

S.C. BAO BAB DESIGN S.R.L.
J25/688/18.10.2019
MEHEDINTI, Drobeta Turnu Severin, bld. Mihai Viteazu, nr.3,
bloc 7,sc.1, ap.4
Telefon : +40 758 969 554



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PUZ - MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL APROBAT PRIN HCL NR:74-76, PRIN
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DESTINATA DE LOCUIRE CU
REGIM DE INALTIME (S)+P, (S)+P+M,(S)+P+1E, (S)+P+1E+M, max P+2E**

CAP. I: PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. ROLUL PREZENTULUI REGULAMENT

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de 44.023mp din Nr. cad. 71039, T102/14-P3,P4, Municipiul Drobeta-Turnu Severin, județul Mehedinți. Totodată se vor stabili posibilitățile maxime de utilizare a terenului în vederea construirii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.L nr. 29/ 08.06.2005 prelungit cu H.C.L. nr. 37/ 2015;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Drobeta-Turnu Severin, Județul Mehedinți;
- Codul civil actualizat;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM- 010-2000

Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui Plan Urbanistic Zonal schimbă și detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice PUG Drobeta Turnu-Severin.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

ARTICOLUL I

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Drobeta-Turnu Severin Nr. cad. 71039,T102/14-P3,P4 , județul Mehedinți.

Limita **zonei analizate** la faza PUZ este stabilita conform Certificatului de Urbanism Nr. 7309 din 23.02.2024 emis de Primaria Municipiului Drobeta Turnu Severin

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate dupa cum urmeaza:

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord :- proprietate privata
- la Sud: - proprietate privata
- la Vest: - drum public
- la Est: - drum public

4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Scopul întocmirii acestui PUZ este de parcelarea terenului intravilan și realizarea unor zone de locuinte.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcției și a amenajărilor aferente acestora pe terenul .

Pentru suprafața integrală a acestui teren nu a mai fost elaborată anterior nici o doc Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Conform H.G.R nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

CAP. II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenul este în intravilanul municipiului Drobeta-Turnu Severin și are categoria de folosință curți, construcții.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege. De

asemenea, autorizarea prevăzută se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

5.1. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

5.2. Zonele construite protejate

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

6.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

6.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

6.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

6.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat este deservit de rețele apă, canalizare și energie electrică. În zonă există rețea de alimentare cu gaz.

6.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.IV a prezentului Regulament.

6.6. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

BILANT TERITORIAL

EXISTENT:

- funcțiunea: Zona Industrială conform - PUZ APROBAT conf. HCL nr.74-76;
- regim de înălțime: P
- suprafața construită - Sc = 17.609,2mp; P.O.T = 40.00%
- suprafața desfășurată - Sd = 17.609,2mp; C.U.T = 0.4

PROPUS:

- funcțiunea: LOCUINTE INDIVIDUALE;
- regim de înălțime: P+2E max.
- suprafața construită - Sc = 12.713,66 mp; P.O.T = 40.00%
- suprafața desfășurată - Sd = 47.676,24 mp; C.U.T = 1.5
- suprafața minimă verde = 9.535,25 mp; 30%

- funcțiunea: LOCUINTE INSIRUITE;
- regim de înălțime: P+2E max.
- suprafața construită - Sc = 1.867,54 mp; P.O.T = 45.00%
- suprafața desfășurată - Sd = 6.225,15 mp; C.U.T = 1.5
- suprafața minimă verde = 1.245,03 mp; 30%

7. MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA, ZONE, SUBZONE

În vederea respectării legislației în vigoare s-a obținut **Avizul De Oportunitate** având ca obiectiv întocmirea documentației la faza P.U.Z. este realizarea unei investiții ce constă în lotizarea terenului de suprafața 44.023mp, în loturi de minim 200mp pentru locuințe insiruite și minim 250mp pentru locuințe individuale sau cuplate.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ — LM

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maximum P+2E niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- locuințe insiruite cu maximum P+2E niveluri în regim de construire continuu
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- accese pietonale, carosabile, spații de staționare auto, parcuri;
- construcții și amenajări pentru funcțiuni compatibile;
- spații verzi amenajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească suprafața parterului, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 2 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 20 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- dispunerea pe panouri de afișaj de mari dimensiuni pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozite en-gros, depozitari de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități productive în general și activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze, stații de întreținere auto
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice..

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public

- Aliniament: min. 3.00 m fata de drumurile publice si private
- H. maxim total 15,0m
- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii la cornise dar nu mai puțin de 3,00m si cu asigurarea conditiilor de insorire conform O.M.S. 119/2014 ;

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

Terenul este amplasat in partea de vest a Municipiului, cu deschidere la doua strazi. In interiorul parcelei se vor amenaja profile stradale de 9m, 2m trotuare si 7m circulatie auto cu dublu sens. handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- I Pentru construcții de locuințe individuale cu acces la lot propriu:
* se va asigura minim 1(un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp;
* se vor asigura minim 2(două)locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp;

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

(S)P; (S)P+M; (S)P+1E; (S)P+1E+M; Maxim: (S)P+2E;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
- se vor folosi materiale de constructie durabile si finisaje de calitate adecvate functiunii si amplasamentului.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general. Sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective
- Se restrange amplasarea panourilor publicitare, astfel incat acestea sa nu degradeze aspectul fatadelor
- Se impune amplasarea instalatiilor de aer conditionat si a antenelor de satelit pe fatadele secundare si mascarea acestora prin solutii estetice arhitecturale
-

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Alimentarea cu apă a parcelei studiate prin prezenta documentație în fază de PUZ, se va asigura din rețeaua de apă existenta in zonă
- Apele pluviale se vor descărca în canalizare din preaplinul bazinului de retenție.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente sau extinse ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar
- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii

aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție. Fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor

ARTICOLUL 13 - SPATII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 20,00% din suprafața totală a parcelei,.

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate

Spațiile verzi se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minim de 2 mp/locatar pentru spații verzi

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00m din care un parapet plin de max.0,6m iar partea superioară transparentă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

EXISTENT:

- funcțiunea: Zona Industrială conform - PUZ APROBAT conf. HCL nr.74-76;
- regim de înălțime: P
- suprafața construită - Sc = 17.609,2mp; P.O.T = 40.00%
- suprafața desfasurată - Sd = 17.609,2mp; C.U.T = 0.4

PROPUS:

- funcțiunea: LOCUINTE INDIVIDUALE;
- regim de înălțime: P+2E max.
- suprafața construită - Sc = 12.713,66 mp; P.O.T = 40.00%
- suprafața desfasurată - Sd = 47.676,24 mp; C.U.T = 1.5
- suprafața minimă verde = 9.535,25 mp; 30%
- funcțiunea: LOCUINTE INSIRUITE;

S.C. BAO BAB DESIGN S.R.L.

J25/688/18.10.2019

MEHEDINTI, Drobeta Turnu Severin, bld. Mihai Viteazu, nr.3,

bloc 7, sc.1, ap.4

Telefon : +40 758 969 554



- regim de inaltime: P+2E max.		
- suprafata construita - Sc =	1.867,54 mp;	P.O.T = 45.00%
- suprafata desfasurata - Sd =	6.225,15 mp;	C.U.T = 1.5
- suprafata minima verde =	1.245,03 mp;	30%

CAPITOLUL 4 : DISPOZITII FINALE

Prezenta propunere pentru parcelarea terenului si stabilirea reglementarilor aferente zonei de locuinte si zona de servicii ce urmeaza a se dezvolta in zona a fost facuta la initiative societatii **CILDO PLYWOOD SRL**, titulara a terenurilor analizate care isi va asuma obligativitatea de a ceda suprafetele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării utilităților înainte de construire si folosinta.

Planul de actiune privind implementarea proiectului va fi derulat de catre beneficiari tinand cont de urmatoarele etape:

1. Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal
2. Obținere avize și întocmire proiecte tehnice pe fiecare specialitate
3. Obținerea de autorizatie de construire
4. Executarea investitiei propuse (toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate iar acestea intra in sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat)
5. Asigurarea de utilitati tehnico-edilitare conform conditiilor impuse de detinatorii de retele din zona (bransament la retelele existente sau extinderea retelelor)
6. Recepție și dare în folosință

Costurile legate de realizarea investitiilor vor fi suportate de catre beneficiari/investitori.

Funcțiunea de locuire nu asigura noi locuri de munca.

Pentru construire se vor respecta cumulativ conditiile impuse prin PUZ referitoare la: functiuni admise, alianament, retrageri, regim de inaltime, indicatori urbanistici, forma si dimensiunile parcelelor, accese pietonale, spatii de parcare si manevre auto, în concordanta cu strategia locala de dezvoltare, modernizarea actualei retele de drumuri.

