

MEMORIU GENERAL

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
VACANTA 2D+P+1E**

ADRESA : DJ 607C, N.C. 50225, COMUNA ILOVITA, JUDEȚUL MEHEDINȚI

**BENEFICIAR :
CIRSTULESCU ILEANA SI CIRSTULESCU LIANA**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C.URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L**

Memoriu General

CUPRINS

1 Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

2 Stadiul actual al dezvoltării

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

CAPITOLUL 1

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANTA 2D+P+1E, DJ 607C, N.C. 50225, COMUNA ILOVITA, JUDEȚUL MEHEDINȚI

Beneficiar : CIRSTULESCU ILEANA SI CIRSTULESCU LIANA

Proiectant de specialitate: S.C.URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.

Faza : PUZ

Data : 03.2023

Terenul este situat în comuna Ilovita, în zona de est a acestuia, în apropierea de Golful Bahna, pe Drumul Judetean 607C. În zona analizată se regăsesc locuințe individuale D+P – P+1 niveluri, pe malul golfului Bahna.

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

N.C. 50255

- la sud – Proprietate privata - N.C. 50584
- la vest – Proprietate privata – DJ607C
- la nord – Proprietate privata
- la est – Golful Bahna

Scopul întocmirii acestui PUZ este de introducere a terenului în intravilan și construire a unei case de vacanță 2D+P+1E.

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 .



Imaginea 1 și 2 Situația proiectului în sistem satelitar – Google și Eterra Sursa: Eterra – Ancpi și GoogleMaps

- **Subproiectanți, colaboratori, proiectant de specialitate:** S.C. URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.

- **Data eliberării:** 2023

1.2. **OBIECTUL LUCĂRII PUZ**

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul P.U.Z. se propune **elaborare PUZ care are ca scop construire a unei case de vacanță 2D+P+1E.**

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primăria Comunei Ilovita este responsabilă cu emiterea Avizului de Oportunitate prin care construirea unui imobil cu regim de înălțime 2D+P+1E cu destinația locuința de vacanță este considerată oportună.

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

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării CL Ilovita.

1.3. **SURSE DOCUMENTARE**

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu. Se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial a reglementărilor existente. **AGENCIA NACIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA – Eterra -**

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evoluția zonei

Oportunitatea sistematizării terenului, în vederea construirii unei locuințe de vacanță 2D+P+1E este justificată din următoarele puncte de vedere:

- Având în vedere amplasarea terenului, se recomandă utilizarea acestuia la o valoare mai mare și construirea unei clădiri de factură modernă.
- Fondul construit existent în zonă este de o calitate precară, intervenția nouă, regenerează și crește valoarea întregii zone și schimbă imaginea zonei,
- Construirea compactă, conduce în final la o mai bună utilizare a terenului, la o presiune mai mică pe deținătorii de rețele și primărie de a extinde eventualele rețele în zona și în final la o utilizare rațională a terenurilor.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată se caracterizează printr-o specificitate funcțională, zona cu locuințe și locuințe de vacanță cu regim mic de înălțime, amplasate pe malul golfului Bahna.

Proiectul propus, vine în completarea construcțiilor din zonă, întregirea imaginii arhitecturale și a siluetei stradale și conduce la o creștere a calității fondului construit.

Potential de dezvoltare

Lucrarea cuprinde documentația preliminară elaborării proiectului de investiție pentru construcție ce urmează a se realiza pe teren.

Comuna Ilovita trebuie să valorifice terenurile speciale și să dezvolte în special zone de locuit. Prin comasarea investițiilor și evitarea dispersării fondului construit se optimizează și accesul la eventualele utilități și dotări publice.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona reglementată este formată dintr-o proprietate cu o suprafață de 813 mp.

Terenul este situat în extravilanul Comunei Ilovita și este proprietatea solicitantului conform certificat de moștenitor nr.113/14.08.2003, N.C. 50225.

Terenul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.



Imaginea 3 Imagine situație existentă- Perspectivă aeriană

Terenul are o declivitate mare, cu o diferență de nivel de aproximativ 10m (de la cota 81.13m la 70.66m). Terenul este de formă regulată, dreptunghiulară cu dimensiuni aproximativ 27 x 32m. Terenul este liber de construcție. Acesta nu se află în raza de protecție a unor obiective aflate pe lista monumentelor istorice;

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este în extravilan, în partea de sud-est a comunei, pe malul Golfului Bahna.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Terenul este în extravilan, în partea de sud-est a orașului, pe malul Golfului Bahna cu acces din DJ607C.

Referitor la echiparea edilitară, nu există alimentare cu apă și rețea de canalizare.

Rețeaua de energie electrică trece prin partea de vest a terenului pe strada DJ607C, conform planșei de rețele edilitare existente.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Din punct de vedere al reliefului, construcția va ține cont de declivitățile terenului care generează dificultăți în execuție sau folosință.

Parametrii climatologici ai zonei sunt specifici celui de deal cu altitudini cuprinse între 500m – 600m, cu caracteristicile tipului continental, cu climă mai rece în ianuarie (media

multianuala aprox 7 grade) se cea mai calda in luna iulie (media multianuala aprox. 22 grade).
Temperaturile minime ajung la -25, -35 °C, iar temperaturile maxime se ridica la peste +30 °C.

Precipitatiile sunt bogate, nivelul mediu anual ajungand la 151/mp.

Vantul predominant in zona are directia dinspre Vest spre Est.

Calitatea aerului in zona: Aerul din zona este nepoluant.

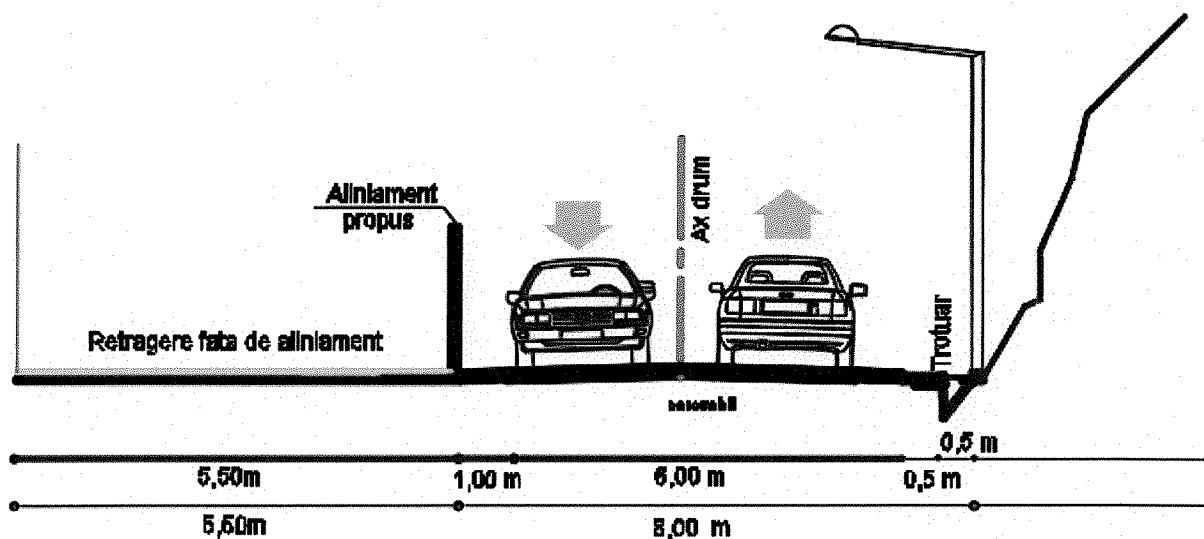
2.4. Circulația

Terenul este amplasat in partea de sud-est a comunei, cu deschidere la DJ607C.



Imagine Profil - DJ 607C

Sursa: Google Maps



Profil - DJ 607C

Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere.

Nu e cazul. Profilul strazii este suficient pentru circulațiile din zona.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul studiat este delimitat de o stradă publică, (DJ607C) și de proprietăți private.
Principalele domenii în care s-au realizat investiții în zona studiată sunt: construcții de locuințe și locuințe de vacanță.

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare etc.)

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

Nu există alimentare cu apă.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE

Nu există rețea de canalizare

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Rețeaua de energie electrică trece prin partea de nord a terenului pe DJ607C
Construcția se va brânșa la rețeaua locală existentă.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu există rețea de alimentare cu telecomunicații sau căldură pe terenul studiat.

POSSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Nu există rețea de alimentare cu gaze pe terenul studiat.

Principalele disfuncționalități.

Nu e cazul. Rețelele pot fi asigurate în soluție individuală.

2.7. Probleme de mediu

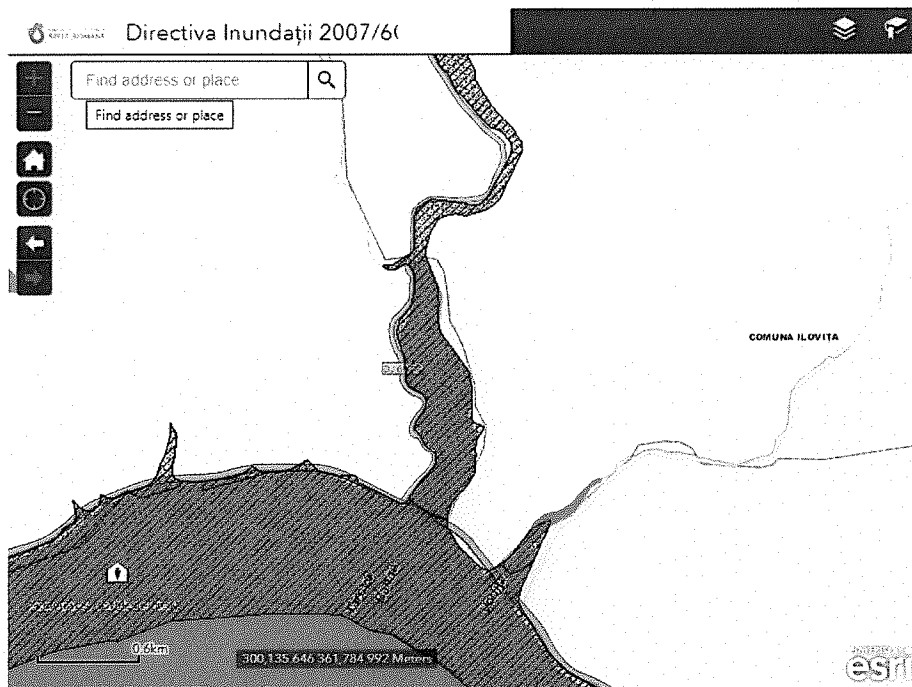
Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal se semnalează un cadru natural deosebit. Modificările aduse în cadrul execuției clădirii vor fi remediate ulterior

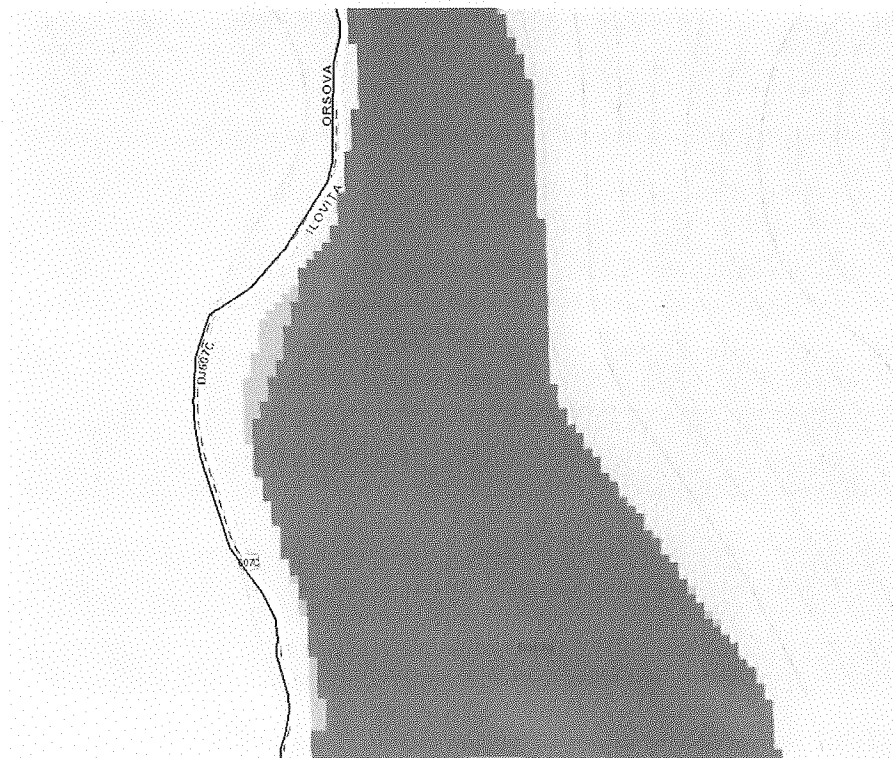
Principalele caracteristici de mediu:

Zona este expusa riscurilor naturale si antropice, terenul are stabilitate asigurata.

Zona este inundabila. Conform hartilor de hazard la inundatii, corespunzatoare debitelor cu probabilitatile de depasire de 0,1% respectiv 1% (probabilitatile de aparitie o data la 200 de ani, respectiv o data la 100 de ani) pentru Golful Bahna, terenul este amplasat in zona inundabila in proportie de 30% din suprafata terenului.



Harta de hazard si risc – zone inundabile



Hartile de hazard si risc la inundatii, elaborate in conformitate cu prevederile Directivei 2007/60/CE a Parlamentului European si a Consiliului Uniunii Europene privind evaluarea si gestionarea riscului la inundatii si Hotararii Guvernului nr. 663/2013 privind modificarea Hotararii Guvernului nr.447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartiilor de risc natural la alunecari de teren si inundatii, sunt de interes general, in scop de informare si pot fi consultate pe site-ul Administratiei Nationale Apelor Romane – rowater.ro – Harti de hazard si risc la inundatii

Datele prezentate in hartile de hazard si risc la inundatii sunt de interes general, in scop de informare, pentru activitatile de promovare a investitiilor, proiectare, etc. sunt necesare studii de inundabilitate aprofundate la nivel local, in vederea amplasarii unor obiective economice si sociale in zona inundabila a albiei majore si realizarii anticipate a lucrarilor si masurilor necesare pentru evitarea pericolului de inundare, conform Strategiei Nationale de Management al Riscului la Inundatii pe termen mediu si lung aprobata prin H.G. nr. 846/2010.

In cazul in care se doreste edificarea unei constructii inclusive in zona inundabila este necesara elaborarea unui studiu de inundabilitate pentru debitul cu probabilitatea de depasire de 1%, intocmit de catre o unitate publica sau private atestata de autoritatea publica centrala in domeniul apelor, cu conditia respectarii stricte a zonei de protectie.

Orice lucrare care are legatura cu apele, se va realiza numai dupa obtinerea avizului de gospodarie a apelor in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

In zona care face obiectul PUZ nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie și nu este in raza de protectie a cladirilor inscrise pe lista monumentelor istorice;

2.8. Optiuni ale populatiei

OPȚIUNILE POPULAȚIEI

În prezent, nu există dezacorduri, contestări, propuneri sau opinii care ar pune în dificultate punerea în aplicare a proiectului inițiat, de construire a unui case de vacanta.

PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRATIEI PUBLICE LOCALE ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE URBANISTICA A ZONEI

Opțiunea administrației publice locale constă în sprijinirea inițiativei private privind dezvoltarea zonei având în vedere extinderea fondului construit pentru locuințe, creșterea gradului de confort privind locuirea, creșterea calitatii vietii locuitorilor, dezvoltare a activităților economice și diversificarea acestora promovând măsuri strategice privind dezvoltarea durabilă în teritoriul Comunei Ilovita și atractivitatea în zonă.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

Planul Urbanistic Zonal propus este un proiect in linie cu tendintele de dezvoltare, iar prin acesta se pot produce efecte semnificative prin completarea fondului construit și regenerarea zonei.

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

A fost adus la zi suportul topografic. Preciziile obținute sunt în limitele sunt în limitele celor prevăzute de ODG 700/2014 și nu există erori topologice.

CARACTERISTICI GEOTEHNICE:

Prin investigațiile efectuate s-a pus în evidență că structura terenului de fundare este alcătuită dintr-o succesiune litologică compusă din:

0,00-0,20 – sol vegetal argilos

0,20-0,80 – argila nisipoasă galbuie cu oxizi de fier

0,80-2,40 – argila maroniu-galbuie slab nisipoasă, plastic vartoasă

2,40-3,10 – pietris cu bolovanis în matrice nisipoasă, argiloasă

Calculul terenului de fundare a fost efectuat conform STAS 3300/2-85 determinându-se: presiunea convențională corectată = 310 kPa în ipoteza unor fundații directe, cu $B=0,50\text{m}$ și $D_f = 1,10\text{m}$; presiunea convențională corectată = 340 kPa, în ipoteza unor fundații directe, cu $B=0,50\text{m}$ și $D_f=1,40\text{m}$

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80m

Adâncimea minimă de fundare va fi sub adâncimea de îngheț de 0,80 m (în jurul adâncimii de 1,10 pentru fundație casă, fundația urmând să se "rezeme" pe roca de bază).

Soluția de fundare presupune eliminarea obligatorie a paturii deluviale și a eventualelor umpluturi. În eventualitatea detacării în groapa de fundare, a unor umpluturi sau rădăcini de copaci care coboară local, sub cota de fundare, acestea vor fi îndepărtate și înlocuite cu beton slab.

Se recomandă efectuarea unor lucrări de amenajare pe verticală a terenului din amplasament, pentru a evita stagnarea apelor de precipitație în vecinătatea imobilelor proiectate.

Apa subterană fără epuizmente.

Nu există alunecări de teren.

În concluzie, pentru obiectivul elaborare PUZ care are ca scop schimbarea funcțiunii terenului din UTR 10 din Lm în LM și în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime D+P+4E+5E retras cu destinația locuințe colective, terenul este propice construirii și nu există restricții.

3.2. Prevederi ale PUG

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal nu există prevederi ale P.U.G. Terenul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic. Terenul are categoria curți construcții.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal se semnalează un cadru natural deosebit. Modificarile aduse în cadrul executiei cladirii vor fi remediate ulterior.

3.4. Modernizarea circulației

Nu e cazul. Circulațiile sunt reglementate și conforme în zonă. Se impune realizarea accesului pe parcela.

3.5. Zonificarea funcțională

Tema de proiectare, a fost întocmită de comun acord între beneficiar și proiectant.

BILANT TERITORIAL

Criteriu	Existent		Propus MAX		Solutia propusa	
	mp	%	mp	%	mp	%
	Suprafata teren	813	100	813	100	813
Suprafata construita	-	-	243,90	30	162,60	85
Suprafata desfasurata	-	-	853,65		650,40	
POT	-		30		20	
CUT	-		1.05		0,8	
Spatii verzi (minim)	-	-	243,90	30	243,90	30
Circulatii	-	-	325,20	40	284,55	35
Hmax (m) Rh max (niveluri)	-		2D+P+2E+M		2D+P+1E	

Date și indici care caracterizează investiția proiectată:

- funcțiunea: **locuire individuală – locuința de vacanță**
- dimensiunile maxime ale construcției: **13.30m x 10.50m**
- regim de înălțime: **2D+P+1E**
- HMAX. CORNISA (STREASINA) = **6.50 m**;
- suprafața construită - Sc = **162.60 mp** ; **P.O.T = 20%**
- suprafața desfășurată - Sd = **650.40 mp** ; **C.U.T = 0.8**

Din punct de vedere al încadrării construcției în normativele în vigoare, în funcție de alcătuirea constructivă și destinație, construcția prezintă următoarele caracteristici:

- Clasa de importanță – III
- Categoria de importanță "C" (mica)- conform HGR 766 / 1997
- Gradul de rezistență la foc - II - conform P 118 / 1999
- Risc mic de incendiu - conform P 118 / 1999

Prin prezenta documentatie se propune elaborarea planului urbanistic zonal in vederea construirii unei case de vacanta 2D+P+1E.

In contextul dezvoltarii functiunii de casa de vacanta care sa corespunda atat din punct de vedere al utilitatilor necesare acestei functiuni, cat si al esteticului, se propune si amenajarea spatiilor aferente curtii, cu alei si zone verzi.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Apa potabila – se impune bransarea locuinței colective la rețeaua de apă potabilă. Pana la extinderea retelelor din zona, solutia de alimentare cu apa se va rezolva in sistem local prin relaizarea unui put forat.
- Canalizare - se impune bransarea locuinței colective la rețeaua de canalizare. Pana la extinderea retelelor din zona, solutia de canalizare se va rezolva in sistem local prin realizarea unui bazin vidanjabil.
- Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spatiile verzi din zona Planului Urbanistic Zonal; curgerea apelor pluviale si a celor provenite din topirea zapezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă
- Asigurarea agentului termic se va realiza local, prin centrala individuale (utilizând surse de energie diverse - energie electrică, gaze naturale, lemn și din surse alternative – pompe de căldură, panouri solare)
- Colectarea deseurilor se va realiza in mod corect fara afectarea panzei freatice din zona. Prin amplasarea unor platforme din beton ,deseurile vor fi colectate in europubele ulterior fiind transportate catre platforme de gunoi special amenajate.

3.7. Protecția mediului

Construcția ce va fi realizată pe amplasamentul studiat, nu va produce poluări ale aerului si apei și nu vor produce zgomote.

Activitatea de locuire nu evacuează noxe in atmosfera și nu necesita instalatii de epurare speciale. Eventualele noxe evacuate dupa arderea gazului metan se incadreaza in limitele impuse de normele in vigoare. Evacuarea gazelor arse de la centralele termice se va face conform normativelor in vigoare.

Activitatea de locuire nu induce in mediu inconjurator zgomote peste limita impusa de STAS 10009/2017, respectiv 50dB (a) si nici vibratii statice sau dinamice. Poluarea fonica va fi datorata doar circulatiei auto/parcării în incintă care va fi însă una redusă.

Impactul asupra faunei si florei este considerat nesemnificativ pentru ecosistemele.

Impactul asupra solului – Solul rezultat in lucrarile de pregatire a investitiei va fi depozitate separat pentru a fi folosit la refacerea mediului dupa realizarea lucrarilor de executie a proiectului.

Lucrările for afecta peisajul si mediul vizual temporar, dar după finalizarea lucrarilor terenul va fi amenajat si se va incadra in peisaj.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu e cazul.

CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse zonei in prevederile P.U.G.

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

Terenul este liber si neamenajat. Prin aceasta documentatie se propune **introducerea terenului in intravilan si construirea unei locuințe de vacanta 2D+P+1E**

AUTORIZAREA INVESTIEI ESTE CONDITIONATĂ DE ELABORAREA ȘI ULTERIOR APROBAREA DE CĂTRE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ COMPETENTA A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor.

Categoriile principale de interventie care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

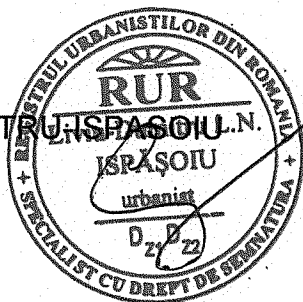
Nu e cazul.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Planul Urbanistic Zonal propus este un proiect premergător realizării investiției, o locuință de vacanta 2D+P+1E iar prin realizarea acesteia se pot produce efecte semnificative prin completarea fondului construit și regenerarea zonei.

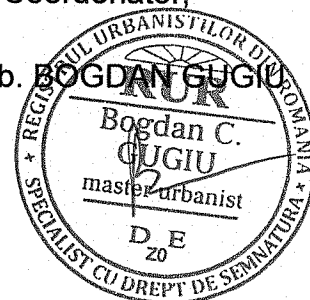
Intocmit,

urb. LIVIU DUMITRU



Coordonator,

urb. BOGDAN GUGIU



S.C. URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.
J25/466/18.09.2018
MEHEDINTI, Drobeta Turnu Severin, bld. Mihai Viteazu, nr.3,
bloc 7,sc.1, ap.4
Telefon : +40 758 969 554

UP-Architecture

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE
VACANTA 2D+P+1E, DJ 607C, N.C. 50225, COMUNA ILOVITA, JUDEȚUL MEHEDINȚI**

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 formă 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 813 mp din DJ607C, N.C. 50255, Comuna Ilovita, 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.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

ARTICOLUL I

Terenul este situat în comuna Ilovita, în zona de est a acestuia, în apropierea de Golful Bahna, pe Drumul Judetean 607C., N.C. 50255. În zona analizată se regăsesc locuințe individuale D+P – P+1 niveluri, pe malul golfului Bahna.

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

- la sud – Proprietate privată - N.C. 50584
- la vest – Proprietate privată – DJ607C
- la nord – Proprietate privată
- la est – Golful Bahna

4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Scopul întocmirii acestui PUZ este de introducere a terenului în intravilan și construirea unei case de vacanță 2D+P+1E.

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

Pentru suprafața integrală a acestui teren nu a mai fost elaborată anterior nici o documentație de urbanism de tip PUZ, PUD.

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 extravilanul comunei Ilovita și are categoria de folosință 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 in 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.

6.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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:

Locuința de vacanța în regim de înălțime maxim 2D+P+1E

P.O.T.=max.30% - P.O.T propus = 20%

C.U.T.=max.1.05 - C.U.T propus = 0.8

6.7. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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 prezentarea argumentelor privind introducerea terenului în intravilan și construirea unei locuințe de vacanța 2D+P+1E.

Generalitati: Caracterul zonei

În cadrul intravilanului reglementat pentru amplasamentul studiat se identifica următoarele Zone functionale

Li - Locuințe individuale

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA — Li

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale
- locuințe de vacanța
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reparatii și extinderi la locuințele existente.
- parcaje la sol;

- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- anexe gospodaresti care nu produc murdărie (foisor, bucatarie de vara, garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 50 mp
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa
- sere de maxim 200 mp care sa nu fie vizibile din spatiu public
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC, sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfasurata a constructiei, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 3 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 20:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și/sau producție

Pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depășesc suprafata de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfasurata), sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 3 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 20:00 sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 3 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- depozitare en gros
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- panouri pentru reclame cu suprafata mai mare de 2,00 mp instalate in curti sau pe fatade
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

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

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

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aproba
- se considera construibile parcelele care au suprafata minima de 813 mp, si front minim la strada de 20,00m pentru constructiile in regim izolat ;

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

Cladirea va respecta retragerea de la aliniament care este caracteristica zonei. Retragerea fata de aliniament va fi de 5,50m

- distanta construcției fata de axul drumului va fi de minim de minim 9,50 m
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor aleiilor de acces, platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament, parcajelor si garajelor parter
- Rampa de acces se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate si o sa aibe o inclinatie de maxim 18% conform normative de parcaje.
- 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

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmari:

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- pe limita laterală din nord construcția se va retrage minim 3,5 m
- pe limita laterala din sud, construcția se va retrage minim 3,5 m
- pe limita posterioară din est, construcția se va retrage cu minim 8,0 m

ARTICOLUL 7 – LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- Clădiria se va amplasa pe terenul care nu este ocupat sau nu este rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicații, etc.)

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență

Accesul se va realiza prin DJ607C

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, drum în incintă

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In interiorul limitelor de proprietate, la nivelul terenului se vor amenaja locuri de parcare destinate locatarilor in numar de 2 buc.

- Pentru zona de locuinte, stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiile de manevra auto si parcare se vor asigura in incinta, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme- P132-93.

- Pentru locuinte cu servicii la parter se asigura parcare aferenta numai in interiorul parcelei.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime maximă admisibilă

$R_h = 2D+P+2E+M$ - $R_h \text{ propus} = 2D+P+1E$

$L_i = H \text{ max} = 12,00 \text{ m}$ - $H \text{ propus} = 6,50 \text{ m}$

- Se va urmări respectarea prevederilor RGU (Art. 30, alin(1)) privitor la evitarea unei diferențe mai mari de 2 nivele între construcțiile direct învecinate: „ autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate si a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate”

- Regimul de înălțime a construcției la ultima cornișa este stabilită, astfel: locuința de vacanta $2D+P+1E$

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi se vor integra în 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 și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- se vor folosi materiale de construcție durabile și finisaje de calitate adecvate funcțiunii și amplasamentului.
- Culoarele 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 reține amplasarea panourilor publicitare, astfel încât acestea să nu degradeze aspectul fațadelor
- Se impune amplasarea instalațiilor de aer condiționat și a antenelor de satelit pe fațadele secundare și mascarea acestora prin soluții 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 existentă în zonă, la momentul extinderii acesteia. Până la realizarea acesteia, soluția de alimentare cu apă se va realiza în sistem local, prin realizarea unui put forat și a unei stații de pompare.
- Canalizarea menajeră propusă se va racorda la conducta ce urmează să se dezvolte în zonă. Până la extinderea acesteia canalizarea se va realiza în sistem local, prin realizarea unui bazin vidanjabil.
- Apele pluviale se vor descărca în canalizare din preaplinul bazinului de retenție.
- 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 împrejurimilor

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 30,00% din suprafața totală a parcelei, respectiv minim 243,90mp

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

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.

- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2,20 m și se recomandă să se realizeze din materiale opace

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- UTR Li - P.O.T.=max.30% - P.O.T propus = 20%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- UTR Li - C.U.T.=max.1.05 suprateran - C.U.T propus = 0.8

CAPITOLUL 4 : DISPOZITII FINALE

Prezenta propunere pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor aferente zonei de locuințe de vacanță a fost făcută la inițiativa beneficiarilor, titularii terenului analizat.

Planul de acțiune privind implementarea proiectului va fi derulat de către beneficiari ținând cont de următoarele etape:

1. Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal
2. Obținere avize și întocmire proiecte tehnice pe fiecare specialitate
3. Obținerea de autorizație de construire
4. Executarea investiției propuse (toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor

S.C. URBAN PLANNING ARCHITECTURE S.R.L.
J25/466/18.09.2018
MEHEDINTI, Drobeta Turnu Severin, bld. Mihai Viteazu, nr.3,
bloc 7,sc.1, ap.4
Telefon : +40 758 969 554

UP-Architecture

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 parcelor, accese pietonale, spatii de parcare si manevre auto, în concordanta cu strategia locala de dezvoltare, modernizarea actualei retele de drumuri.

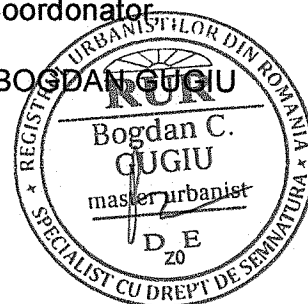
Intocmit,

urb. LIVIU ISPASOIU



Coordonator

urb. BOGDAN GUGIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINTI
PRIMARIA COMUNEI ILOVITA
Nr. 621 / 02.03.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3 / 102.03.2023

In scopul : ,, ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI CASE DE VACANTA 2D + P + 1E , comuna Ilovita , judetul Mehedinti.

Urmarea cererii adresate de Cirstulescu Ileana si Cirstulescu Liana , cu domiciliul in județul Mehedinti .municipiul/oraș.Drobeta Turnu Severin , strada Dr. Saidac , nr 29 , bl ... sc. , et ap . , telefon .0758969554 , e-mail uparhitectura@yahoo.com
Inregistrată la nr. 1677 / 26.07.2021

Pentru imobilul –teren și/sau construcții-, situate in județul Mehedinti.municipiul/ orașul/comuna Ilovita.,satul Ilovita extravilan – curti constructii , cod poștal
Strada - nr bl _____ sc _____ et _____ Ap _____ ,sau identificat prin3)

- PLAN DE SITUATIE 1:.....
- PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- EXTRAS CF NR.50225

In temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr _____ / _____ ,faza PUG/, aprobată prin Hotărarea Consiliului Județean/Local _____
Nr _____ / _____

în conformitate cu prevederile Legii nr50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC

IMOBILUL ESTE SITUAT IN EXTRAVILANUL LOCALITATII ILOVITA , COMUNA ILOVITA , ESTE IN PROPRIETATEA SUSNUMITELOR CONFORM CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR.113 / 14.08.2003 , EXTRAS CF. 50225
TERENUL NU SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIE A UNOR OBIECTIVE AFLATE PE LISTA MONUMENTELOR ISTORICE
TERENUL ESTE SITUAT IN PARCUL NATURAL PORTILE DE FIER

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta si destinatia : terenul este situat in extravilan – zona nereglementata din punct de vedere urbanistic.

se completeaza, dupa caz:-Consiliul Judetean;-Primaria Municipiului Bucuresti;-Primaria orasului;-Primaria comunei _____

3.REGIMUL TEHNIC : Terenul inregistrat in C.F. 50225 ce urmeaza a fi studiat prin documentatia P.U.Z. este situat in extravilanul comunei Ilovita , sat Ilovita zona Stolf.

Avind in vedere ca pe terenul respectiv urmeaza a se edifica o constructie este necesara intocmirea si elaborarea unui P.U.Z. de reglementarea zonei si introducerea in intravilanul comunei Ilovita.

Realizarea este conditionata de elaborarea si aprobarea unei documentatii P.U.Z. , numai in baza unui aviz de oportunitate , intocmit de structura de specialitate condusa de arhitectul sef si aprobat de Primarul comunei Ilovita , in baza unui studiu de oportunitate , conform prevederilor art.31 , alin 1 , lit.e , alin.2 , alin.3, alin , 4,alin.5 lit. a , alin.6 , art.47 din Legea 350/2001 actualizata precum si a avizelor , acordurilor obtinute pentru faza P.U.Z , informarea si consultarea populatiei se vor realiza conform Ordin nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism . P.U.Z va fi elaborat cu respectarea art.18 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 , aprobata prin Ordinul MDRAP nr.233/2016 si Reglementarea tehnica OM-010-2000 Ghid privind metodologia de elaborare si continut cadru al P.U.Z.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru : **Elaborare Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii unei case de vacanta 2D+P+1E , comuna Ilovita , judetul Mehedinti**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE
AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/ DESFIINŢARE
ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII**

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii-de construire/ desfiinţare- solicitantul se va adresa autoritaţiei competente pentru protecţia mediului: **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ,STRADA BAILE ROMANE , NR.3,DR-TR. SEVERIN,JUD. MEHEDINTI**

(autoritatea competenta pentru protectia mediului , adresa)

(Denumirea si adresa acesteia se personalizeaza pri grija autoritatii administratiei publice emitente)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11CE si prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătura cu mediul şi modificarea , cu privire la participarea publicului si accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CCE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă , după caz, încadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE,procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu , autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in accord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

Dupa primirea certificatului de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrative al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice comp

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si /sau constructii, sau dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata)

c) documentatia tehnica-D.T.,dupa caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1.) Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

alimentare cu apa

canalizare

alimentare cu energie electrica

alimentare cu energie termica

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize /acorduri:

STAT MAJOR GENERAL

d.2.) Avize si acorduri privind:

securitate la incendiu

protectia civila

sanatatea populatie

d.3.) Avizele /acordurile specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

R.N.P. ROMSILVA-ADMINISTRATIA PARCULUI NATURAL PORTILE DE FIER R.A.

APELE ROMANE HIROELECTRICA

AVIZ CONSILIUL JUDETEAN

d.4.) Studii de specialitate (1 exemplar original)

AVIZ DE OPORTUNITATE

D.A.A.R. - MEHEMINTI

STUDIU GEOTENNIC

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului(copie)

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania(1 exemplar original) .

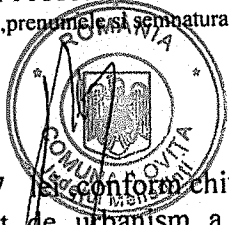
g)documentele de plata ale urmatoarelor taxe

(copie)

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

PRIMAR
Conducatorul autoritatii
administratiei publice emitente***
Ec. Stefan PATASANU
(functia,numele,prenumele si semnatura)

L.S.



Secretar general/Secretar
Jr.Mirela GHIORMA
(numele,prenumele si semnatura)

Resp.Urbanism,
Jr. Mirela-Ioana STAN
(numele,prenumeles i semnatura)

Achitat taxa de 17 lei conform chitantei nr .408 din 27.02.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 02.03.2023

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de lapana la.....

PRIMAR
Conducatorul autoritatii
administratiei publice emitente***
Ec. Stefan PATASANU
(functia,numele,prenumele si semnatura)

L.S.

Secretar general/Secretar
Jr. Mirela GHIORMA
(numele,prenumele si semnatura)

Resp. Urbanism
Jr. Mirela – Ioana STAN
(numele,prenumeles i semnatura)

Data prelungirii valabilitatii:.....

Achitat taxa delei, conform Chitantei nr.....din.....
Transmis solicitantului la data dedirect/prin posta.

Se completeaza ,dupa caz:
Consiliului judetean;