

# MEMORIU GENERAL

ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME  
D+P+4+5 ETAJ RETRAS CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE



**ADRESA : STRADA DR. VICTOR BABEȘ, NR. 40A,42, N.C. 70008, MUNICIPIUL  
DROBETA-TURNU SEVERIN, JUDEȚUL MEHEDINȚI**

**BENEFICIAR :  
STANGA TANESE SI STANGA NICOLETA**

**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 PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4+5 ETAJ RETRAS CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE, STRADA DR. VICTOR BABEȘ, NR. 40A, 42, N.C. 70008, MUNICIPIUL DROBETA-TURNU SEVERIN, JUDEȚUL MEHEDINȚI

**Beneficiar :** STANGA TANESE SI STANGA NICOLETA

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

**Faza :** PUZ

**Data :** 01.2023

Terenul este situat în municipiul Drobeta-Turnu Severin, în zona de est a acestuia, în cartierul Kiseleff pe strada Dr. Victor Babeș. În zona analizată se regăsesc locuințe colective cu P+4E pe frontal opus terenului, locuințe colective cu P+6, P+7 și P+9 niveluri la colțul străzii cât și locuințe individuale cu P+1E+M-P+3 niveluri.

Limita zonei analizate la faza PUZ este stabilita conform Certificatului de Urbanism Nr. 108 din 02.02.2023 emis de Primaria Municipiului Drobeta Turnu Severin.

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

N.C. 70008

- la sud – proprietate privată - Restaurant Bulevard
- la vest – proprietate privată – Locuința individuală
- la nord – Strada Dr. Victor Babeș
- la est – proprietate privată - Hotel

Scopul întocmirii acestui PUZ este schimbarea funcțiunii terenului din Lm în LM și construirea unei locuințe colective D+P+4E+5E retras.

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: GoogleMaps și Eterra – Ancpi

- **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 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**

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Municipiului Drobeta-Turnu Severin este responsabilă cu emiterea Avizului de Oportunitate prin care construirea unui imobil cu regim de înălțime D+P+4E+5E retras cu destinația locuințe colective este considerate oportuna.

- **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 Drobeta-Turnu Severin

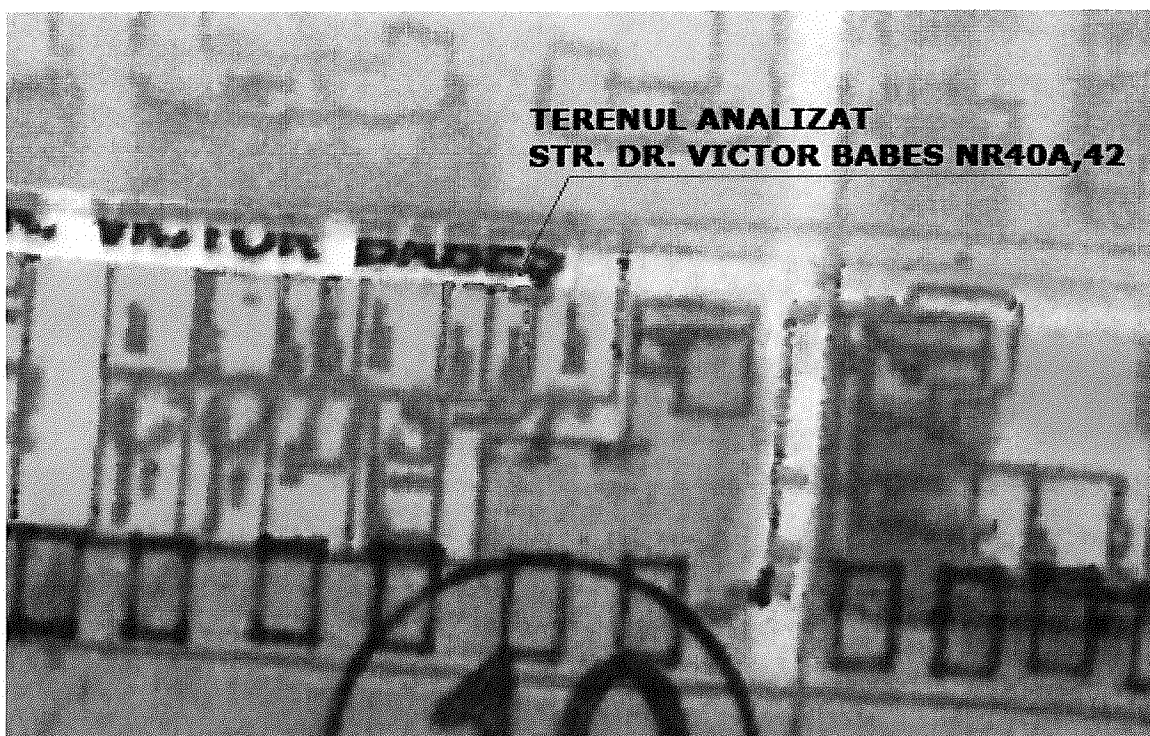
### 1.3. **SURSE DOCUMENTARE**

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.

#### **Lista studiilor și documentațiilor avizate/aprobate anterior P.U.Z.:**

-Planul Urbanistic General al Municipiului Drobeta-Turnu Severin Nr. 5421/2005 aprobat prin HCL nr. 219/2010

-AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA – Eterra -



Imaginea 3 - Incadrarea in PUG – UTR 10 – Zona Lm Sursa: PUG

## **CAPITOLUL 2:**

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1. Date privind evoluția zonei**

Oportunitatea sistematizării terenului, în vederea construirii unei zone de locuinte colective D+P+4E+5Er este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

- Având în vedere amplasarea centrală a terenului, se recomandă utilizarea acestuia la o valoare mai mare, ci nu pentru locuire individuală
- Fondul construit existent în zonă este de o calitate precară, intervenția nouă, regenerează și crește valoarea întregii zone și schimbă imaginea zonei, acoperind

calcanele clădirilor care prezintă și ferestre semi-opace și se creează o imagine aparte având în vedere clădirea nouă propusă prin proiect

- Constuirea compactă, în zonele care prezintă rețele edilitare conduce în final la o mai bună utilizare a terenului, la o presiune mai mică pe detinatorii de rețele și primărie de a extinde rețelele în zonele de la periferie și în final la o utilizare rațională a terenurilor.

Această funcțiune corespunde necesităților actuale, cu un areal într-o evoluție continuă, cu funcțiuni specifice de locuire și servicii aferente.

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Zona studiată se caracterizează printr-o mixitate funcțională cât și printr-o diversitate în ceea ce privește stilurile arhitecturale, gabaritele și regimul de înălțime. Această zonă este constituită din anii 90, singurele modificări realizându-se doar prin schimbarea funcțiunii unor locații din locuințe individuale în zone de comerț și servicii și mici intervenții la construcțiile existente.

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

### **Potential de dezvoltare**

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

Municipiul Drobeta-Turnu Severin trebuie să valorifice terenurile pe care le are în centrul localității și să dezvolte în special zone de locuit. Prin comasarea investițiilor și evitarea dispersării fondului construit se optimizează și accesul la utilități și dotări publice.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona reglementată este formată dintr-o proprietate cu o suprafață de 677 mp.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Drobeta-Turnu Severin și este proprietatea solicitantului conform contract de vânzare cumpărare nr.1822 din 23.09.2022 și a actului de alipire nr. 3329 din 23.11.2022.

Terenul are categoria de folosință curți construcții și este destinat construcției de locuințe cu funcțiuni complementare conform PUG aprobat prin HCL 219/2010



Imaginea 4 Imagine situație existentă- Perspectivă aeriană – Imaginea arhitecturală zonă

Terenul are o formă regulată în plan, cu o dimensiune de aproximativ 22mx30m, unde 22m este deschiderea terenului la stradă. Terenul este liber de construcție. Acesta nu este în raza de protecție a clădirilor înscrise pe lista monumentelor istorice;

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul este în intravilan, în partea de est a orașului, în cartierul Kiseleff.

**Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general , etc.**

Terenul este în intravilan, în partea de est a orașului, în cartierul Kiseleff cu acces din strada Dr. Victor Babeș. Terenul se află în spatele frontului de construcții de pe Bulevardul Tudor Vladimirescu (DN6)

Referitor la echiparea edilitară, alimentarea cu apă și rețeaua de canalizare este asigurată de operatorul regional S.C. SECOM S.A.

Rețeaua de energie electrică trece prin partea de nord a terenului pe strada Dr. Victor Babeș, conform planșei de rețele edilitare existent.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Din punct de vedere al reliefului, nu există probleme sau declivități ale terenului care să genereze dificultăți în execuție sau folosință.

Teritoriul aparține zonei de climat temperat-continental. Regimul climatic general este caracterizat prin veri foarte calde și uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice.

Circulația generală a atmosferei se caracterizează prin advecții lente de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest, mai ales în semestrul cald și a advecțiilor de aer temperat continental din est și nord-est, mai ales în semestrul rece

Temperatura medie anuală a aerului este de 10,9°C; media lunii celei mai calde, iulie, înregistrează 22,9°C, iar media lunii celei mai reci, ianuarie, - 2,8°C.

Variația cantității medii anuale de precipitații înregistrează valori de circa 600 mm, înregistrându-se maxim în luna iunie (91,90 mm) și minim în luna februarie (31,50 mm).

Vânturile dominante sunt cele din direcția est (21,20%), urmate de cele din vest (16,30%), cu viteze medii de 4 m/sec.

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

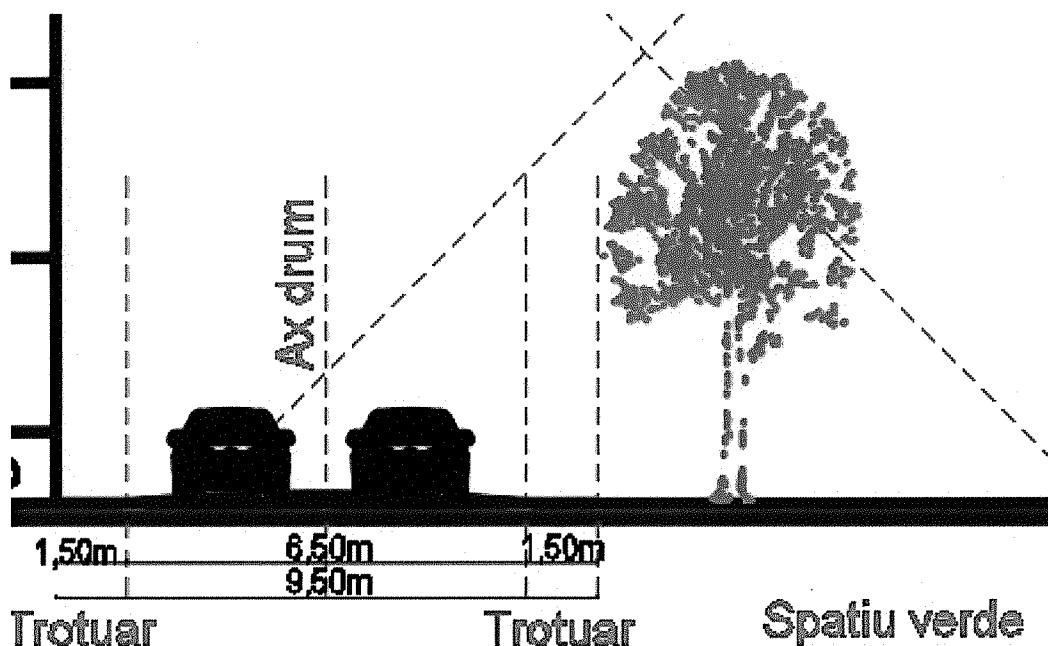
### 2.4. Circulația

Terenul este amplasat in partea de est a Municipiului, cu deschidere la Strada Dr. Victor Babeș. Accesul de la strada Tudor Vladimirescu se face prin strada Independenței sau strada Kiseleff.



Sursa: Google Maps





### Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere.

Nu e cazul. Strada Dr.Victor Babeș este cu sens unic. Modul în care se parchează poate crea însă anumite probleme, având în vedere că se parchează pe ambele părți ale străzii.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul studiat este delimitat de o stradă publică, (Str. Dr. Victor Babeș) și de proprietăți private.

Principalele domenii în care s-au realizat investiții în zona studiată sunt: construcții de locuințe, servicii (HoReCa) și comerț.

### 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

Alimentarea cu apă potabilă este asigurată de operatorul regional, S.C. SECOM S.A.

#### DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE

Rețeaua de canalizare este asigurată de operatorul regional, S.C. SECOM S.A.

#### DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Rețeaua de energie electrică trece prin partea de nord a terenului pe Str. Dr. Victor

Babeș. Construcția se va branșa la rețeaua locala existentă.

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

Nu exista rețea de alimentare cu telecomunicații sau căldura pe terenul studiat.

### **POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Nu exista rețea de alimentare cu gaze pe terenul studiat.

### **Principalele disfuncționalități.**

Nu e cazul.

### **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 nu se semnalează un cadru natural deosebit. În consecința aceasta nu se poate modifica, iar modificările aduse în cadrul execuției clădirilor vor fi remediate ulterior

Principalele caracteristici de mediu sunt :

Zona nu este expusă riscurilor naturale și antropice, terenul are stabilitate asigurată.

Zona nu este inundabilă.

În zona care face obiectul PUZ nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nu este în raza de protecție a clădirilor înscrise pe lista monumentelor istorice;

### **2.8. Opțiuni ale populației**

#### **OPȚIUNILE POPULAȚIEI**

În prezent, nu există dezacorduri, contestări, propuneri sau opinii care ar pune în dificultate punerea în aplicare a proiectului inițiat, fiind apreciat ca un proiect benefic care are ca scop schimbarea funcției 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 și regenerarea zonei.

#### **PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRATIEI PUBLICE LOCALE ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ A ZONEI**

Prin prezenta documentație se dorește

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 calității vieții locuitorilor, dezvoltare a activităților economice și diversificarea acestora promovând măsuri strategice privind

dezvoltarea durabilă în teritoriul Municipiului Drobeta-Turnu Severin și atractivitatea în zonă.

### **PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI**

Planul Urbanistic Zonal propus este un proiect necesar orașului, iar prin acesta se pot produce efecte semnificative prin completarea fondului construit și regenerarea zonei. Completarea frontului stradal din str. Dr. Victor Babeș reprezintă o măsură necesară dezvoltării localității.

### **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 radacini 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 verticala 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 există prevederi ale P.U.G – UTR 10 Terenul are categoria de folosință construcții și este destinate construirii de locuințe cu funcțiuni complementare conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 219/2010

1. GENERALITĂȚI : conform zonelor funcționale :

Lm - locuințe existente parter, P+1, P+1+M, P+2

LM - locuințe înalte P+4, P+8 și P+10, zona bulevard.

IS - instituții publice, servicii, funcțiuni complementare zonei de locuit, spații comerciale, Biserica Noua.

SP - spații plantate .

CR - căi de comunicație rutieră - străzi, bulevarde.

DS - destinații speciale

POT propus = 85% , CUT propus = max. 2,2 pentru Lm  
= max. 5,0 pentru LM

#### 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ ( permisă și interzisă )

- Sunt permise construcții de locuințe individuale, în zonele rezidențiale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje, etc.

- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, care să nu afecteze funcțiunea de locuit.

- Sunt permise consolidări, supraetajări, reparații, modernizări la construcții existente de locuințe existente sau alte funcțiuni complementare.

- Interdicție definitivă de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism (PUZ). Sunt permise doar reabilitări, consolidări și reparații.

- zone de protecție ale monumentelor de arhitectură.

- se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor speciale de intervenție : pompieri, salvare, poliție, conf. art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”.

- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate, ( vezi cap. L.1.2 din prescripții generale ale Regulamentului), construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează aer – apă – sol.

- Interdicție definitivă de construire pe spațiile publice – trotuare, refugii

pietonale, alei, spatii plantate, etc.

- Interdicție definitivă de construire pe spațiile libere dintre blocurile de locuit, aceste spații își vor păstra funcțiunea de spații verzi plantate.

- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

- conform art. 25 și 26 din RLU - „Accese carosabile și pietonale”, se vor asigura accesibilități directe sau prin servitute, la construcții, a persoanelor, autoturismelor, autovehiculelor și mai ales a vehiculelor speciale de intervenție.

- amplasarea și retragerile minime obligatorii se vor face prin respectarea prevederilor generale.

- între construcții care prezintă fațade cu ferestre și balcoane la limita proprietății, îngrădită sau nu, distanța minimă de amplasare este de 1,90 m - conform Codului civil.

- în caz de parcelare pentru construcții de locuințe în regim cuplat sau izolat, loturile vor avea dimensiuni de minim 12 m front la stradă, adâncimea lotului cel puțin egală cu lățimea și suprafața de minim 500 mp și maxim 1000 mp.

- se recomandă o altimetrie de minim P+1+M pentru Lm și maxim P+4 - P+8(10) pentru zona cu cladiri înalte (LM).

- se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei; se recomandă folosirea de material de construcție de calitate și durabilitate: cărămidă, piatră, beton, metal, sticlă, finisaje simple, șarpantă, învelitori ceramice sau tablă.

- împrejmuirile vor fi realizate transparent sau din gard viu la instituțiile publice iar la cele ale proprietarilor se va acorda o atenție deosebită.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal nu se semnalează un cadru natural deosebit. În consecința aceasta nu se poate modifica, iar modificările aduse în cadrul execuției cladirilor vor fi remediate ulterior.

#### **3.4. Modernizarea circulației**

Nu e cazul. Circulațiile sunt reglementate și conforme în zonă. Se impune realizarea coborârii troturului în zona de acces auto.



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  
Categorია 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 construirea unui imobil de locuinte colective pe structura de cadre de beton.

In interiorul limitelor de proprietate, la nivelul terenului si a demisolului se vor amenaja locuri de parcare destinate locatarilor in numar de 19buc. Numarul de locuri de parcare respecta **RGU din 27.06.1996, 525/1996, art. 5.11.1.** (*câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun*).

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

- Apa potabila – se impune bransarea locuinței colective la rețeaua de apă potabilă
- Canalizare - se impune bransarea locuinței colective la rețeaua de canalizare
- 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 centrale individuale (utilizând surse de energie diverse - energie electrică, gaze naturale, lemn și din surse alternative – pompe de căldură, panouri solare)
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransarea la rețeaua existentă
- 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 și 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 terestre.

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 vor 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, fiind inscris in categoria de folosinta curți- construcții Prin aceasta documentatie se propune **schimbarea funcțiunii terenului din Lm** (locuințe existente parter, P+1, P+1+M, P+2) **în LM** (LM - locuințe înalte P+4, P+8 si P+10, zona boulevard) **și construirea unei locuințe colective D+P+4E+5E retras.**

**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. Construcția nou propusă se va bransa la rețelele existente din zonă.

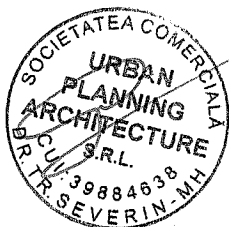


**Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Planul Urbanistic Zonal propus este un proiect premergător realizării investiției, o locuință colectivă D+P+4E+5Er iar prin realizarea acesteia se pot produce efecte semnificative prin completarea fondului construit și regenerarea zonei. Completarea frontului stradal din str. Dr. Victor Babeș reprezintă o măsură benefică pentru dezvoltarea zonei studiate.

Intocmit,

urb. LIVIU DUMITRU-ISPASOIU



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 PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME  
D+P+4+5 ETAJ RETRAS CU DESTINAȚIA LOCUINȚE COLECTIVE, STRADA DR. VICTOR  
BABEȘ, NR. 40A,42, N.C. 70008, DROBETA-TURNU SEVERIN, 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 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 677 mp din Strada Dr. Victor Babeș, Nr. 40A, 42, N.C. 70008, 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, Strada Dr. Victor Babeș, Nr. 40A, 42, N.C. 70008, județul Mehedinți fiind deservit de Strada Dr. Victor Babeș care debusează în Bulevardul Tudor Vladimirescu (DN6) principala magistrală de circulație a municipiului.

Limita **zonei analizate** la faza PUZ este stabilită conform Certificatului de Urbanism Nr. 108 din 02.02.2023 emis de Primăria Municipiului Drobeta Turnu Severin

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

N.C. 70008

- la sud – proprietate privată - Restaurant Bulevard
- la vest – proprietate privată – Locuința individuală
- la nord – Strada Dr. Victor Babeș
- la est – proprietate privată - Hotel

### 4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Scopul întocmirii acestui PUZ este schimbarea funcțiunii terenului din Lm în LM și construirea unei locuințe colective D+P+4E+5E retras.

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 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 intravilanul municipiului Drobeta-Turnu Severin 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 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 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:

Locuințe colective în regim de înălțime maxim D+P+4E+5Eretras

P.O.T.=max.85% - **P.O.T propus = 63,51%**

C.U.T.=max.5,0 suprateran - **C.U.T propus = 4.37**

În situația în care se amenajează parcări la demisolul imobilului, acesta poate ocupa 90% din suprafața parcelei.

#### 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 se va obține **Avizul De Oportunitate** având ca obiectiv prezentarea argumentelor privind schimbarea funcțiunii terenului din Lm în LM și construirea unei locuințe colective D+P+4E+5E retras

Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul intravilanului reglementat pentru amplasamentul studiat se identifica urmatoarele UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

□ UTR 10

Lm - locuințe existente parter, P+1, P+1+M, P+2

LM - locuințe înalte P+4, P+8 și P+10, zona bulevard.

IS - instituții publice, servicii, funcțiuni complementare zonei de locuit, spații comerciale, Biserica Noua.

SP - spații plantate .

CR - căi de comunicație rutieră - străzi, bulevarde.

DS - destinații speciale

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA — LM

#### ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- Construcții de locuințe individuale, în zonele rezidențiale, anexe cu funcțiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje, etc.
- Construcții de locuințe colective înalte
- Amenajări aferente locuințelor
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- Parcări la sol
- Parcaje la demisol
- Spații plantate
- Spații pentru sport și recreere
- Construcții pentru echipare tehnică
- Imprejurimi
- Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, care sa nu afecteze funcțiunea de locuit.
- Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor și mai ales ale vehiculelor speciale de intervenție : pompieri, salvare, poliție
- Sunt permise construcții și amenajări turistice - pensiuni și hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor și cerințelor Ordinului MT 20/1995 și HG 207/1994.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise construcțiile de locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, ( vezi cap. L.1.2 din prescripții generale ale Regulamentului), construcțiile cu profil industrial și agricol care poluează aer – apă – sol.

- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);

- Interdicție definitivă de construire pe spațiile publice – trotuare, refugii pietonale, alei, spații plantate, etc.

- Interdicție definitivă de construire pe spațiile libere dintre blocurile de locuit , aceste spații i-si vor păstra funcțiunea de spații verzi plantate.

- Disponerea pe panouri de afisaj de mari dimensiuni pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora

- depozite en-gros, depozitari de materiale re folosibile

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

- activități productive în general și activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul din circulațiile publice

- autobaze, stații de întreținere auto

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

## 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.

- Se recomandă ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor



pentru public.

- 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 677 mp, si front minim la strada de 20,00m pentru constructiile in regim izolat ;
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

#### **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 străzii Dr. Victor Babeș, respectiv va fi amplasată pe aliniament.

- distanta construcției fata de axul drumului va fi de minim de minim 4,00 m
- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se creea noi calcane;
- 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 si garajelor parter
- Rampa de acces în demisol 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 vest construcția se va retrage minim 2,7 m
- pe limita laterala din est, construcția se va retrage minim 0,8 m
- pe limita posterioară, construcția se va retrage cu minim 2,0 m
- Etajul 5 va fi retras potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat

#### **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 obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență

Accesul se va realiza prin strada Dr. Victor Babeș

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

În interiorul limitelor de proprietate, la nivelul terenului și a demisolului se vor amenaja locuri de parcare destinate locatarilor în număr de 19buc. Numarul de locuri de parcare respecta **RGU din 27.06.1996, 525/1996, art. 5.11.1.** (*câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun*).

- Pentru zona de locuințe, stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevra auto și parcare se vor asigura în incinta, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme- P132-93.

- Pentru locuințe cu servicii la parter se asigura parcare aferenta numai în interiorul parcelei.

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime maximă admisibilă

$LM = D+P+4E+5Er - H \max = 20,50 \text{ m}$

- 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 și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate”

- Înălțimea maximă a construcției la ultima cornișă este stabilită, astfel: locuințe colective și în regim de înălțime maxim **D+P+4E+5Er**

## 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 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 existentă în zonă
- Canalizarea menajeră propusă se va racorda la conducta existentă amplasată pe terenul aferent strazii Dr. Victor Babes.
- 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

parcelelor, respectiv minim 145 mp ▪

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.
- Locuințele colective și alte servicii amplasate pe aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- UTR LM - P.O.T.=max.85% - **P.O.T propus = 63,51%**

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

- UTR LM - C.U.T.=max.5,0 suprateran - **C.U.T propus = 4.37**

### **CAPITOLUL 4 : DISPOZITII FINALE**

Prezenta propunere pentru introducerea terenului în intravilan și stabilirea reglementărilor aferente zonei de locuințe și zona de servicii ce urmează să se dezvolte în zona a fost făcută la inițiativa comunei Simian, titulara terenurilor analizate care își va asuma obligativitatea de a ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor actuale și înființării celor noi, precum și responsabilitatea asigurării utilităților înainte de construire și folosință.

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

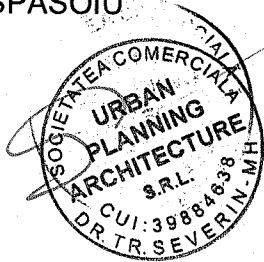
Costurile legate de realizarea investitiilor vor fi suportate de catre beneficiari/investitori.

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 parcelelor, 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 CUGIU

