

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII – CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR

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. Circulația
- 2.4. Ocuparea terenurilor
- 2.5. Echipare edilitară
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. 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:**
P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII – CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR
Jud. Mehedinti, comuna Izvoru Birzii, sat Dudasu, N.C. 52520, extravilan
- **Beneficiar:**
PRIMARIA DROBETA TURNU-SEVERIN prin PRIMAR SCRECIU MARIUS VASILE
- **Proiectantul general:**
M.B.S. PRECISION S.R.L.
- **Proiectantul de specialitate:**
SC DCMstudio plan SRL

- **Data elaborarii:**
MARTIE 2023

1.2. Obiectivul lucrarii

- Solicitari ale temei-program

Zona analizata cu o suprafata de **3500,00 mp** cuprinde un imobil situat integral in extravilanul comunei Izvoru Birzii, sat Dudasu, cu o suprafata de **3500,00mp**, cu destinatia actuala conform actelor cadastrale de teren neproductiv.

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 oportuna amenajarea zonei cu functiuni de gospodarie comunală in vederea dezvoltarii unui centru de colectare gunoi prin aport voluntar, pentru a facilita investitiile generatoare de locuri de munca si dezvoltarea economica.

Pe terenurile din zona analizata cu suprafata totala de **3500,00 mp** (din care **3500,00 mp** proprietate publica a Municipiului Drobeta Turnu Severin, situat in extravilanul comunei Izvoru Birzii, sat Dudasu, se intentioneaza executarea unor spatii destinate colectarii gunoierului.

Se propune reglementarea unei zone cu destinatia de gospodarie comunală, in scopul construirii unui centru de colectare a deseurilor prin

aport voluntar. In acest scop, se propune introducerea partiala in intravilan

a zonei studiate situata in extravilanul UAT-ului IZVORU BARZII, a

unei suprafete de 3072.50m, restul de 427.50 mp ai parcelei fiind propusi a fi cedati in domeniul public Izvoru Barzii revenind cailor de circulatie de folosinta locala, conform plansa 3 – Reglementari Urbanistice Zonificare Functionala.

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru realizarea constructiilor ce pot suporta functiunea de gospodarie comunală cu Rhmax = PARTER+2ETAJE (sau maxim 12 m) tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ (POT , CUT , regim de inaltime , functiuni, accese si reglementari edilitare) .

Obiectivul lucrării (PLAN : P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII – CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR) 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 comunei Izvoru Birzii si a Regulamentului Local de Urbanism, imobilul se afla integral in extravilanul localitatii.

1.3. Sursa documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
 - P.U.G.- comuna Izvoru Birzii
 - 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/16 august 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.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic zonal"
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47 /2011).
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
- Baza documentară
 - Ridicarea topografică a zonei
 - Planul cadastral al imobilelor studiate
 - P.U.G.- comuna Izvoru Birzii
 - Date din Studii și proiecte anterioare, menționate la punctele anterioare
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
 - Proiectele de investiții identificate în 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 extravilanul comunei Izvoru Birzii, sat Dudasu, fiind marginită pe latura sudică de drumul de exploatare, din care se realizează și accesul la nivelul parcelei. Data fiind poziționarea la nivelul localității, situația existentă nu surprinde dezvoltări de arhitectură și urbanistice însemnate, iar elementele de vecinătate constituie un cadru favorabil acestor tip de dezvoltări prin accesibilitatea ridicată și valorificarea elementelor de cadru antropic existente.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

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

Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relatat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu întocmirea planului urbanistic general al comunei, 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 neproductive.

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 comunei Izvoru Birzii, zona studiata se afla integral in extravilanul localitatii, cu acces direct din drumul de exploatare tangent laturei sudice a parcelei.

Arealul studiat se afla situat adiacent unui drum de exploatare.

Zona este delimitata astfel :

Nord: proprietate privata N.C. 52563

Vest: proprietate privata N.C. 50317

Est: proprietate privata N.C. 52563

Sud: proprietate publica N.C. 50137

- **Regimul juridic**

-Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiata cuprinde terenuri situate integral in extravilanul comunei Izvoru Birzii, sat DUDASU. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea publica a Municipiului Drobeta Turnu-Severin.

-Situatia juridica actuala:

In prezent terenurile sunt proprietate publica a administratiei publice locale.

Titlul juridic in baza caruia este detinut:

-CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE 2990 / 17.09.2003, intre vanzatorul CUCU VICTOR, reprezentant al Consiliului Local Izvoru Barzii si cumparatorul PISOI ILIE, reprezentant al Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu-Severin pentru vanzarea unei parcele de teren precum urmeaza:

- NC 52520 Teren neproductiv S=3500.00 mp;

- Regimul economic

Din totalul zonei studiate de 3500,00mp, terenul identificat prin NC 52520 in suprafata de 3500,00 mp este in proprietatea publica a Municipiului Drobeta Turnu-Severin.

Folosinta actuala(conform actelor): Neproductiv.

Destinatia terenului: Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat in extravilanul comunei Izvoru Birzii.

- Regimul tehnic

Terenul in suprafata de 3500,00mp, are forma poligonala cu urmatoarele dimensiuni aproximative:

-NORD:	42.6m
-VEST:	85.0m
-EST:	81.3m
-SUD:	44.5m

Conform Ridicarii Topografice terenul prezinta un grad ridicat de declivitate, pe directia este – vest, in zona mediana a parcelei existant o rupere de nivel cu o diferenta de aproximativ 8 metri, fapt ce impune necesitatea realizarii anumitor lucrari de terasament ce vor fi stabilite in momentul obtinerii autorizatiei de construire pentru obiectivul de utilitate publica.

- 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 sud a comunei Izvoru Birzii, sat Dudasu, situat adiacent unui drum de exploatare si avand acces din acesta.

Data fiind pozitionarea la nivelul localitatii, situatia existenta nu surprinde dezvoltari de arhitectura si urbanistice insemnate 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 izolat fata de intravilanului comunei Izvoru Birzii, sat Dudusa, destinatia actuala a acestuia fiind cea de teren neproductiv.

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. Circulatia

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

Accesul pe teren se realizeaza direct din drumul de exploatare adiacent laturii sudice a parcelei.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord est – sud vest pe DN67. Accesul pe parcele se va face din drumul de exploatare ce se desfasoara pe directia Est- Vest, acesta fiind suprapus cu terenul studiat, astfel se impun masuri de transferuri de proprietate.

2.4. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Zona studziata are urmatoarele vecinatati functionale:

Nord: proprietate privata N.C. 52563

Vest: proprietate privata N.C. 50317

Est: proprietate privata N.C. 52563

Sud: proprietate publica N.C. 50137

Conform actelor, in zona studiata se disting urmatoarele categorii de folosinta: Terenuri Neproductiv.

- **Relationari între functiuni**
 Relatiile functionale atat intre activitatile agricole si functiunile de gospodarire comunala nu se stanjenesc una pe alta, asigurand buna functionare a acestora.
- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**
 Zona studiata, conform extraselor de carte funciara, nu prezinta fond construit
 POT existent = 0,00%
 CUT existent = 0,00
- **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 Dudasu
- **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 DN 67 si E60 - Centura Drobeta Turnu-Severin, fapt ce asigura o accesibilitate optima in teritoriul judetean
Fond construit si utilizare terenuri	Zona este situata in extravilanul comunei Izvoru Barzii si nereglementata din punct de vedere urbanistic.
Probleme de mediu	Terenul prezinta un grad ridicat de declivitate, pe directia este - vest, in zona mediana a parcelei existant o rupere de nivel cu o diferenta de aproximativ 8 metri, fapt ce impune necesitatea realizarii anumitor lucrari de terasament ce vor fi stabilite in momentul obtinerii autorizatiei de construire pentru obiectivul de utilitate publica.
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata, Drumul National 67 se regaseste la aproximativ 500 de metri de terenul analizat si poate cauza disconfort fonic iar la aproximativ 400 de metri se regaseste groapa de gunoi existenta

Tabel Disfuncionalitati	
	Din punct de vedere al surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile propuse vor prezenta risc antropic prin prisma activitatilor desfasurate insa vor fi luate in calcul masuri de protectie sanitara menite sa limiteze impactul
Stabilirea prioritaticilor	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 gospodarire comunală si investitional favorabil, cu respectarea zonelor de protectie aferente Centrului de Colectare Deseuri
	2. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

2.5. 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

Obiectul proiectat va fi racordat la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a localității aflată în zona. La limita de proprietate a terenului va fi realizat un cămin apomentru din beton monolit. Pe racord se va monta robinet de secționare, filtru de impurități, contor multijet Dn15.

Alimentarea cu caldura

Nu este cazul

Canalizarea

Apele meteorice de pe platforma betonată se vor colecta prin două rigole prefabricate din beton polimeric acoperite cu grile din fontă cu clasa de încărcare D400, și evacuate printr-o rețea subterană din țevi PVC SN4 în bazin etans vidanjabil .Pe conducta de evacuare ape pluviale se va amplasa un separator de hidrocarburi cu capacitatea de 30l/s. Pana la momentul extinderii rețelei centralizate de canalizare a localitatii, apele uzate vor fi depozitate si ulterior evacuate prin intermeidul unui **bazin etans vidanjabil**.

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.

Bransamentul se va realiza la PTA 20KV DESEURI MENAJERE, localizat la aproximativ 500 m Nord-Est fata de amplasamentul analizat.

Telecomunicatii

Se vor folosi retele mobile

Alimentare gaze natural

Nu este cazul

- Principale disfunctionalitati

Nu exista in zona studiata retele centralizate pentru eliminarea Apelor menajere prin sistem de canalizare insa aceasta va fi extinsa prin record la retea existenta de-a lungul DN 67.

2.6. 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 neproductiv, 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 Drumul National 67.

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 DN67.

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

2.7. 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 comuna Izvoru Birzii, spre partea de Sud-Est a localitatii, se observa o dorinta a populatiei de dezvoltare a zonelor rezidentiale. In acest context, este justificata suplimentarea punctelor de colectare a deseurilor in vederea satisfacerii exigentelor de calitate a vietii pentru locuitorii zonei

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 incadreaza in categoria geotehnic II, cu risc geotehnic moderat.

Conform ridicarii topografice se poate observa ca terenul este plat.

3.2. Prevederi ale PUG

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

Zona este situata integral in extravilanul comunei Izvoru Birzii, sat Dudasu, adiacent unui drum de exploatare, circulatie ce relationeaza situl studiat in teritoriul comunei si al judetului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Datorita formei terenului atat in plan cat si in elevatie, acesta se pot obtine volumetrii interesante ale constructiilor ce pot crea un joc compozitional interesant ceea ce aduce plus valoare estetica zonei. Relationarea cu relieful din zonele invecinate presupun un grad ridicat de diversitate si de planeitati volumetrice ale

solutiei arhitectural urbanistice, atat pe inaltime cat si in plan, prin retrageri de nivel, iesiri in consola si alte solutii arhitectural volumetrice.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

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

- Organizarea circulatiei și a transportului în comun
Circulatia carosabila nu face obiectul documentatiei PUZ si astfel nu se va intervenii asupra ei. Din analiza inasa 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 studiata.

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

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 studiata, se configureaza intr-o zona functionala, identificata ca urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

Z GC – ZONA GOSPODARIRE COMUNALA

Pentru această zonă funcțională sunt admise urmatoarele utilizari:

- platforme de precolectare si colectare gunoi;
- platforme de sortare deseuri;
- anexe pentru administratie, depozitare si anexe sanitare;
- transportul public urban, salubritate, întreținerea spatiilor plantate.

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 RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor

ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA

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

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

- asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
- asigurarea amenajarilor (accese carosabile , parcari)necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
- asigurarea utilitatilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema (alimentare cu apa , canalizare , energie electrica)
- utilizarea eficienta a terenului.

CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII

Amplasamentul care a generat elaborare PUZ este parcela teren proprietate publica identificata : Jud. Mehedinti, comuna Izvoru Birzii, sat Dudasu, N.C. 52520. Terenul in suprafata de 3500,00 mp este format dintr-o parcela cu destinatia actuala de teren neproductiv, liber de constructii.

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

- Nord:** - 42.60m, proprietate privata N.C. 52563
Vest: - 85.00m, proprietate privata N.C. 50317
Est: - 81.30m, proprietate privata N.C. 52563
Sud: - 44.50m, proprietate publica N.C. 50137

Terenul prezinta un grad de declivitate ridicat pe directia est - vest, conform extrasului de carte funciara nu este construit.

FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE

Funcțiunea solicitata de investitor este P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII – CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR” »
Certificatul de urbanism nr. 3/ 09.01.2023 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.

Pentru obiectivul de investitii: “ P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII – CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR” – comuna Izvoru Birzii, sat Dudasu, N.C. 52520 - se solicita:

- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI –privind modul de ocupare a terenurilor
- CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe drumul de exploatare adiacent, circulatie din care se realizeaza accesul pe parcela prin intermediul aleilor interioare private.
- PARCAJE -propuse pe parcela, cu acces din drumul de acces din parte de est.
- CIRCULATIA PIETONALA -accese pietonale -realizate pe parcela. Accesele pietonale vor fi separate: pentru public, accese 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 REELE ORASENESTI EXISTENTE IN ZONA.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata dispune de posibilitate bransament doar la retelele tehnico-edilitare de distributie a energie electrice, insa dispune de toata infrastructura necesara pentru extinderi ulterioare deja existenta in zona studiata precum urmeaza:

- alimentarea cu apa - Obiectul proiectat va fi racordat la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a localității aflata in zona. La limita de proprietate a terenului va fi realizat un cămin apomentru din beton monolit. Pe racord se va monta robinet de secționare, filtru de impurități, contor multijet Dn15.

- evacuarea apelor uzate – Apele meteorice de pe platforma betonată se vor colecta prin două rigole prefabricate din beton polimeric acoperite cu grile din fontă cu clasa de încărcare D400, și evacuate printr-o rețea subterană din țevi PVC SN4 într-un bazin etans vidanjabil și în rețeaua publică de canalizare pluvială a localității sau în șanțuri ulterior extinderii rețelei până la amplasamentul în cauză. Pe conducta de evacuare ape pluviale se va amplasa nu separator de hidrocarburi cu capacitatea de 30l/s. Până la momentul extinderii rețelei centralizate de canalizare a localității, apele uzate vor fi depozitate și ulterior evacuate prin intermediul unui **bazin etans vidanjabil**.
- 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. Bransamentul se va realiza la PTA 20KV DESEURI MENAJERE, localizat la aproximativ 500 m Nord-Est față de amplasamentul analizat.
- 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 DESEURI MENAJERE Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșuri 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 aliniilor față de aliniament (drumul de exploatare), față de limitele laterale și față de limita dosnică. Aliniile propuse țin 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 – min. 5.00 metri față de aliniament;
- ALINIERE POSTERIOARĂ – min. 5.00 metri față de limitele parcelei;
- ALINIERE LATERALĂ – min. 4.00 metri față de limita vestică, respectiv estică a parcelei;

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUȘI = 50%

C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUȘI = 1.5

Indici și indicatori urbanistici:

REGIMUL DE ALINIERE

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

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

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

Z.GC – P +2E sau maxim 12.0 m.

INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI

Statutul juridic si circulatia terenurilor:

In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aflate in domeniul public, din care:
 - terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor carosabile
 - terenuri aflate in domeniul public liber neconstruite

Din totalul teritoriului zonei studiate de 3500,00 mp, terenul in suprafata de 3500,00 mp ce a generat documentatia PUZ reprezinta teren aflat in domeniul public al Municipiului Drobeta Turnu-Severin.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN DOM. PUBLIC UAT DROBRATA TURNU-SEVERIN din care:	3500.00	100.00
S. TEREN DOMENIU PUBLIC - CIRCULATII CAROSABILE	244.00	7.00
S. TEREN DOMENIU PUBLIC – CANAL EXISTENT	88.00	2.20
S. TEREN DOMENIU PUBLIC NEPRODUCTIV	3168.00	90.80
S. TOTAL TEREN GENERATOR PUZ	3500.00	100.00

Circulatia terenurilor:

Terenurile din zona studiat sunt in domeniul public al Municipiului Drobeta Turnu-Severin inasa data fiind suprapunerea cu drumul existent, se propune transferul in domeniul public al UAT Izvoru Barzii a suprafete de teren aferente caii de rulare.

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 52520	3500.00	427.50	3072.50
TOTAL		3500.00	427.50	3072.50

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 studziata

Masuri de protectie a mediului

-Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

Mentionarea obiectivelor de utilitate publica

- realizarea acceselor pietonale in zona studziata / 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 studziata, vor fi demontate dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.
- Terenurile ocupate in prezent de constructii provizorii in zona studziata, vor fi eliberate, (dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redatate 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 spatia la –crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie a mediului

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

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

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
	mp	%
S. TEREN DOMENIU PUBLIC din care:	3500.00	100.00
S. TEREN PARCELE CARE AU GENERAT PUZ	3500.00	100.00
S. ZC – SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	244.00	7.00
S. EX – TEREN NEPRODUCTIV EXTRAVILAN din care:	3168.00	90.80
S. CANAL EXISTENT	88.00	2.20
S. TEREN STUDIAT	3500.00	100.00

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

Z.GC. – ZONA GOSPODARIRE COMUNALA

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN DOMENIU PUBLIC din care:	3500.00	100.00	3500.00	100.00
S. TEREN PARCELE CARE AU GENERAT PUZ	3500.00	100.00	3500.00	100.00
S. ZC – SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	244.00	7.00	288.50	8.20
S. EX – TEREN NEPRODUCTIV din care:	3168.00	90.80	139.00	4.00
S. CANAL EXISTENT	88.00	2.20	88.00	2.20
S.Z. GC – GOSPORARIRE COMUNALA	-	-	3072.50	87.80
S.Z. SP - SPAȚII PLANTATE PRIVATE	-	-	614.50	20.00
S. TEREN STUDIAT	3500.00	100.00	3500.00	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:

- Alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare și aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.

Obiectul proiectat va fi racordat la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a localității printr-un bransament din țeavă de polietilenă Dn32/Pn10, aflata in zona. La limita de proprietate a terenului va fi realizat un cămin apomentru din beton monolit. Pe racord se va monta robinet de secționare, filtru de impurități, contor multijet Dn15.

- Canalizare: îmbunatatiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.

Apele meteorice de pe platforma betonată se vor colecta prin două rigole prefabricate din beton polimeric acoperite cu grile din fontă cu clasa de încărcare D400, și evacuate printr-o rețea subterană din țevi PVC SN4 în bazin etans vidanșabil si în rețeaua publică de canalizare pluvială a localității sau în șanșuri, ulterior extinderii rețelei pana la amplasamentul in cauza. Pe conducta de evacuare ape pluviale se va amplasa nun separator de hidrocarburi cu capacitatea de 30l/s. Pana la momentul extinderii rețelei centralizate de canalizare a localitatii, apele uzate vor fi depozitate si ulterior evacuate prin intermeidul unui bazin etans vidanșabil.

- Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

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.

Bransamentul se va realiza la PTA 20KV DESEURI MENAJERE, localizat la aproximativ 500 m Nord-Est fata de amplasamentul analizat.

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

Se va utiliza rețeaua de telefonie mobila.

- Alimentare cu caldura: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.

Energia termica 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 comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice etc.

Nu e cazul

3.7. Protecția mediului

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).
–prin plantatii de vegetatie 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 folosi sistemul de canalizare propriu
- Depozitarea controlată a deșeurilor
–conform sistemului integrat de management al deșeurilor. Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela în pubele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
Soluțiile arhitecturale vor ține cont de caracteristicile terenului iar soluțiile de rezistență vor specifica metodele de sistematizare verticală.
Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separării funcționale a spațiilor pentru parcuri / accese pietonale, pe categorii. Accesurile pietonale vor fi susținute prin plantatii decorative. Perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se vor planta vegetatii cu înalțime medie și înaltă cu rol de protecție fonica.
- Organizarea sistemelor de spații 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 disfuncționalitatilor 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 Institutii publice	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile –in zona amplasamentului studia	Investitori Institutii publice	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor	Investitori Institutii publice	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)

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

-nu este cazul

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

- Dezvoltarea zonei de gospodarie comunală, 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

-Nu este cazul

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

-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

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 CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR - 1an
4. Se vor realiza Retele Edilitare: Bransamentele electrice, putirile forate si Bazinele etans vidanjabile. - 2 luni
5. Se vor construi CENTRUL DE COLECTARE si toate dependintele necesare bunei functionari a acestuia -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**

«" P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII – CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR"- Jud. Mehedinti, comuna Izvoru Birzii, sat Dudasu, N.C. 52520. Generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata gospodarii comunale, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

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

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

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

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. -maxim;
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor
- Masuri de protectie a mediului
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism

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 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.**

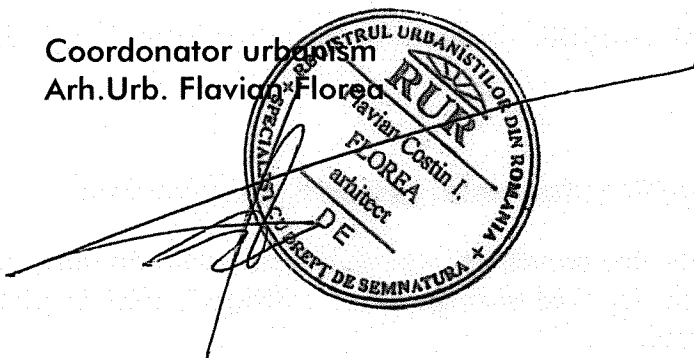
Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

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

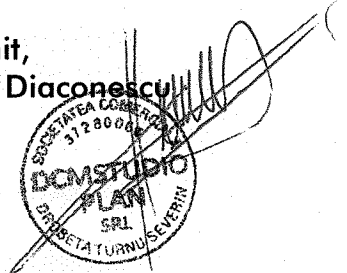
PLANUL URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII – CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei:

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 DN 67 si E60 - Centura Drobeta Turnu-Severin, fapt ce asigura o accesibilitate optima in teritoriul judetean
Fond construit si utilizare terenuri	Zona este situata in extravilanul comunei Izvoru Barzii si nereglementata din punct de vedere urbanistic.
Probleme de mediu	Terenul prezinta un grad ridicat de declivitate, pe directia este - vest, in zona mediana a parcelei existant o rupere de nivel cu o diferenta de aproximativ 8 metri, fapt ce impune necesitatea realizarii anumitor lucrari de terasament ce vor fi stabilite in momentul obtinerii autorizatiei de construire pentru obiectivul de utilitate publica.
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata, Drumul National 67 se regaseste la aproximativ 500 de metri de terenul analizat si poate cauza disconfort fonic iar la aproximativ 400 de metri se regaseste groapa de gunoi existenta
	Din punct de vedere al surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile propuse vor prezenta risc antropic prin prisma activitatilor desfasurate insa vor fi luate in calcul masuri de protectie sanitara menite sa limiteze impactul
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 gospodarie comunală si investitional favorabil, cu respectarea zonelor de protectie aferente Centrului de Colectare Deseuri
	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 52520	3500.00	427.50	3072.50
TOTAL		3500.00	427.50	3072.50

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN DOM. PUBLIC UAT DROBRATA TURNU-SEVERIN din care:	3500.00	100.00
S. TEREN DOMENIU PUBLIC - CIRCULATII CAROSABILE	244.00	7.00
S. TEREN DOMENIU PUBLIC – CANAL EXISTENT	88.00	2.20
S. TEREN DOMENIU PUBLIC NEPRODUCTIV	3168.00	90.80
S. TOTAL TEREN GENERATOR PUZ	3500.00	100.00

ANEXA NR.3 Bilantul Teritorial

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN DOMENIU PUBLIC din care:	3500.00	100.00	3500.00	100.00
S. TEREN PARCELE CARE AU GENERAT PUZ	3500.00	100.00	3500.00	100.00
S. ZC – SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	244.00	7.00	288.50	8.20
S. EX – TEREN NEPRODUCTIV din care:	3168.00	90.80	139.00	4.00
S. CANAL EXISTENT	88.00	2.20	88.00	2.20
S.Z. GC – GOSPORARIRE COMUNALA	-	-	3072.50	87.80
S.Z. SP - SPAȚII PLANTATE PRIVATE	-	-	614.50	20.00
S. TEREN STUDIAT	3500.00	100.00	3500.00	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 aceeasi parcela

Articolul 8- Circulatii si accese

Articolul 9 – Stationarea autovehicolelor

Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Articolul 11 – Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 12 – Conditii de echipare edilitara

Articolul 13 – Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14 – 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:**
P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII – CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR
Jud. Mehedinti, comuna Izvoru Birzii, sat Dudasu, N.C. 52520, extravilan
- **Beneficiar:**
PRIMARIA DROBETA TURNU-SEVERIN prin PRIMAR SCRECIU MARIUS VASILE
- **Proiectantul general:**
M.B.S. PRECISION S.R.L.
- **Proiectantul de specialitate:**
SC DCMstudio plan SRL

- **Data elaborării:**
MARTIE 2023
- **Nr.proiect/Data elaborării:**
112/ 2023

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 studata.

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU.

Conform PUG, amplasamentul este situat in extravilanul localitatii, avand folosinta actuala de teren NEPRODUCTIV.

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII – CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR.

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 P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII – CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR, 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, 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. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

- o HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- o 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 prescriptiilor 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-approbare 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

Corobarand amplasarea parcelei in comuna Izvoru Birzii, sat Dudasu, 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 acestuia, 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 comunei Izvoru Birzii iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

Terenuri agricole din extravilan

Nu face obiect.

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 creieze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau degradarea cadrului arhitectural-urbanistic.

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

Expunerea la riscuri naturale

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate si aprobate prin hotarari ale Consiliului Judetean Mehedinti si/sau Consiliul Local Izvoru Birzii.

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 studziata 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 studziata 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 accese carosabile si pietonale).

In sensul prezentului regulament, constructii complementare si compatibile functiunii prevazute in prezentul PUZ, sunt cele necesare realizarii de lucrari pentru echipare cu utilitati.

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

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN - CFR

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aeroporturi

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la aliniament, in 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 parcurului auto, care permite racordul necesar accesului in parcela studiata atat a autoturismelor, autoutilitarelor; incarcarea locurilor de parcare din incinta dar si interventia autospecialelor pentru situatii de urgenta (salvare, PSI, smurd).

Prevederea in incinta studiata a 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 reseaua publica 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 studiata.

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 $R_{max} = P + 2E$

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 amplasarea de containere, realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca

acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă cu pante specifice materialelor folosite (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, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Aspectul exterior al clădirilor se va subordona cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unui ansamblu compositional care să țină seama de rolul social, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă, **INDUSTRIALA** și va exprima caracterul programului, al funcțiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fiind zona cu caracter predominant INDUSTRIAL se accepta materiale și finisaje specifice: tencuieli lavabile, placaje din piatră, etc.

Toate clădirile se vor încadra respectându-se normativele privind securitatea la incendiu.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi. Parcaje

Stationarea oricărui autovehicul este permisă numai în incinta studiată prin PUZ și RLU aferent, realizându-se platforme cu locuri de parcare după destinația clădirii încadrându-se în condițiile minime de calcul a numărului 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 parcarea autovehiculelor în afara incintei. Locurile de parcare se dimensionează conform normelor tehnice specifice.

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

Spații verzi

Spațiile verzi în incinta pastrate și toaletate și spații verzi nou realizate care ajung în totalitatea lor (inclusiv spațiu cu dale înierbate) la o suprafață minimă de 20%.

Se vor planta un număr de arbori în spațiul verde din incinta sau în spațiul verde de aliniament stradal al domeniului public, la limitele laterale și 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.

Pe teren, prin POTul maxim reglementat exista o suprafata maxim construibila de 1558.50mp - 50% si 1558.50mp - 50% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile. Terenul liber rezultat in urma solutiei de arhitectura va fi amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile. Suprafata terenurilor inierbate va acoperi minim 20% din suprafata terenului care a generat PUZ, anume 623.40 mp.

Imprejmuire

Spre strada publica se accepta imprejmuire cu inaltimea max.1,80 metri; Imprejmuirile catre celelalte proprietati pe limitele laterale si posterioare se vor realiza conform specificului functiunilor cladirilor din gard viu buxus sau 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 al ocuparii parcelei cu N.C. 52520 – Izvoru Birzii, sat Dudasu, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN DOMENIU PUBLIC din care:	3500.00	100.00	3500.00	100.00
S. TEREN PARCELE CARE AU GENERAT PUZ	3500.00	100.00	3500.00	100.00
S. ZC – SUBZONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	244.00	7.00	288.50	8.20
S. EX – TEREN NEPRODUCTIV din care:	3168.00	90.80	139.00	4.00
S. CANAL EXISTENT	88.00	2.20	88.00	2.20
S.Z. GC – GOSPORARIRE COMUNALA	-	-	3072.50	87.80
S.Z. SP - SPAȚII PLANTATE PRIVATE	-	-	614.50	20.00
S. TEREN STUDIAT	3500.00	100.00	3500.00	100.00

CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Parcela studiată în suprafața de 3500.00 mp, este conf. PUG elaborat anterior și aprobat situată integral în extravilanul comunei Izvoru Birzii, sat Dudasu.

Prin PUZ inițiat de Primăria Municipiului Drobeta Turnu-Severin, se atribuie încadrarea funcțională a zonei de gospodărire comunala.

Zona studiată, se configurează o zonă funcțională, identificată cu următoarea unitate teritorială de referință:

Z.GC. – ZONA GOSPODĂRIRE COMUNALA.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1. Utilizări admise.

Z.GC. - Pentru această zonă funcțională sunt admise următoarele utilizări:

- platforme de precolectare și colectare gunoier;
- platforme de sortare deseuri;
- anexe pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
- transportul public urban, salubritate, întreținerea spațiilor plantate.

Art.2. Utilizări admise cu condiționari.

Z.GC. - - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

Art.3. Utilizări interzise.

Z.GC. - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

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

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

Z.GC.

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la strada de minim 15 metri.

Art. .5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va especta retragerea existentă;

-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.GC. - 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 0.50 – 24.60 metri fata de aliniament;
 - ALINIERE POSTERIOARA – variabila 10.80 – 28.55 fata de limitele parcelei;
 - ALINIERE LATERALA – variabila 4.65 – 5.55 fata de limita vestica, respectiv estica a parcelei;
- REGIM MAXIM DE INALTIME – P+2E sau max. 12 m;

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

Z.GC. - In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între fatadele 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.GC. - 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.GC. - Stationarea autovehicolelor se va asigura doar in incinta;

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

*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.GC. - 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+2 ETAJE sau maxim 12m, cu regim de construire discontinuu.

Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor

Z.GC. - 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 arhitectura;

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

Art.12. – Conditii de echipare edilitara

Z.GC. - In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele uzate pluviale din parcaje, circulatii si 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 si 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.GC. - Suprafetele libere si 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 si plantate cu vegetatie joasa sub 1,0 m inaltime, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins;

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

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

Art.14. – Imprejmuiri

Z.GC. - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu înaltime de minim 2.00 metri din

care un soclu de 0.70 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de 2.50m înaltime, între cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Z.GC. - POT maxim = 50%, conform PUZ

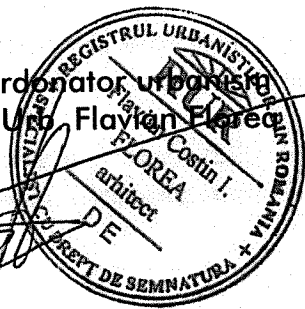
Art.16. – Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT)

Z.GC. – CUT maxim = 1.5, conform PUZ

CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII – CENTRU DE COLECTARE DESEURI PRIN APORT VOLUNTAR cu regim de inaltime PARTER+2E sau max. 12m si RLU aferent pentru parcela cu suprafata de 3500.00 mp, nr. cadastral 52520, se inscrie conf. PUG aprobat integral in extravilanul comunei Izvoru Birzii, sat Dudasu, destinatia actuala de teren neproductiv.

Coordonator urbanistic
Arh.Urb. Flavian Florea



Intocmit,
Urb. Claudiu Diaconescu

