Funciunea solicitata de investitor este PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA» Certificatul de urbanism nr. 4/ 06.01.2023 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.

Pentru obiectivul de investitii: " PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA" – Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prelungirea Carpati (Zona ANL), intravilan, N.C. 65358, Județul Mehedinți, Zona studiată: N.C. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367 - se solicita:

- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI –privind modul de ocupare a terenurilor
- CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe drumul satesc adiacent, circulatie din care se realizeaza accesul pe parcela prin intermediul aleilor interioare private.
- PARCAJE -propane pe parcela, cu acces din drumul de acces din parte de est.
- CIRCULATIA PIETONALA -accese pietonale -realizate pe parcela. Accesese pietonale vor fi separate: pentru public, accesese 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 studiată dispune de posibilitate 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 situată de-a lungul străzii Prelungirea Carpați ce mărginește zona studiată pe latura nordică;
- evacuarea apelor uzate – se va executa prin bransament la rețeaua centralizată de canalizare situată de-a lungul străzii Prelungirea Carpați ce mărginește zona studiată pe latura nordică.
- 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 rețeaua curent electric de-a lungul străzii Prelungirea Carpați ce mărginește zona studiată pe latura nordică.

- Pentru rețelele tehnico-edilitare se vor obține avizele necesare, cu respectarea condițiilor de protecție impuse de avizatori.
- EVACUARE APE PLUVIALE -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajat în interiorul amplasamentului spre spațiile verzi.
- EVACUARE DEȘEURI MENAJERE Pentru realizarea eficienței 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 deșeurii generate. Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela în pubele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE în care construcțiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor față de aliniament (strada Prelungirea Carpați), față de limitele laterale și față de limita posterioară. Alinierea propusă ține seama atât de configurația terenului ce a generat prezentul PUZ dar și de Soluția de lotizare propusă. Zona maxim edificabilă astfel rezultată are următoarele retrageri (vezi planșa nr. 3 reglementări urbanistice):

- ALINIERE FRONTALĂ – variabilă, între 0.00 și 3.0 metri față de aliniament;
 - ALINIERE POSTERIOARĂ – min. 0.00 m față de limitele parcelei;
 - ALINIERE LATERALĂ – variabilă, între 0.00 și 3.00 metri față de aliniament;
- REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME – P+3E sau max. 12.0 m;

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUȘI = 45%

C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUȘI = 1.8

Indici și indicatori urbanistici:

REGIMUL DE ALINIERE

Z. Lm. – minim H/2 din înălțimea construcției cele mai înalte.

Poziția amplasamentului în raport cu punctele cardinale și în raport cu construcțiile existente, indică desfasurarea umbrelor purtate ale construcțiilor –existente și propuse –pe direcția est-vest, fără a afecta frontul constituit al construcțiilor existente. Totodată, poziția fronturilor construcțiilor existente în raport cu punctele cardinale –nu afectează fronturile propuse.

REGIM DE ÎNĂLTIME – regim maxim de înălțime propus – pe subzonele funcționale propuse:

Z.Lm – P-3E sau maxim 12.0 m.

INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI

Statutul juridic și circulația terenurilor:

În zona se identifică următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aflate în domeniul public, din care:
 - terenuri aflate în domeniul public aferent circulațiilor carosabile
 - terenuri aflate în domeniul public liber neconstruite
- terenuri aflate în proprietate privată

Din totalul teritoriului zonei studiate de 4869,00 mp, terenul în suprafața de 681,00 mp ce a generat documentația PUZ reprezintă teren aflat în proprietatea persoanelor fizice.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN DOMENIUL PUBLIC	1456.46	29.90
Din care S. TEREN DOM. PUBLIC – (CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE)	1072.50	22.02
S.TEREN DOM. PUBLIC – SPATII VERZI	383.95	7.88
S. TEREN DOM. PRIVAT - Z.Lm. (locuire și funcțiuni complementare)	3412.55	70.10
S. TOTAL TEREN ZONA STUDIATA din care:	4869.00	100.00
S. TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ	681.00	13.98

Circulatia terenurilor:

In zona studiata nu sunt terenuri aflate in domeniul privat propuse a trece in domeniul public

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 58401 - EXISTENT	795.00	0.00	795.00
2	NC 65356 - EXISTENT	263.00	0.00	263.00
3	NC F.N. - EXISTENT	450.00	0.00	450.00C
4	NC 65358 - EXISTENT	681.00	0.00	681.00
5	NC 50936 - EXISTENT	300.00	0.00	300.00
6	NC 53700 - EXISTENT	450.00	0.00	450.00
7	NC F.N. - EXISTENT	251.55	0.00	251.55
8	NC 61842 - EXISTENT	222.00	0.00	222.00
TOTAL		3412.55	0.00	3412.55

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 pot identifica 3 zone principale detaliate in tabelul de mai jos.

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN	3412.55	70.10
S.Z. C – SUBZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	1072.50	22.02
S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3412.55	70.10
S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-
S.Z. SV – SPATII VERZI PUBLICE	383.95	7.88
S. TEREN STUDIAT	4869.00	100.00

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

Z.Lm. – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN	3412.55	70.10	3412.55	70.10
S.Z. C – SUBZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	1072.50	22.02	1072.50	22.02
S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3412.55	70.10	3412.55	70.10
S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	1023.79	30.00
S.Z. SV – SPATII VERZI PUBLICE	383.95	7.88	383.95	7.88
S. TEREN STUDIAT	4869.00	100.00	4869.00	100.00

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente și de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Asigurarea utilitatilor:

- alimentarea cu apa - se va executa in baza avizului tehnic de racordare emis de operatorul de distributie prin bransare la rețeaua centralizate de distributie existenta in zona de-a lungul strazii Prelungirea Carpati ce marginește zona studiata pe latura nordica.

- evacuarea apelor uzate – se va executa în baza avizului tehnic de racordare emis de operatorul de distribuție prin bransare la rețeaua centralizate de canalizare existentă în zona de-a lungul strazii Prelungirea Carpați ce margineste zona studiată pe latura nordică.
- 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 Prelungirea Carpați ce margineste zona studiată pe latura nordică.

- Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune; dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zona; modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.

- Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona; 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 Prelungirea Carpați ce margineste zona studiată pe latura nordică.

- Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații; 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 - dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.

Necesitate executare bransament.

- Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: constructii și amenajari specifice etc.

Nu e cazul

3.7. Protectia mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).
–prin plantatii de vegetatie inalta si medie amplasate perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se poate diminua impactul poluarii fonice si noxe generate de traficul de pe circulatia carosabila aflata pe limita nordica a parcelei.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
-nu este cazul
- Epurarea și preepurarea apelor uzate
- Se va folosii sistemul de canalizare propriu
- Depozitarea controlata a deșeurilor
–conform sistemului integrat de management al deseurilor. 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. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
Solutiile arhitecturale vor tine cont de caracteristicile terenului iar solutiile de rezistenta vor specifica metodele de sistematizare verticala.
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 disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor 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 publica (de interes local si national)

–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

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

- costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare
- costuri privind consultarea publica-costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare
- 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

PRIORITATI DE INTERVENTIE

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

1. Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept - 1 an
2. Se vor amenaja aleile de acces conform PUZ - 1 luni
3. Se va obtine in FAZA 1 Autorizatia de construire pentru Obiectivul LOCUINTE COLECTIVE - 1an
4. Se vor realiza Retele Edilitare: Bransamentele electrice, putirile forate si Bazinele etans vidanjabile. - 2 luni
5. Se vor construi locuintele colective si dependintele, dupa caz -1an

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.
Timp de FINALIZARE ORIENTATIV – 3 ani si 3 luni

5. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

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

«" PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI ȘI CONSTRUIRE LOC DE JOACA"- Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prelungirea Carpați (Zona ANL), intravilan, N.C. 65358, Județul Mehedinți, Zona studiată: N.C. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367. Generat de transformarea zonei din punct de vedere funcțional într-o zonă destinată locuirii și funcțiilor complementare, se are în vedere reconsiderarea urbanistică privind indicii urbanistici în zona studiată.

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

Condiții de constructibilitate/Regulamentul general de urbanism

- Regimul de aliniere propus pentru construcții - se definește ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru construcții - se definește ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care nu sunt permise retrageri, în plan orizontal, sau în 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 continuarea intravilanului existent al localitatii

PLANUL URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA 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
Urb. Claudiu Diaconescu



6. ANEXE

ANEXA NR.1 Disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Terenul este situat in proximitatea Bulevardului Alunisului
	La nivelul zonei studiate profilul stradal prezinta o gatuire ce genereaza aglomerari si situatii posibile generatoare de accidente
Fond construit si utilizare terenuri	Desi zona este reglementata prin PUG in vigoare, este instituita o interdictie de construire pana la elaborare PUZ si stabilirea indicatorilor urbanistici
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 studziata, 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 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 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

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 58401 - EXISTENT	795.00	0.00	795.00
2	NC 65356 - EXISTENT	263.00	0.00	263.00
3	NC F.N. - EXISTENT	450.00	0.00	450.00
4	NC 65358 - EXISTENT	681.00	0.00	681.00
5	NC 50936 - EXISTENT	300.00	0.00	300.00
6	NC 53700 - EXISTENT	450.00	0.00	450.00
7	NC F.N. - EXISTENT	251.55	0.00	251.55
8	NC 61842 - EXISTENT	222.00	0.00	222.00
TOTAL		3412.55	0.00	3412.55

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN DOMENIUL PUBLIC	1456.46	29.90
Din care S. TEREN DOM. PUBLIC - (CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE)	1072.50	22.02
S.TEREN DOM. PUBLIC - SPATII VERZI	383.95	7.88
S. TEREN DOM. PRIVAT - Z.Lm. (locuire si functiuni complementare)	3412.55	70.10
S. TOTAL TEREN ZONA STUDIATA din care:	4869.00	100.00
S. TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ	681.00	13.98

ANEXA NR.3 Bilantul Teritorial

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN	3412.55	70.10	3412.55	70.10
S.Z. C – SUBZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	1072.50	22.02	1072.50	22.02
S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3412.55	70.10	3412.55	70.10
S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	1023.79	30.00
S.Z. SV – SPATII VERZI PUBLICE	383.95	7.88	383.95	7.88
S. TEREN STUDIAT	4869.00	100.00	4869.00	100.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN	3412.55	70.10
S.Z. C – SUBZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	1072.50	22.02
S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3412.55	70.10
S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-
S.Z. SV – SPATII VERZI PUBLICE	383.95	7.88
S. TEREN STUDIAT	4869.00	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 împrejmui.

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 aceeași 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 – Imprejmuiri

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 CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA
- **Amplasament:**
Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prelungirea Carpati (Zona ANL), intravilan, N.C. 65358, Județul Mehedinți, Zona studiata: N.C. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367
- **Beneficiarul investitiei:**
GENSIF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant DRACEA FLORIN - IONUT
- **Proiectant General PUZ :**
DCMstudio plan

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

Urb. Claudiu Diaconescu.

- **Nr.proiect/Data elaborarii:**
106/ 2022

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 CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA.

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 CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA, conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

2. Baza legala a elaborarii

- Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul civil
- Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
- Legea nr. 18/1991, republicata -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, cu completările 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"
- Ordinul 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 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, birouri.

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 determinante de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la caile de acces 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 aliniere cu frontul construit existent sau realizand alta retragere fata de acesta.

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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. 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 parcursului auto, care permite racordul necesar accesului in parcela studziata atat a autoturismelor, autoutilitarelor; incarcarea locurilor de parcare din incinta dar si interventia autospecialelor pentru situatii de urgenta (salvare, PSI, smurd).

Prevederea in incinta studziata a unui traseu major de circulatie 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 pitonale 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. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) si a antenelor parabolice.

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

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori bransarea la retelele existente private pe parcela fie la cele existente publice sau numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele viitoare de apa, de canalizare, gaze, termoficare, telecomunicatii, de energie electrica, etc.

Realizarea de retele edilitare

Lucrarile de racordare si de bransare la retea publică se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarilor, insa pana la realizarea acestora constructiile se vor bransa la retelele existente private pe parcela studiată.

In proiectare se va solicita de la administratorii de retele amplasarea in plan a retelelor existente si punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse in afara incintei. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

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

Parcelarea

Operatiunea de divizare a terenului conf. PUZ, 1 parcela si zonele destinate circulatiilor pietonale si carosabile la nivelul parcelei ce a generat PUZ-ul. Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.

Parcela se va conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice pentru destinatia constructiei.

Inaltimea cladirilor

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

Inaltimea maxima propusa este $R_h = P+3E$ sau maxim 12.0m

Aspectul exterior al cladirilor

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. 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, cumulat, 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 (tabla 15%, tigla ceramica 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 lise pentru fațade, placi din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

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 particularitatea 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, **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, placi 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 a 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, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

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 30%.

Se vor planta un numar de arbori 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 semanate 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, 1 pom plantat / 4 parcaje.

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.

Pe teren, prin POTul maxim reglementat există o suprafață maxim construită de 1535.65 - 45% și 1876.90 - 55% teren liber amenajat cu spații verzi, parcuri și alei interioare pietonale și semicarosabile. Terenul liber rezulta în urma soluției de arhitectură va fi amenajat cu spații verzi, parcuri și alei interioare pietonale și semicarosabile. Suprafața terenurilor rînbate va acoperi minim 30% din suprafața terenului care a generat PUZ, anume 1023.76 mp rezultând o suprafață de aproximativ 26 mp / locuitor.

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. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367 – Drobeta Turnu-Severin, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN	3412.55	70.10	3412.55	70.10
S.Z. C – SUBZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	1072.50	22.02	1072.50	22.02
S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3412.55	70.10	3412.55	70.10
S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	1023.79	30.00
S.Z. SV – SPATII VERZI PUBLICE	383.95	7.88	383.95	7.88
S. TEREN STUDIAT	4869.00	100.00	4869.00	100.00

CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Parcellele studiate in suprafata de 3412.55 mp, sunt conf. PUG elaborat anterior si aprobat situate integral in intravilanul Municipiului Drobeta Turnu-Severin. Prin PUZ initiat de GENSIF CONSTRUCT S.R.L., incadrarea functionala a arealului devine cea de zona locuire individuala si functiuni complementare.

Zona studiata, se configureaza o zona functionala, identificata cu urmatoarea unitate teritoriale de referinta:

Z.Lm. – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. Utilizari admise.

Z.Lm.

- Se va elabora PUZ pentru zona de locuit.
- Sunt permise constructii de locuinte individuale, anexe cu functiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje, etc.
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.
- Sunt permise construcții supraetajate, constructii de locuinte propuse, sau alte functiuni complementare zonei de locuit.

Art.2. Utilizari admise cu conditionari.

Z.Lm. :

- Interdicție temporară de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism
- Sunt premise doar reabilitări, consolidări și reparații.
 - zone de protecție fâșia 50 m cimitir spre zona de locuit.
 - Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor special de intervenție : pompieri, salvare, politie, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.
- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerintelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.
- Sunt admise activități industriale și de depozitare, nepoluante care să nu stânjenească funcțiunea dominantă de locuit.

Art.3. Utilizari interzise.

Z.Lm.

- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate, construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează aer – apă – sol.
- interdicție definitivă de construire pe spațiile publice : trotuare, alei pietonale, suprafețe plantate.

SECTIUNEA 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 12 metri la strada.

Dimensiunile si forma parcelei studiate in PUZ: forma poligonala.

Conform actelor cadastrale, suprafata parcelelor studiate este de 3412.55.00mp., din care 681.00 mp parcela care a generat PUZ;

Frontul la strada publica de cca 12 m (latura de nord) pentru fiecare parcela dezmembrata prin prezentul PUZ (vezi plansa 3. Reglementari);

Art. .5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Z.Lm. - Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiate si anume:

-in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

-in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

Retragerea constructiei propuse fata de aliniament este figurata in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare, respectiv noile constructii propuse vor respecta urmatoarele alinieri:

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

Z.Lm. - Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare; respectand Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la incendiu.

CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri:

-ALINIERE FRONTALA – variabila, intre 0.00 si 3.0 metri fata de aliniament;

- ALINIERE POSTERIOARA – min. 0.00 m fata de limitele parcelei;

- ALINIERE LATERALA – variabila, intre 0.00 si 3.00 metri fata de aliniament;

REGIM MAXIM DE INALTIME – P+3E sau max. 12.0 m;

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

Z.Lm. - In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Exceptie de la aceasta prevedere fac constructiile umbrite cu functiunea de anexe, depozitari si care nu umbresc la randul lor constructii care prezinta functiuni ce

necesita un nivel de insorire conform legii. In cazul acestora se va respecta retragerea minima de 3m

Art.8. – Circulatii si accese

Z.Lm. - Accesul pietonal si carosabil in incinta din drum public, uzual din drumul de exploatare adiacent laturii nordice a parcelei.

- conectarea parcelei la circulatia urbana existenta, accesul carosabil se realizeaza cu record direct din strada publica.
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in parcela se face direct din drumul public, strada prin breteaua de record cu latimea minima de 3,5 m.
- accesul pietonal cu racord din trotuarul existent si va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu deficiente locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare (conf. Anexa nr.7 din HG.525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism -accese, spatii plantate, amplasare in oras).

Art.9. – Stationarea autovehicolelor

Z.Lm. - Stationarea autovehicolelor se va asigura doar in incinta;

*locurile de parcare vor fi asigurate in interiorul incintei, in afara circulatiilor publice;

* Pentru constructii de locuinte, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuire de parcare dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 - 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

*se realizeaza parcaje la nivelul amenajat al parcelei.

*in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri fata de parcela;

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

Art.10. – Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Z.Lm. - Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade; inaltimea maxima admisa este: PARTER+3 Etaje sau maxim 12.0m, cu regim de construire discontinuu.

Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor

Z.Lm. - Volumele construite vor fi simple, exprima functiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeasi nota de volum si materiale cu fatada principala;

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

Art.12. – Conditii de echipare edilitara

Z.Lm. - In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere și apele uzate pluviale din parcaje, circulatii și platforme exterioare.

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

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

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

Art.13. – Spatii libere si spatii plantate

Z.Lm. - Suprafetele libere și plantate vor respecta bilantul teritorial propus;

- orice parte a terenului incintei amenajate, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate și plantate cu vegetatie joasa sub 1,0 m inaltime, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins;

- latura posterioara și laturile laterale ale parcelei vor fi plantate cu gard viu, de tupa tuns la inaltimea de max 2,20 metri, cu plante cataratoare sau cu vegetatie de inaltime medie și/sau inalta;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje și platforme functionale din parcela vor fi inierbate și plantate cu arbori și arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Art.14. – Împrejmuiri

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

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

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

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Z.Lm. - POT maxim = 45%, conform PUZ

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

Z.Lm. – CUT maxim = 1,8, conform PUZ

CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA cu regim de inaltime PARTER+3E sau max. 12.0m si RLU aferent pentru zona studiata in suprafata de 4869.00 mp, N.C. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367, se inscrie conf. PUG aprobat integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, destinatia actuala de teren curti-constructii.

Coordonator urbanism
Arh.Urb. Flavian Florea

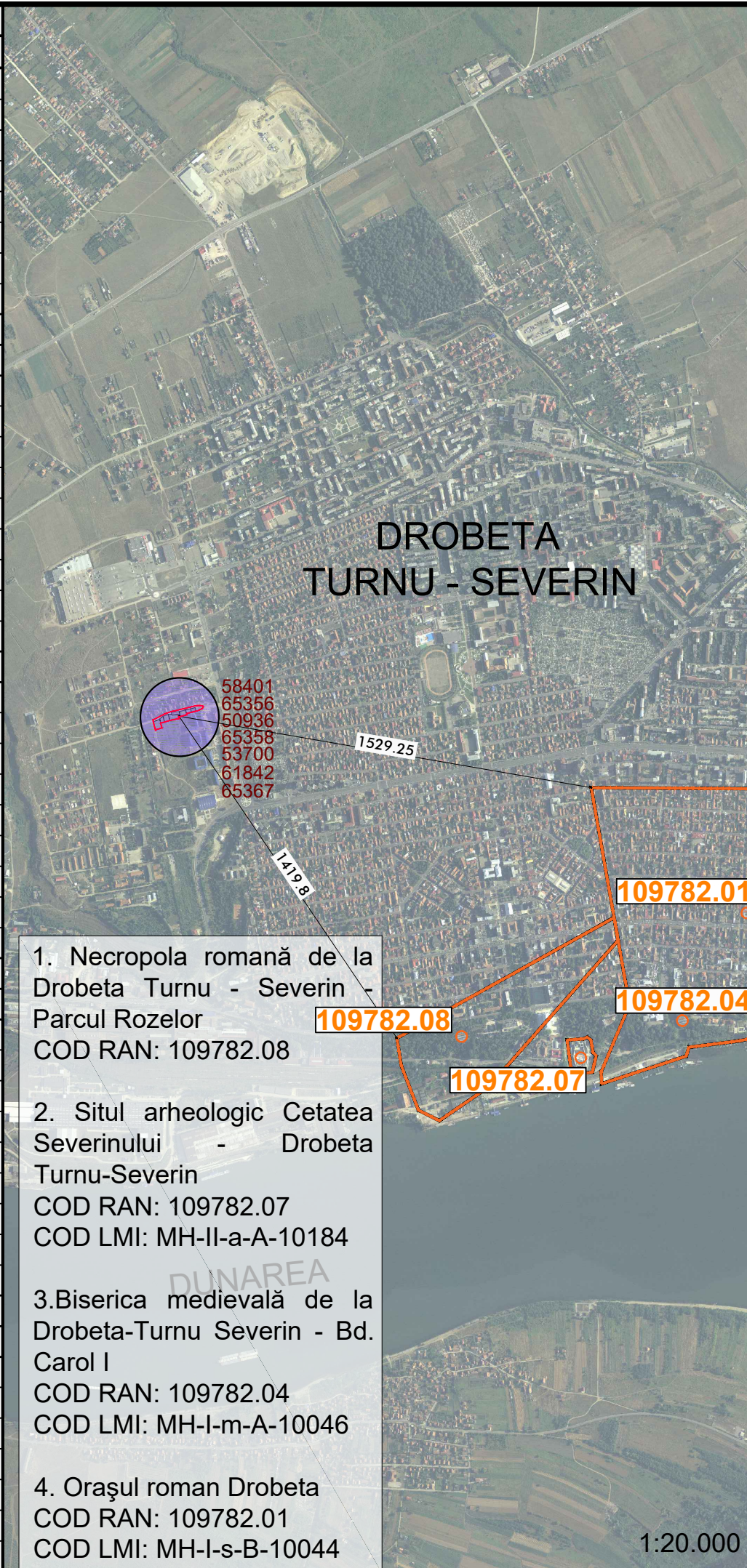


Intocmit
Urb. Claudiu Diaconescu



COORDONATE ZONA STUDIATA

NR. CRT	X	Y
1	350902.49	312588.46
2	350907.54	312599.88
3	350911.51	312607.62
4	350913.12	312610.80
5	350914.02	312612.50
6	350919.70	312623.42
7	350922.31	312628.88
8	350925.09	312635.44
9	350926.02	312637.85
10	350932.77	312656.01
11	350935.15	312668.67
12	350935.59	312670.38
13	350937.34	312678.01
14	350939.50	312685.89
15	350944.66	312707.97
16	350949.60	312728.35
17	350952.48	312739.63
18	350954.22	312750.76
19	350954.59	312756.26
20	350953.90	312767.01
21	350953.22	312770.47
22	350951.47	312772.19
23	350947.99	312772.66
24	350945.34	312770.90
25	350944.25	312769.03
26	350939.17	312759.54
27	350937.82	312757.84
28	350937.48	312757.52
29	350933.91	312745.74
30	350929.99	312729.73
31	350928.12	312721.95
32	350928.13	312721.95
33	350925.59	312711.50
34	350920.89	312712.72
35	350920.37	312710.72
36	350917.54	312699.85
37	350916.48	312695.76
38	350914.37	312687.64
39	350913.36	312682.89
40	350906.45	312684.51
41	350900.55	312650.92
42	350894.03	312631.29
43	350890.80	312616.95
44	350872.68	312621.27
45	350865.54	312598.65
46	350865.08	312597.20
47	350894.50	312590.33
48	350900.53	312588.92
49	350902.49	312588.46



- Necropola romană de la Drobeta Turnu - Severin - Parcul Rozelor
COD RAN: 109782.08
- Situl arheologic Cetatea Severinului - Drobeta Turnu-Severin
COD RAN: 109782.07
COD LMI: MH-II-a-A-10184
- Biserica medievală de la Drobeta-Turnu Severin - Bd. Carol I
COD RAN: 109782.04
COD LMI: MH-I-m-A-10046
- Orașul roman Drobeta
COD RAN: 109782.01
COD LMI: MH-I-s-B-10044



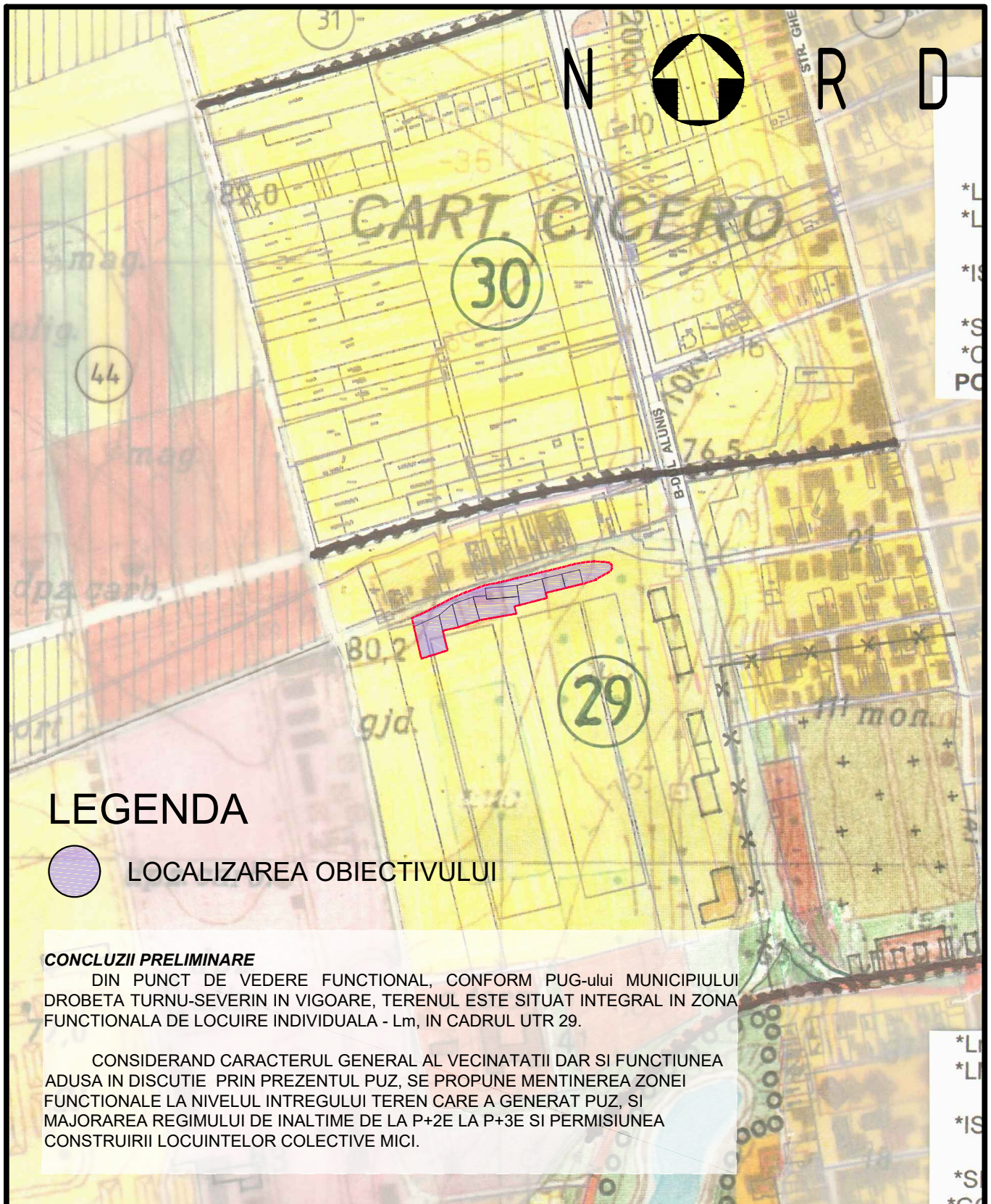
LEGENDA

- LOCALIAREA OBIECTIVULUI
- SITURI ARHEOLOGICE ÎNSCRISE ÎN RAN
- ▭ LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A SITULUI ARHEOLOGIC

Nota: Toate analizele și suprafețele sunt realizate conform actelor și a documentelor cadastrale puse la dispoziție de către beneficiar. 1:5.000

PROIECTANT GENERAL	DCMstudio		DCM	PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA	
	DROBETA TURNU SEVERIN STR. MATEI VASILESCU NR. 39 TEL. +40 748 084491 EMAIL: DCM.studio@yahoo.com			S T U D I O	
Beneficiar: GENSIF CONSTRUCT S.R.L. prin reprezentant DRACEA FLORIN - IONUT					
SEF PROIECT	Arh. Flavian FLOREA	SEMNATURA	SCARA	INCADRAREA IN LOCALITATE	
PROIECTANT	Urb. Claudiu DIACONESCU		1:20.000 1:5.000	PR.NR 106/2022	
DESENAT	Urb. Claudiu DIACONESCU		DATA	FAZA PUZ	
			02/2023	REV.NR -	PL.NR U 00

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prelungirea Carpati (Zona ANL), intravilan, N.C. 65358, Județul Mehedinți
Zona studiata: N.C. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367



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 LOCUIRE INDIVIDUALA - Lm, IN CADRUL UTR 29.

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 MAJORAREA REGIMULUI DE INALTIME DE LA P+2E LA P+3E SI PERMISIUNEA CONSTRUIRII LOCUINTELOR COLECTIVE MICI.

PROIECTANT GENERAL

DCMstudio

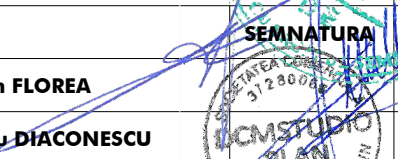


DROBETA TURNU SEVERIN
STR. MATEI VASILESCU NR. 39
TEL. +40 748 084491
EMAIL: DCM.studio@yahoo.com

DCM
S T U D I O

PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTA COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA

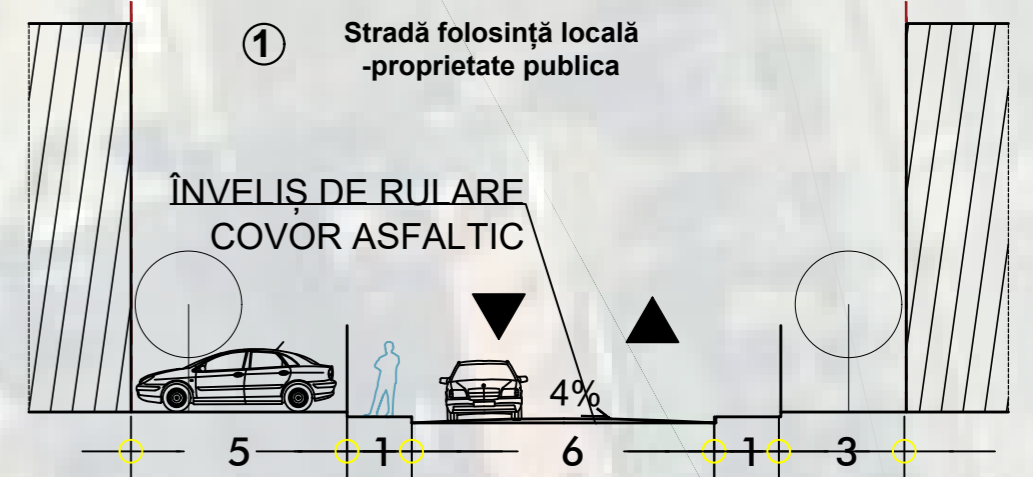
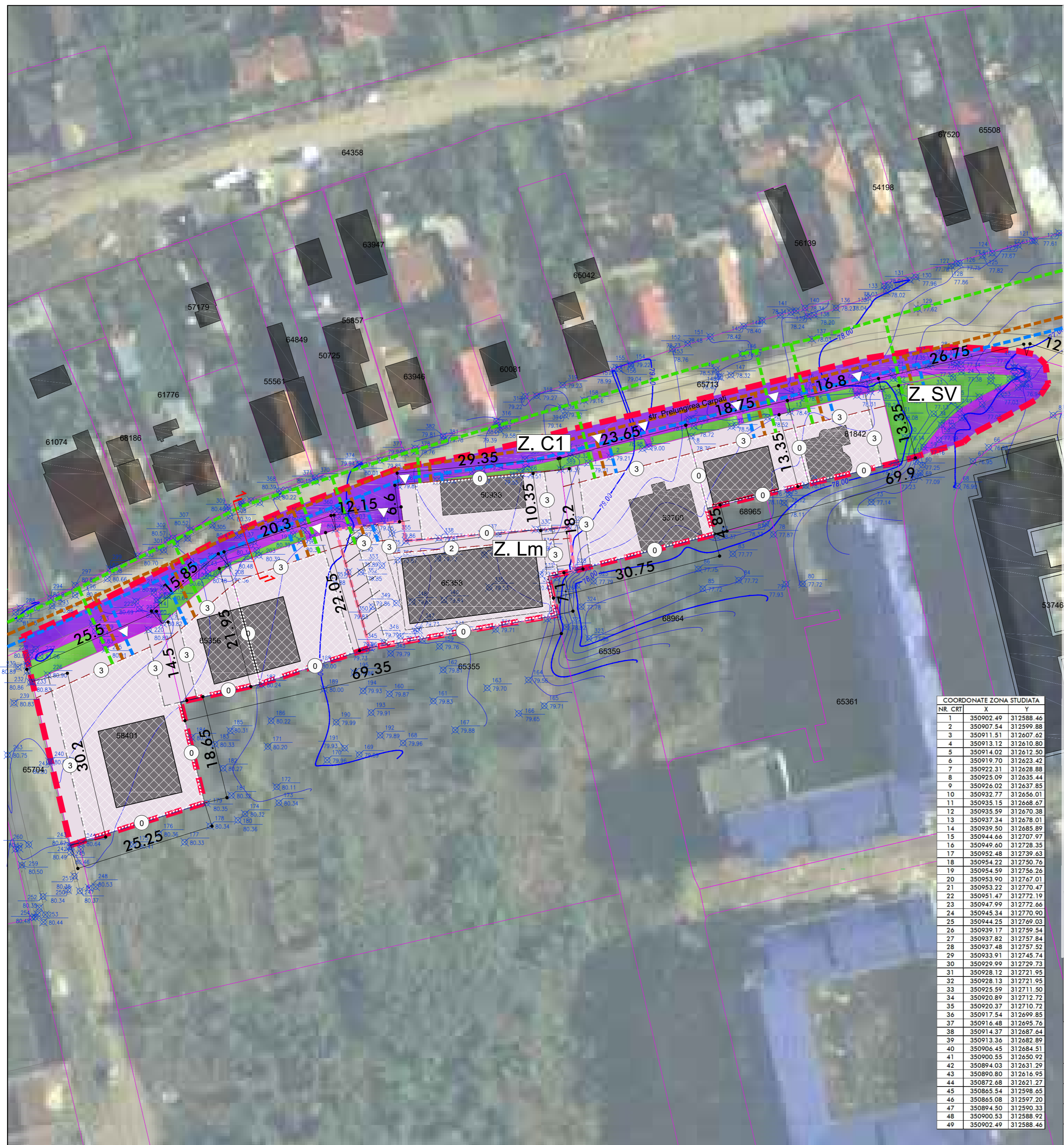
Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prelungirea Carpati (Zona ANL), intravilan, N.C. 65358, Județul Mehedinți
Zona studiata: N.C. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367

Beneficiar: GENSIF CONSTRUCT S.R.L.
prin reprezentant DRACEA FLORIN - IONUT

	NUME	SEMNATURA	SCARA	INCADRAREA IN PUG DROBETA TURNU-SEVERIN		PR.NR
SEF PROIECT	Arh. Flavian FLOREA		1 : 5000			106/2022
PROIECTANT	Urb. Claudiu DIACONESCU		DATA			FAZA PUZ
DESENAT	Urb. Claudiu DIACONESCU		02/2023			REV.NR -

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITA PARCELE EXISTENTE
 - ALINIERE FRONTALĂ - variabila: 0.00 - 3.00 m față de limitele parcelei
 - ALINIERE LATERALĂ - variabila: 0.00 - 3.00 m față de limitele parcelei
 - ALINIERE POSTERIOARĂ - 0.00 față de limitele parcelei
 - LIMITA EDIFICABIL
 - S. Z. Lm - ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INTERES LOCAL
 - TEREN SPAȚII VERZI PUBLICE ADIACENTE CULOARELOR DE CIRCULATIE
-
- △ ACCES PIETONAL ȘI CAROSABIL PE PARCELĂ
 - x COTE DE NIVEL - RIDICARE TOPOGRAFICE
 - ~ CURBE NIVEL - RIDICARE TOPOGRAFICE
-
- 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



COORDONATE ZONA STUDIATA

NR. CRT.	X	Y
1	350902.49	312588.46
2	350907.54	312599.88
3	350911.51	312607.62
4	350913.12	312610.80
5	350914.02	312612.50
6	350919.70	312623.42
7	350922.31	312628.88
8	350925.09	312635.44
9	350926.02	312637.85
10	350932.77	312656.01
11	350935.15	312668.67
12	350935.59	312670.38
13	350937.34	312678.01
14	350939.50	312685.89
15	350944.66	312707.97
16	350949.60	312728.35
17	350952.48	312739.63
18	350954.22	312750.76
19	350954.59	312756.26
20	350953.90	312767.01
21	350953.22	312770.47
22	350951.47	312772.19
23	350947.99	312772.66
24	350945.34	312770.90
25	350944.25	312769.03
26	350939.17	312759.54
27	350937.82	312757.84
28	350937.48	312757.52
29	350933.91	312745.74
30	350929.99	312729.73
31	350928.12	312721.95
32	350928.13	312721.95
33	350925.59	312711.50
34	350920.89	312712.72
35	350920.37	312710.72
36	350917.54	312699.85
37	350916.48	312695.76
38	350914.37	312687.64
39	350913.36	312682.89
40	350906.45	312684.51
41	350900.55	312650.92
42	350894.03	312631.29
43	350890.80	312616.95
44	350872.68	312621.27
45	350865.54	312598.65
46	350865.08	312597.20
47	350894.50	312590.33
48	350900.53	312588.92
49	350902.49	312588.46

INDICI URBANISTICI		POTpropus= 45 % CUT propus= 1.80 Rhmax= P+3E	
BILANT TERITORIAL			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	PROPUNERE mp
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN	3412.55	70.10	3412.55
S.ZC - SUZBONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	1072.50	22.02	1072.50
S.Z Lm - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3412.55	70.10	3412.55
S.Z. SP - SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	1023.76
S.Z. SV - SPATII PLANTATE PUBLICE	383.95	7.88	383.95
ZONA STUDIATA	4869.00	100.00	4869.00

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 FUNCIARA LIBER
TERENUL ESTE INCADRAT LA NIVELUL PUG IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN

DCMstudio
DROBETA TURNU SEVERIN
STR. MATEI VASILESCU NR. 39
TEL. +40 748 084491
EMAIL: DCM.studio@yahoo.com

DCM
S T U D I O

PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPAȚII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA

Beneficiar: GENSIFF CONSTRUCȚII S.R.L.
prin reprezentant DRACEA FLORIN - IONUT

SEF PROIECT	Arh. Flavian FLOREA	SEMNATURA	SCARA	REGLEMENTARI URBANISTICE REȚELE EDILITARE	PR.NR 106/2022
PROIECTANT	Urb. Claudiu DIACONESCU	DATA			
DESENAT	Urb. Claudiu DIACONESCU	02/2023	REV.NR -	PL.NR U 04	FAZA PUZ



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PARCELEI EXISTENTE
- ALINIERE FRONTALĂ - variabila: 0.00 - 3.00 m față de limitele parcelei
- ALINIERE LATERALĂ - variabila: 0.00 - 3.00 m față de limitele parcelei
- ALINIERE POSTERIOARĂ - 0.00 față de limitele parcelei
- SPATII VERZI
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INTERES LOCAL
- PARCAJE
- VEGETATIE INALTA



COORDONATE ZONA STUDIATA

NR. CRT	X	Y
1	350902.49	312588.46
2	350907.54	312599.88
3	350911.51	312607.62
4	350913.12	312610.80
5	350914.02	312612.50
6	350919.70	312623.42
7	350922.31	312628.88
8	350925.09	312635.44
9	350926.02	312637.85
10	350932.77	312656.01
11	350935.15	312668.67
12	350935.59	312670.38
13	350937.34	312678.01
14	350939.50	312685.89
15	350944.66	312707.97
16	350949.60	312728.35
17	350952.48	312739.63
18	350954.22	312750.76
19	350954.59	312756.26
20	350953.90	312767.01
21	350953.22	312770.47
22	350951.47	312772.19
23	350947.99	312772.66
24	350945.34	312770.90
25	350944.25	312769.03
26	350939.17	312759.54
27	350937.82	312757.84
28	350937.48	312757.52
29	350933.91	312745.74
30	350929.99	312729.73
31	350928.12	312721.95
32	350928.13	312721.95
33	350925.59	312711.50
34	350920.89	312712.72
35	350920.37	312710.72
36	350917.54	312699.85
37	350916.48	312695.76
38	350914.37	312687.64
39	350913.36	312682.89
40	350906.45	312684.51
41	350900.55	312650.92
42	350894.03	312631.29
43	350890.80	312616.95
44	350872.68	312621.27
45	350865.54	312598.65
46	350865.08	312597.20
47	350894.50	312590.33
48	350900.53	312588.92
49	350902.49	312588.46

INDICI URBANISTICI	POTpropus= 45 % CUT propus= 1.80			
	Rhmax= P+3E			
BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUNERE	
ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN	3412.55	70.10	3412.55	70.10
S.ZC - SUZBONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	1072.50	22.02	1072.50	22.02
S.Z. Lm - SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care:	3412.55	70.10	3412.55	70.10
S.Z. SP - SPATII PLANTATE PRIVATE	-	-	1023.76	30.0
S.Z. SV - SPATII PLANTATE PUBLICE	383.95	7.88	383.95	7.88
ZONA STUDIATA	4869.00	100.00	4869.00	100.00

REGIMUL JURIDIC
TERENUL ESTE SITUAT INTEGRAL IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI DROBETA TURNU-SEVERIN SI APARTINEREA 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

DCMstudio DROBETA TURNU SEVERIN STR. MATEI VASILESCU NR. 39 TEL. +40 748 084491 EMAIL: DCM.studio@yahoo.com

DCM S T U D I O

PUZ CONSTRUIRE IMOBIL CU REGIM DE INALTIME P+3E CU DESTINATIA DE LOCUINTE COLECTIVE, AMENAJARE LOCURI PARCARE, CREARE ACCES, AMENAJARE SPATII VERZI SI CONSTRUIRE LOC DE JOACA

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Prelungirea Carpati (Zona ANL), intravilan, N.C. 65358, Judetul Mehedinți Zona studiata: N.C. 58401, N.C. 65356, N.C. 50936, N.C. 65358, N.C. 53700, N.C. 61842, N.C. 65367

Beneficiar: GENSIFF CONSTRUIT S.R.L. prin reprezentant DRACEA FLORIN - IONUT

NUME	SEMNATURA	SCARA	PLANSĂ DE ILUSTRARE		PR.NR
Arh. Flavian FLOREA		1:500			106/2022
PROIECTANT	URB. CLAUDIU DIACONESCU	DATA			FAZA
DESENAT	URB. CLAUDIU DIACONESCU	02/2023	REV.NR	-	PL.NR U 06