

# **MEMORIU GENERAL**

## **1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

1. Denumirea obiectivului de investitii - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA .  
CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU FUNCTIUNI .  
COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT
2. Amplasamentul (judet,localitate,etc) : JUD. MEHEDINTI, mun. DROBETA .  
TURNU SEVERIN- Zona Calea Cernetiului .  
N.C.68029-N.C.68331
3. Elaboratorul studiului : S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.
4. Data elaborarii : ianuarie-aprilie.2022

## **1.2. Obiectivul lucrarii**

Obiectivul lucrarii P.U.Z. consta in lotizarea unui teren in suprafata de 0.5072 ha. situat in partea de Vest a localitatii (situat in UTR.16-Zona industriala) in zona de est a orasului , rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, in principal lotizarea unui teren neconstruit, rezolvarea cailor de comunicatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire in acea zona.

Planul urbanistic zonal – „ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT ” are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului in suprafata de 0.5072 ha in vederea edificarii unor constructii cu functiunile de locuinte si functiuni complementare locuirii (anexe,ateliere , mici spatii comerciale , prestari servicii)

Se urmareste:

- Propunerea unui zone de dezvoltare urbană prin realizarea unui ansamblu compus din locuințe individuale ,un imobil cu locuinte colective care sa fie si accent vertical si spatii verzi;
- Creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane și interesante;

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;  
N.C.68029. ; N.C.68331 -**

P.U.Z.-ul constituie documentatia care stabileste reglementarile specifice pentru zona , stabileste obiectivele, actiunile si masurile de rezolvare ale acestora pe baza analizei multicriteriale a situatiei existente si propuse pe segmentul de teren destinat si influentat de propuneri.

**Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT, CUT, regim de inaltime, functiuni, accese si reglementari reglementari edilitare) .**

### **1.3. Sursa documentare**

#### **1.3.1. Lista documentelor intocmite anterior PUZ-ului:**

- PUG-Turnu Severin

#### **1.3.2. Surse de informatii utilizate :**

- Serviciul de urbanism al Primariei Dr.Tr.Severin,
- O.C.P.I. Dr.Tr.Severin
- SECOM Dr.Tr.Severin,
- S.C.CEZ. Dr.Tr.Severin

#### **1.3.3. Suportul lucrarii**

- plan cadastral localitate 1/25.000
- ridicare topografica 1/1.000
- ortofotoplan 1/1.000

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. Incadrarea in localitate**

Zona studiata se afla in partea de est a localitatii (situat in UTR.16-Zona industriala) in zona de est a localitatii.

Zona delimitata la V de proprietati private , la N,N-E de str. Iazului , la S-E de Strada Calea Cernetiului , S-V proprietate privata N.C.64844

### **2.2. Analiza situatiei existente**

#### **2.2.1 Aspecte generale**

Zona studiata are a suprafata de 0.6858 ha. din care 0,1444 ha. (21,05 %) circulatii

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;  
N.C.68029. ; N.C.68331 -**

carosabile si pietonale si 0.5414 ha –(78,95%) teren liber neconstruit. Pana in prezent , terenul liber din zona studiata a avut destinatie agricola.

## **2.2.2. Elemente ale cadrului natural**

### **2.2.2.1. Relieful**

Municipiul Drobeta-Turnu-Severin este situat intr-o depresiune care ii poarta numele depresiunea Severinului formata din trei terase ;terasa superioara , medie si joasa.

Zona studiata este pe terasa superioara cu altitudini relative de 30-40m., nu are denivelari naturale , are suprafata plana , energie de relief redusa care asigura stabilitatea . Depresiunea Severinului este marginita la nord de dealul Varanic , dealul Viilor , la est de dealurile Balotei si Starminei.Spre N-E depresiunea Severinului se continua formand un culoar depresionar cu depresiuni mai mici-Halanga , Malovat pana la Comanesti . Culoarul depresionar separa Podisul Mehedinti de dealurile din estul judetului .

### **2.2.2.2. Reteaua hidrografica**

Depresiunea Severinului este delimitata la sud de fluviul Dunarea in regim de baraj iar la est de raul Topolnita.Prin ridicarea barajului Portile de Fier , fluviul Dunarea a trecut de la un regim hidrologicfluvial , la unul de tip lacustru cu oscilatie ale nivelului intre 64 si 69.5m . Raul Topolnita care margineste depresiunea Severinului in partea de est are o lungime de 40km isi dezvolta bazinul superior in podisul Mehedinti.

### **2.2.2.3. Clima**

Zona se caracterizează printr-un climat temperat-continental cu influențe slabe submediteraneene. Iarna, in special, au loc invazii de mase de aer umede si calde de origine mediteraneana si oceanica, ceea ce face ca acest anotimp al anului sa fie mai bland , precipitatiile fiind mai mult sub forma de lapovita decat de ninsoare. Verile sunt in general calduroase, uneori cu temperaturi de peste 35°C, ca urmare a invaziei aerului fierbinte tropical. Numarul anual al zilelor cu cer acoperit variaza de la 80 zile la 110 zile.Durata de stralucire anuala a soarelui este de 2000-2200 ore.

Temperatura medie anuala a aerului: 11,7°C.Media lunii decembrie este +1.3°C , a lunii ianuarie -1.0°C si a lunii februarie +0.9°C

Media anuala a precipitatiilor: cca 660 mm.Cele mai mari cantitati de precipitatii cad in aprilie-august si cele mai mici in perioada august-septembrie.Zilele de ninsoare variaza de la 20-25 zile. Zapezile putin abundente fac grosimea stratului de zapada sa fie redusa , grosimea medie in lunile ianuarie-februarie este de 10cm.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;**

**N.C.68029. ; N.C.68331 -**

Vanturi predominante sunt din vest , nord-vest si nord-est. Viteza medie a vantului : 6-7 m/s. Vitezele maxime anuale ajung la 20m/s.

**2.2.2.4. Conditii geotehnice**

Zona propusa pentru extinderea intravilanului se caracterizeaza din punct de vedere geotehnic ca foarte buna pentru constructii.

Terenul de fundare este argila nisipoasa sau argila prafoasa si se incadreaza in categoria terenurilor bune de fundare fara masuri speciale.

Adancimea de inghet: 0,70m.

Adancimea minima de fundare:

$D_{minf.}=0,80m$

Presiunea conventionala de baza:

$P_{conv.}=280-300KPa$  (  $B.=1,0m$  ,  $Df.=2,0m$  )

Apa subterana se intalneste la adancimi de 32.0-34.0m.

Seismicitatea : zona seismica de calcul E,

Zona de hazard seismic 0,15g,

Perioada de colt 0,7s, gradul de intensitate seismica 7.

**2.2.2.5. Riscuri naturale**

Alunecari de teren-nu este cazul

Inundatii-nu este cazul

Cutremure-risc moderat

**2.2.3 Caile de comunicatii**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia E-V , pe str.Calea Cernetiului (2 benzi de circulatie).Distributia in zona se face prin intermediul strazii lazului

**2.2.4.Analiza fondului construit existent**

Nu exista constructii executate in zona studiata terenul fiind liber , neconstruit. Strada lazului este asfaltata avand executat si trotuarul pe latura sa nord-estica.

**2.2.5 Echiparea edilitara**

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe strada lazului si pe Calea Cernetiului , exista o retea de medie tensiune de 20kv pe Calea Cernetiulu. In partea sudica a trotuarului de pe strada lazului exista un post trafo.

Exista retele de alimentare cu apa si canalizare pe Calea Cernetiului si strada lazului.

Exista retele de alimentare cu gaze naturale pe Calea Cernetiului si strada lazului.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;  
N.C.68029. ; N.C.68331 -**

**2.2.5.1. Alimentare cu apa**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa avand drept sursa Dunarea.

Exista retele de alimentare cu apa in zona studiata pe strada lazului si pe Calea Cernetiului.

**2.2.5.2. Canalizarea**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar. Exista retele de canalizare in zona studiata pe strada lazului si pe Calea Cernetiului..

**2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica**

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe Calea Cernetiului si str lazului. Pe Calea Cernetiului exista o retea de medie tensiune de 20kv , linia 20kv PTCZ338-PTCZ332. In partea sudica a trotuarului de pe strada lazului exista un post trafo-PTA20Kv11Banovita ( conform Ordin ANRE 239 din 2019). In zona studiata mai exista un stalp dezafectat parte a unei foste retele de medie tensiune .

**2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona studiata pe strada lazului si pe Calea Cernetiului.

**2.2.5.5.Telecomunicatii**

Orasul Dr.Tr.Severin este deservit de 3 centrale telefonice automate,una amplasata in centru,una in oficiul postal nr.3 din cartierul Kiseleff si a treia in cartierul Crihala  
Zona studiata nu dispune de canalizatie telefonica.Exista semnal GSM in toate retelele care opereaza in Romania.

**2.2.6 .Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfunctionalitati

- Absenta unui trotuar pe latura sudica a strazii lazului .

**2.2.7.Necesitati si optiuni**

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei prin realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte unicate si spatii verzi-parc.
- Executarea de modificari la reseaua de aductiune a apei in municipiu.
- Extinderea si completarea retelelor edilitare existente (apa , canal , energie electrica)

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;  
N.C.68029. ; N.C.68331 -**

**3.STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA,CATEGORII  
DE INTERVENTIE,REGLEMENTARI**

**3.1 Elemente de tema**

Tema de proiectare cuprinde urmatoarele obiective:

Reconversia unui teren de 0.5072 ha situat in zona industriala a orasului in teren destinat construirii de locuinte individuale si colective.

- Locuinte noi –max.34 locuinte - 19 locuinte individuale si un imobil P+2 cu locuinte colective cu 12-15 apartamente ( posibil spatii compatibile-, spatii comerciale ,spatii servicii , mica productie nepoluanta)
- Amenajare spatii verzi
- Executarea de racordari la retelele edilitare existente ( apa , canal , energie electrica, gaze)

**3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica**

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

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
- functionarea optima a zonei si incadrarea organica a acesteia in structura localitatii
- utilizarea eficienta a terenului respectind traditia orasului
- rezolvarea corecta a circulatiilor si in acelasi timp respectarea proprietatii si interesului public, completarea cu un trotuar pe latura sudica a strazii lazului.
- realizarea unei zone rezidentiale cu cladiri unicate, cu regim mediu de inaltime de 2- nivele supraterane (P+M , P+1, cu sau fara subsol ) , un imobil cu locuinte colective cu trei nivele supraterane (P+2) si spatii verzi amenajate pe terenul liber din intersectie .

**3.3. Organizarea circulatiei**

**3.3.1. Caile de comunicatie**

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, preluind prevederile din P.U.G. Traseele existente se mentin si se modernizeaza (str.lazului).

- **Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie**

In functie de caracterul traficului se determina numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere dupa cum urmeaza:

**artera de distributie**

- categoria a III-a- Strada lazului-profi **tip 1** cu partea carosabila de 6,0 m, trotuar de 0.9m existent pe latura nordica si un trotuar cu latime variabila pornind de la minim 0.9m ajungand pana la 2.1m propus a se amenaja pe latura sudica a strazii.

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;  
N.C.68029. ; N.C.68331 -**

**Intersectiile** :Intersectia se amenajeaza fara insule, avand treceri pentru pietoni.

### **3.3.2. Transportul in comun**

Nu exista trasee de transport in comun care sa deserveasca in mod special zona studiata si nici nu se justifica infiintarea unor astfel de trasee.

### **3.3.3.Parcari si garaje**

S-au prevazut garaje la demisol sau parcare in interiorul loturilor individuale, pentru locuitorii din zona.

### **3.3.4. Sistemizarea verticala**

**Terenul prezinta o foarte inclinatie pe directia Nord-Sud de la nord spre sud (panta terenului este de 0,5%-0,9% ) fara schimbari de directie.**

**Nu sunt necesare lucrari de sistemizare verticala a terenului.**

### **3.4.Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

Din punct de vedere al zonificarii functionale se pot identifica trei zone principale :

Zona locuinte -Za  
Zona spatii verzi amenajate -Zb  
Zona circulatii -Zc

In urma amenajarii circulatiilor carosabile si pietonale , a spatiilor verzi( de aliniament , parcuri ) vor exista urmatoarele modificati in bilantul teritorial :

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROBUS</b>	
	<b>Ha</b>	<b>%</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
<b>CURTI CONSTRUCTII</b>	<b>0.00 ha</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,4874 ha</b>	<b>71.07 %</b>
<b>CIRCULATII</b>	<b>0.1444ha</b>	<b>21.05 %</b>	<b>0.1852 ha</b>	<b>27.00 %</b>
<b>TEREN LIBER NECONSTRUIT</b>	<b>0.5414 ha</b>	<b>78.95 %</b>	<b>0.00 ha</b>	<b>0.00 %</b>
<b>SPATII VERZI AMENAJATE</b>	<b>0.00 ha</b>	<b>0.00 %</b>	<b>0.0132ha</b>	<b>1.93 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0.6858 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>0.6858 ha</b>	<b>100%</b>

### **3.5.Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime maxim s-a stabilit in functie de :

- destinatia cladirilor
- regimul de inaltime al cladirilor din zonele invecinate cu zona studiata
- marcarea unor puncte de interes: intersectii, axe de compozitie

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;**

**N.C.68029. ; N.C.68331 -**

### **3.6.Regimul de aliniere al constructiilor**

Criteriile ce au stat la baza determinarii regimului de aliniere:

- regimul de inaltime al cladirilor propuse
- profilele transversale caracteristice ale strazilor
- asigurarea vizibilitatii

Regimul de aliniere indica limita maxima admisibila de construire.

### **3.7.Modul de utilizare al terenului**

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T) si coeficientul de utilizare ( C.U.T) pentru toate zonele si subzonele considerate

P.O.T. = suprafata ocupata la sol/ suprafata terenului

C.U.T. = suprafata desfasurata a cladirilor/suprafata terenului

Valorile lor s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime .Indicii rezultati pe fiecare zona sunt mentionati in regulamentul P.U.Z.

### **3.8.Echiparea edilitara**

#### **3.8.1.Alimentarea cu apa**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa avand drept sursa Dunarea.

Pe directia sud vest-nord est trece reseaua alimentare a municipiului Drobeta Turnu Severin, pe Calea Cernetiului..

Exista retele de alimentare cu apa in zona studiata pe str.lazului si Calea Cernetiului . Este posibila bransarea la retelele existente

Racordurile la retea se vor executa cu tuburi din polietilena PiEHD (ce au durata normata de utilizare 50 ani ) cu diametru 160 mm pe arterele principale si D 110 mm pe conductele de serviciu.Se vor prevedea vane de sectorizare pe fiecare inel.

Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea STAS 4163 si STAS 8591.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin bransamente individuale prevazute cu contorizare.

#### **3.8.2.Canalizare**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de canalizare in sistem unitar.

Exista retele de canalizare in zona studiata si pe str.lazului –si retea colectoare pe Calea Cernetiului .

S-au prevazut racorduri la reseaua de canalizare gravitacionala existenta.

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona este racordata la canalizarea orasului in canalizarea existenta strada lazului si pe Calea Cernetiului . Apele pluviale sunt preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere .

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**



**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;  
N.C.68029. ; N.C.68331 -**

Conductele de canalizare vor fi pozate in axul strazii si vor fi executate cu tuburi din beton Dn 300-400 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054.

### **3.8.3. Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiata se propune construirea unui numar de 35 locuinte ( 19 locuinte individuale si un imobil P+3 cu locuinte colective -16 apartamente) care solicita o **putere instalata** dupa cum urmeaza:

Pi locuinte	= max.34 loc x 6.0 KW /loc	= 204Kw
Pi ilum public		= 1Kw
Pi total		= 205 Kw

Pe Calea Cernetiului exista o retea de medie tensiune de 20kv , linia 20kv PTCZ338-PTCZ332. In partea sudica a trotuarului de pe strada lazului exista un post trafo-PTA20Kv11Banovita. Acestea genereaza ( conform Ordin ANRE 239 din 2019) zone de protectie care afecteaza partial parcela cu nr. Cadastral NC 68209. Pentru eliberarea autorizatiei de construire a imobilului afectat de zonele de protectie va fi necesara executarea unui studiu (analiza) de risc de catre un expert tehnic autorizat ANRE.

***Detalierea solutiei de racordare se va face in baza unui Studiu de Fezabilitate elaborat conform prevederilor legale. Conform legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 respectiv a Ordinului A.N.R.E. 36/2019.)***

### **3.8.4. Telecomunicatii**

Pentru desfasurarea unor activitati normale se propune ca zona studiata sa fie racordata la retelelor de cablu tv , internet si telefonie fixa a orasului prin intermediul unui cablu introdus in canalizatie. Solicitantii telefoniei fixe vor fi racordati la retea telefonica ce se va monta pe stilpii retelei electrice de joasa tensiune de pe strazile propuse . Exista semnal GSM in toate retelele care activeaza in Romania.

### **3.9. Obiective de utilitate publica**

#### **3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse:**

- trotuare noi,
- amenajare spatiu verde in zona intersectiei
- executare racordari la retea de alimentare cu apa
- executare racordari la retea de canalizare
- executare racordari la retea de alimentare cu energie electrice
- executare racordari la retea de alimentare cu gaze naturale existenta

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;  
N.C.68029. ; N.C.68331 -**

**3.9.2.Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Din cei 6858 mp din zona studiata 5072mp sunt terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice si 1786 mp. reprezinta terenuri apartinand domeniului public al Primariei

**3.9.3.Circulatia terenurilor**

In functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica ( circulatii, spatii verzi amenajate ) a fost determinata circulatia terenurilor intre detinatori dupa cum urmeaza:

- terenuri ce se intentioneaza a fi trecute din **domeniul privat in domeniul public al Primariei** in vederea executarii trotuarului – 198.00 mp (0.02 ha )

**4.CONCLUZII**

In vederea stabilirii categoriilor de interventii , a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la :

- Incadrarea in Planul Urbanistic General
- Circulatia si echiparea edilitara
- Tipul de proprietate a terenurilor

intocmit  
arh. Flavian Florea

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul elaboreaza si explicita prin prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, pentru ca acesta sa poata fi operabil. Regulamentul PUZ da explicatii asupra regulilor specifice de urbanism instituite in teritoriul studiat care completeaza si detaliaza prescriptiile si recomandarile Regulamentului local de urbanism aferent PUG.

Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul aferent, devin, odata cu aprobarea lor acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se asigura amenajarea si dezvoltarea teritoriului studiat si se elibereaza certificate de urbanism si autorizatii de construire. Prin aprobarea, conform legilor, a PUZ-ului si Regulamentul aferent, acestea capata valoare juridica, fiind opozabil in justitie pentru elucidarea unor conflicte ce pot apare intre diferite parti.

In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice ce vor fi adoptate ulterior, vor contine prevederi susceptibile a schimba unele din prevederile acestui Regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de aprobare, cu avizul Consiliului municipal. De asemenea, exceptii de la prevederile acestui Regulament, se admit in cazuri bine justificate, datorita naturii si topografiei terenului, configuratiei si formei parcelor si caracterul constructiilor invecinate, de asemenea cu acordul Consiliului Local.

Sunt cuprinse in Regulament urmatoarele categorii de prescriptii :

Prescriptii si recomandari generale la nivelul teritoriului studiat

Prescriptii si recomandari specifice functiunilor teritoriului studiat.

## 1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI STUDIAT

### 1.1. Prescriptii si recomandari generale

#### L.1. Permisuni

#### L.1.1. Functiunea dominanta si tipul admis de utilizare al terenului

S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.

DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;  
N.C.68029. ; N.C.68331 -**

**1.Functiunea dominanta :**

**Zona Za**– Zona locuinte – locuinte unifamiliale si colective (permanente) -- cladiri unicat, cu regim minim de inaltime P+M-P+1 ( Lm ) si maxim P+3 –( LM ) si cu spatii verzi private.

**Functiunea dominanta – locuinte .**

**Functiuni complementare:**

Spatii comerciale , ateliere mestesugaresti , mica productie nepoluanta .

**Zona Zb** – – Zona spatii verzi amenajate

**Functiunea dominanta – spatii verzi**

**Functiuni complementare:** Circulatii pietonale , dotari edilitare

**Zona Zc** – Zona circulatii

**Functiunea dominanta – circulatii(carosabile si pietonale)**

**Functiuni complementare:**

Spatii verzi de aliniament .

**2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE  
FUNCTIUNILOR TERITORIULUI STUDIAT**

**2.1. Date de recunoastere**

**Zona Za**

- Zona delimitata la V de proprietati private , la N,N-E de str. Iazului , la S-E de Strada Calea Cernetiului , S-V proprietate privata N.C.64844
- Teren liber
- Tipul de proprietate: terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

**Zona Zb**

- Zona spatii verzi amenajate
- Teren liber
- Tipul de proprietate: terenuri apartinand domeniului public

**Zona Zc**

- Zona formata din reseaua stradala
- Teren liber

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;**

**N.C.68029. ; N.C.68331 -**

- Tipul de proprietate: terenuri apartinand domeniului public

## **2.2. Propuneri**

### **Zona Za -Zona locuinte**

- Executarea de locuinte si anexe gospodaresti.
- Dotarea edilitar – gospodareasca cu elemente de tehnica edilitara – retea electrica , apa , canalizare,gaze naturale .

### **Zona Zb – Zona spatii verzi amenajate**

- Amenajarea de alei pietonale si locuri de joaca , foisoare –locuri de odihna , retele edilitare .

### **Zona Zc – Zona circulatii**

- Amenajarea si modernizarea circulatiilor carosabile si pietonale.
- Dotarea edilitar – gospodareasca cu elemente de tehnica edilitara – retea electrica , apa , canalizare .

## **2.3. Recomandari pentru constructiile existente**

**Zona Za – nu este cazul .**

**Zona Zb – nu este cazul .**

**Zona Zc – nu este cazul .**

## **2.4. Regimul de aliniere al constructiilor**

### **Zona Za -Zona locuinte**

- Se propune o **retragere de minim 6.0m** de la limita de proprietate adiacenta cailor de comunicatie .Vezi plansa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.

### **Zona Zb – Zona spatii verzi amenajate**

- limita zonei

### **Zona Zc – Zona circulatii**

- nu este cazul

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;  
N.C.68029. ; N.C.68331 -**

**2.5. Regimul de inaltime**

**Zona Za**

**Locuinte**

- Regim de inaltime propus : **regim** de inaltime de 2 nivele supraterane (P+M , P+1) cu sau fara subsol cu un accent de maxim P+3 in partea vestica a zonei studiate.

**Zona Zb-Zona spatii verzi amenajate**

- Regim de inaltime propus : **regim** de inaltime de 1 nivel suprateran-P-(foisor)

**Zona Zc – nu este cazul .**

**2.6. Indici privind utilizarea terenului**

**Zona Za**

Zona studiata se afla in partea de est a localitatii (UTR.16-Zona Industriala). Conform prevederilor RLU PUG Dr.-Tr.-Severin in UTR 16 . Sunt permise :

- Sunt permise reconversii in zona industriala
- Lm si LM - locuinte propuse in cazul in care se produc reconversii.
- constructii de locuinte individuale, in zonele rezidentiale, anexe cu functiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje, etc. ;
- spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante, care sa nu afecteze functiunea de locuit.

Sunt prevazuti urmasorii indici urbanistici : P.O.T. max. = 70,00% C.U.T.max = 2,50 (Lm) -8.00 ( LM )

In zona analizata se propun urmasorii indici care se inscriu in limitele prevazute in PUG:

- P.O.T. max. = 60,00%
- C.U.T.max = 2,40

**Zona Zb – Zona spatii verzi amenajate**

- P.O.T. max. = 5,00%
- C.U.T.max = 0.05

**Zona Zc – Zona circulatii**

- P.O.T. max. = 0,00%
- C.U.T.max = 0.00

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**

**PR.214/2022 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- mun.Drobeta Turnu-Severin Zona Calea Cernetiului ;**

**N.C.68029. ; N.C.68331 -**

**2.7. Accese principale la constructii**

**Zona Za**

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

Accesul in aceasta zona se face din –Calea Cernetiului pe strada lazului –strada de categoria a III-a

**Zona Zb :**

– Accesul in aceasta zona se face din din Calea Cernetiului si strada lazului

**Zona Zc :**

– zona circulatii artere de categoria a III-a

**2.8. Categoriile de materiale de constructii**

**Pentru constructiile din zona Za -** Se recomanda folosirea materialelor moderne: zidarie de caramida arsa de orice tip, bca, beton simplu, beton armat, lemn, piatra, sticla, ceramica. Elevatiile si finisajele vor fi termoizolate cu termosisteme cu termoizolatie din polistiren sau placi rigide de vata minerala.

**2.9. Plantatii**

**Zona Za-** Nu se vor amenaja spatii verzi in mod special ci in interiorul parcelelor spatiile libere dintre locuinte vor fi utilizate ca gradini . Spatiile libere cuprinse in zona de retragere minima obligatorie , se vor amenaja cu gazon si arbusti ornamentali.

**Zona Zb –** Se vor amenaja spatii cu gazon si vegetatie joasa si se vor planta arbori pe aliniamentul stradal.

**Zona Zc –** unde este cazul - amenajarea unor spatii verzi de aliniament cu gazon si vegetatie joasa.

intocmit  
arh. Flavian Florea

**S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.**

**DR.-TR.-SEVERIN Bd.T.VLADIMIRESCU nr.3bl. B2, ap.14;  
e-mail: [arhidesign.studio@yahoo.com](mailto:arhidesign.studio@yahoo.com) ,C.I.F.: 35894566**