

# P.U.Z.

## **IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, Tarla 1, Parcela 28,  
25, 15, N.C. 60550, N.C. 56876, N.C. 56810

### **INITIATOR:**

BUCATARU CRISTIAN, BUCATARU DORIS CAMELIA, ROLEA VIOLETA, ROLEA  
AUGUSTIN-MUGUREL

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

## **FOAIE DE GARDA**

# **P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

### **INITIATOR:**

BUCATARU CRISTIAN, BUCATARU DORIS CAMELIA, ROLEA VIOLETA, ROLEA  
AUGUSTIN-MUGUREL

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, N.C. 60550, N.C. 56876, N.C. 56810

### **PROIECTANT GENERAL:**

DCMstudio plan SRL

DR.TR.SEVERIN, STR. MATEI VASILESCU, nr39

Urb. Claudiu Diaconescu

### **Nr.proiect/data:**

115/2023

# **BORDEROUL GENERAL AL PUZ**

FOAIE DE GARDA

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

CERTIFICAT DE URBANISM

AVIZ DE OPORTUNITATE

ACTE DE PROPRIETATE

CADASTRU

EXTRAS CF

ACTE DE IDENTITATE

STUDIU GEOTEHNIC

## **A PIESE SCRISE**

VOLUMUL 1: MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

## **B PIESE DESENATE**

1	Plan incadrare in localitate	1/20 000 / 1/5 000
2	Incadrare in PUG Drobeta Turnu-Severin	1/10000
3	Situatia Existenta-Disfunctionalitati	1/1000
4	Reglementari urbanistice – Zonificare Functionala	1/1000
5	Reglementari urbanistice – Reglementari Edilitare	1/1000
6	Circulatia si Proprietatea asupra terenurilor	1/1000
7	Reglementari urbanistice – Plansa de ilustrare	1/1000

## **LISTA DE SEMNATURI**

---

**PROIECTANT**

**DCMstudio PLAN SRL**

---

**COLECTIV DE ELABORARE  
URBANISM**

**Arh. Urb. Flavian Florea**

**Stag.urb Claudiu Diaconescu**

---

**RETELE  
TEHNICO EDILITARE**

**Ing. Giotina Daniel**

---

**DRUMURI**

**Ing. Gigi Burducescu**

---

# **VOLUMUL 1**

## **MEMORIU GENERAL**

### **P.U.Z. P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

- 1 Introducere**
  - 1.1 Date de recunoaștere a documentatiei
  - 1.2 Obiectul lucrarii
  - 1.3 Surse documentare
- 2 Stadiul actual al dezvoltarii**
  - 2.1 Evolutia zonei
  - 2.2 Încadrare în localitate
  - 2.3 Elemente ale cadrului natural
  - 2.4 Circulatia
  - 2.5 Ocuparea terenurilor
  - 2.6 Echipare edilitara
  - 2.7 Probleme de mediu
  - 2.8 Optiuni ale populatiei
- 3 Propuneri de dezvoltare urbanistica**
  - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2 Prevederi ale PUG
  - 3.3 Valorificarea cadrului natural
  - 3.4 Modernizarea circulatiei
  - 3.5 Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
  - 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
  - 3.7 Protectia mediului
  - 3.8 Obiective de utilitate publica
- 4 Planul de Actiune pentru Implementarea Investitiilor Propuse**
- 5 Concluzii, masuri în continuare**
- 6 Anexe**

## 1 Introducere

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:**
- P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- Municipiul Drobeta Turnu-Severin, Tarla 1, Parcela 28, 25, 15, N.C. 60550, N.C. 56876, N.C. 56810
- **Beneficiar:**  
BUCATARU CRISTIAN, BUCATARU DORIS CAMELIA, ROLEA VIOLETA, ROLEA AUGUSTIN-MUGUREL
- **Proiectantul general:**  
SC DCMstudio plan SRL
- **Data elaborarii:**  
AUGUST 2023

### 1.2 Obiectivul lucrarii

- Solicitari ale temei-program

**Zona analizata** cu o suprafata de **18527,60 mp** cuprinde 3 imobile situate in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, cu o suprafata de **17653.00mp**, cu destinatia actuala conform actelor cadastrale de teren curti-construcții. Scopul prezentei documentatii este acela de a genera o dezvoltare coordonata si optima a zonei analizate in vederea asigurarii echapamentelor edilitare si circulatiilor necesare unei bune functionari a zonei rezidentiale

In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existentul tesutului din jurul zonei studiate si de reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.(vezi plansa 3)

Din punct de vedere functional gasim oportun amenajarea zonei cu functiuni mixte de locuire si functiuni complementare: comert, institutii, servicii, pentru a facilita investitiile generatoare de locuri de munca si dezvoltarea economica.

Pe terenurile din zona analizata cu suprafata totala de **18527,60 mp**

(din care **17653,00 mp** proprietate privata a d-lui BUCATARU CRISTIAN, d-nei BUCATARU DORIS CAMELIA, d-nei ROLEA VIOLETA si d-lui ROLEA AUGUSTIN-MUGUREL, situat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin) se intentioneaza executarea unor spatii destinate locuirii, comertului, institutiilor si serviciilor.

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru realizarea unui ansamblu de constructii izolate si cuplate ce poate suporta functiuni mixte cu Rh = PARTER+2E sau maxim 9,0 m tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT , CUT , regim de inaltime , functiuni, accese si reglementari edilitare).

Obiectivul lucrării (PLAN : P.U.Z. PARCELARE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E) consta in rezolvarea problemelor functionale , tehnice si estetice din zona, rezolvarea cailor de circulatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire in acea zona.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu-Severin si a Regulamentului Local de Urbanism, imobilul se afla integral in intravilanul localitatii.

### **1.3 Sursa documentare**

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
  - P.U.G.- municipiul Drobeta Turnu-Severin
  - Ridicare topografica vizata OCPI –zona studiata
  - Plan cadastral aferent terenuri studiate
- Lista studiilor de fundamentare intocmite anterior si concomitent cu PUZ
  - Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
  - Conditii geotehnice si hidrogeotehnice
- Metodologia utilizata
  - Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.
- Cadrul Legal
  - Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
  - Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
  - Codul civil
  - Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
  - Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
  - Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
  - H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
  - ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"

- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul -cadru al planului urbanistic zonal"
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
- Baza documentara
  - Ridicarea topografica a zonei
  - Planul cadastral al imobilelor studiate
  - P.U.G.- municipiul Drobeta Turnu-Severin
  - Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctele anterioare
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
  - Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate private.



## **2 Stadiul actual al dezvoltării urbanistice**

### **2.1 Evoluția zonei**

- Date privind evoluția zonei

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, fiind marginită pe latura Nordica de Soseaua de Centura – E70. Data fiind poziționarea la nivelul localității, situația existentă sunt surprinse dezvoltări de arhitectură și urbanistice înseminate, însă elementele de vecinătate constituie un cadru favorabil acestor tip de dezvoltări prin accesibilitatea ridicată și valorificarea elementelor de cadru natural existente.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Zona studiată cuprinde teritorii libere, fără construcții, teritorii aferente circulațiilor carosabile –majore/ aleilor carosabile de acces dar și terenuri libere, în teritoriul intravilan al orașului.

Momentul caracteristic evoluției actuale a zonei este relatează cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr. 18/1990 privind Fondul Funciar, cu întocmirea planului urbanistic general al comunei, după 1990 Semnificativ pentru zona, în contextul documentațiilor de urbanism aprobate și în relație cu dezvoltarea localităților după 1990, se identifică:

- tendințe în evoluția localităților –de construire a parcelelor aflate în proprietate privată, terenuri ce beneficiază de accese carosabile la drumuri existente.

În zona studiată se disting următoarele zone diferențiate sub aspect funcțional:

- Conform actelor cadastrale terenuri libere

Relația funcțională în cadrul construit existent, asigurarea compatibilității funcțiilor în cadrul fondului construit existent, ocuparea judicioasă a terenurilor, integrarea spațială a viitoarelor construcții -toate acestea definesc limitele de construibilitate conformand, în cele din urmă, caracterul zonei.

- Potențial de dezvoltare

Considerand atât dinamica actuală a teritoriului dar și modificările comportamentului social aduse în discuție în cursul pandemiei Covid-19, se remarcă tendința relocării domiciliului temporar sau stabil din arealele urbanizate în coroanele de localități adiacente centrelor urbane. Municipiul Drobeta Turnu-Severin beneficiază de o tendință asemănătoare fiind remarcată opțiunea generală a populației de migrare dinspre urban spre rural. În această situație, consideram oportuna dezvoltarea zonelor de locuire individuală cu grad sporit de confort în zona studiată.

Elemente considerate:

- rezerva de teren determinata de ocuparea parcelelor;
- aprobarea P.U.Z. si crearea regulamentelor de urbanism;
- crearea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare aferente zonei studiate;
- dinamica schimburilor de terenuri intre proprietari;
- cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivelul orasului

## 2.2 Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform PUG Drobeta Turnu-Severin, zona studiată se afla integral in intravilanul localitatii, cu acces direct catre Soseaua de Centura

Conform PUG Drobeta Turnu-Severin, zona studiată se afla situata in extremitatea Nordica a intravilanului localitatii.

Arealul studiat se afla situat adiacent Soselei de Centura – E70, lotizarea propusa rezultand prin dezmembrarea si repositionarea loturilor situate in interiorul zonei studiate.

Zona este delimitata astfel :

**Nord:** Centura Drobeta Turnu Severin

**Vest:** proprietate privata

**Est:** proprietate privata

**Sud:** proprietate publica – drum stradal

### Regimul juridic

- Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiată cuprinde terenuri situate integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a d-lui BUCATARU CRISTIAN, d-nei BUCATARU DORIS CAMELIA, d-nei ROLEA VIOLETA si d-lui ROLEA AUGUSTIN-MUGUREL.

-Situatia juridica actuala:

In prezent terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice.

Titlul juridic in baza caruia este detinut:

- CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE nr. 1127 / 17.11.2022, intre CATAN MARILENA in calitate de vanzator si BUCATARU CRISTIAN in calitate de cumparator, cel din urma intrand in posesia terenurilor:

- NC 56810 Teren arabil S=5008.00 mp;

- CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE nr. 1128 / 17.11.2022, intre CATAN MARILENA in calitate de vanzator si BUCATARU CRISTIAN in calitate de cumparator, cel din urma intrand in posesia terenului:

- NC 56876 Teren arabil S=4959.00 mp;

- CONTRACT DE MOSTENITOR conf. Inscrierilor privitoare la dreptul de proprietate nr. 18975/02.06.2014, 8876/05.03.2021 aferente CF 60550 din care cota de 8/16 revine d-lui ROLEA AUGUSTIN-MUGUREL si cota de 8/16 ii revine d-nei ROLEA VIOLETA pentru terenul:

### **Regimul economic**

Din totalul zonei studiate de 18527,60mp, terenurile identificate prin N.C. 60550, N.C. 56876, N.C. 56810 în suprafața de 17653,00 mp este în proprietatea privată a persoanelor fizice.

Folosința actuală (conform actelor): Arabil intravilan.

Destinația terenului: Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat integral în intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin.

### **Regimul tehnic**

Terenul care a generat PUZ-ul în suprafața de 17653,00mp, are forma poligonală cu următoarele dimensiuni aproximative:

-NORD:	58.50.00 m
-VEST:	227.75 m
-EST:	296.50 m
-SUD:	57.25 m

Conform Ridicării Topografice terenul prezintă un grad scăzut de declivitate, pe toată lungimea sa fiind o diferență de înălțime de aproximativ 10m pe direcția Nord– Sud.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, fiind marginită pe latura Nordică de Soseaua de Centură – E70. Data fiind poziționarea la nivelul localității, situația existentă surprinde dezvoltări arhitecturale și urbanistice înseminate, însă elementele de vecinătate constituie un cadru favorabil acestor tipuri de dezvoltări prin accesibilitatea ridicată și valorificarea elementelor de cadru natural existente.

Arealul se află într-o zonă de tranziție între zona urbană și cea naturală – cea de peisaj agricol.

Proximitatea față de rețelele majore de circulație și alte construcții existente în vecinătatea zonei studiate permite realizarea unei infrastructuri edilitare cu ușurință.

Din punct de vedere al servirii cu instituții de interes general, prin caracterul funcțional existent nu există o nevoie pentru întărirea acestor relații.

## 2.3 Circulatia

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

Accesul pe teren se realizeaza direct din Soseaua de Centura – E70.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia est – vest pe Soseaua de Centura – E 70.

Accesul pe parcele se va din Soseaua de centura E70 prin intermediul unei circulatii colectoare ce debuseaza in Soseaua de centura E70 prin intermediul unei intersectii sistematizate

## 2.4 Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata are urmatoarele vecinatati functionale:

**Nord:** Centura Drobeta Turnu Severin  
**Vest:** proprietate privata  
**Est:** proprietate privata  
**Sud:** proprietate publica – drum stradal

Conform actelor, in zona studiata se disting urmatoarele zone functionale:

Terenuri Arabile intravilan

- Relationari între functiuni

Relatiile functionale atat intre activitatile agricole si functiunile de locuire, comerciale si de servicii nu se stanjenesc una pe alta, asigurand buna functionare a acestora.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata, conform extraselor de carte funciara, nu prezinta fond construit

POT existent = nereglementat

CUT existent = nereglementat

- Aspecte calitative ale fondului construit

Conform actelor nu este cazul

- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
- In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: nu este cazul

In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara: zona este deservita de cele aflate in cadrul municipiului Drobeta Turnu-Severin.

- Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine  
 Pana in prezent nu s-a evidentiat prezenta unor riscuri naturale in zona.  
 Realizarea obiectivului propus – nu va genera riscuri antropice.
- Principalele disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Drumul de acces, din drum colector sistematizat sistematizat paralel Soselei de Centura Drobeta Turnu Severin - E70
	Accesibilitate foarte buna la drumul principal Soseaua de Centura Drobeta Turnu-Severin si implicit accesibilitate sporita la nivelul teritoriului judetean si national
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente.
Probleme de mediu	Zona studiată prezintă o ușoară declivitate pe direcția Nord-Vest - Sud-Est, diferența de nivel fiind de aproximativ 10 metri pe o distanță de aproximativ 305 metri, ne fiind necesare intermentii masive de sistematizare sau solutii specifice de arhitectura
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiată există o sursă ce generează poluare fonica și anume Centura Drobeta Turnu-Severin, din partea nordică.
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, funcțiunile existente nu prezintă risc de poluare antropic.
Stabilirea priorităților	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care să țină cont de situația existentă în teren și de posibilitățile dezvoltării în viitor a zonei, într-un context de zonă de locuire individuală și investițional favorabil.
	2. Realizarea unui regulament local de urbanism care să țină cont de posibilitatea folosirii terenului astfel încât să fie diminuate efectele poluării fonice ale drumului național aflat în vecinătate.
	3. Diminuarea pe cât posibil a surselor de poluare și creșterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

## 2.5 Echiparea edilitara

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii  
Pentru realizarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara a amplasamentului se vor obtine avizele detinatorilor de retele sau institutiilor interesate, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

### .2 Alimentare cu apa

Se va realiza prin racordare la reseaua centralizata de distributie a apei potabile pozata de-a lungul Soselei de Centura.

### .3 Alimentarea cu caldura

Incalzirea va fi realizata in sistem propriu, cu combustibil solid.

### .4 Canalizarea

Se va realiza prin extinderea retelei centralizate de canalizare municipale. Apele pluviale se vor scurge liber pe terenul beneficiarului.

### .5 Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Există rețea de curent electric – LEA 220kv ce traverseaza zona studiata in zona mediana.

In zona de protectie a infrastructurii LEA se instituie interdictie temporara de construire pana la obtinerea avizului operatorului de distributie a energiei electrice si elaborarea unui studiu de coexistenta.

Totodata, in vederea asigurarii mentenantei infrastructurilor de distributie a energiei electrice, se instituie un culoar non-aedificandi suprapus liniei electrice, cu latimea de 6 metri, in care se impune interdictia permanenta de construire, inclusiv interdictia de ingradire sub orice forma a culoarului.

### .6 Telecomunicatii

Se vor folosii retele mobile

### Alimentare gaze natural

Nu este cazul

- Principale disfunctionalitati

In zona studiata exista retea centralizata de apa posabila si retea centralizata pentru eliminarea Apelor menajere prin sistem de canalizare.

Disfunctionalitati asociate disconfortului fonic generat de proximitatea fata de Soseaua de Centura si Drumul National 67.

## 2.6 Probleme de mediu

- Relatia cadrul natural - cadrul construit

S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de interventie –efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza

intr-o zona, conform actelor, libera cu destinatia agricola, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

- Evidentierea riscurilor naturale și antropice

Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume Soseaua de Centura.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Circulatia carosabila – nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii –cu riscuri pentru zona.

Circulatia carosabila se efectueaza exclusiv din Soseaua de Centura ce marginesc zona studiata pe latura Nordica.

Circulatia pietonala –lipsa trotuare amenajate in zona amplasamentului studiat.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul

- Evidentierea potentialului balnear și turistic - dupa caz.

Nu este cazul

## **2.7 Optiuni ale populatiei**

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum și punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului și felul cum urmeaza a fi solutionate acestea în cadrul PUZ.

Prin numarul mare de proiecte aparute in extinderea si realizarea obiectivelor existente in municipiul Drobeta Turnu-Severin, spre partea Nordica a localitatii, se observa o dorinta a populatiei de dezvoltare catre aceasta directie.

Initiatorul PUZ-ului si tema de proiectare se incadreaza in acest trend, iar implementarea sa in zona studiata nu prezinta riscuri si nu creaza relatii disfunctionale atat in interiorul zonei studiate cat si in relatia dintre aceasta si zonele invecinate.

### **3 Propuneri de dezvoltare urbanistica**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice.

Conform studiului geotehnic zona se încadrează în categoria geotehnic II, cu risc geotehnic moderat.

Conform ridicării topografice se poate observa că terenul este relativ plat.

#### **3.2 Prevederi ale PUG**

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zonă; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc.

Zona este situată exclusiv în intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, adiacent Soselei de Centura, circulație ce relatează situl studiat în teritoriul municipiului și al județului.

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

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz

Datorită formei terenului atât în plan cât și în elevație, acesta se pot obține volumetrii interesante ale construcțiilor ce pot crea un joc compozițional interesant ceea ce aduce plus valoare estetică zonei. Relaționarea cu relieful din zonele învecinate presupune un grad ridicat de diversitate și de planeități volumetrice ale soluției arhitectural urbanistice, atât pe înălțime cât și în plan, prin retrageri de nivel, iesiri în consola și alte soluții arhitectural volumetrice.

Prin studiul geotehnic adâncimea de fundare va fi la cota de îngheț din zonă, fără să impună soluții speciale.

#### **3.4 Modernizarea circulației**

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației și a transportului în comun



Circulatia carosabila nu face obiectul documentatiei PUZ si astfel nu se va intervenii asupra ei. Din analiza insa reiese ca in forma actuala nevoile existente si viitoare sunt deservite de catre arterele de circulatie din zona.

Parcarea va fi realizata pe proprietate privata.

Nu este cazul realizarii de transport in comun

- Organizarea circulatiei feroviare - dupa caz

Nu se vor face modificari asupra sistemului feroviar existent – nu este cazul

- Organizarea circulatiei navale - dupa caz

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei aeriene - dupa caz

Nu este cazul

- Organizarea circulatiei pietonale

Nu este cazul

### **3.5 Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

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

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

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

#### **ORGANIZAREA RETELEI STRADALE**

Reteaua stradala - nu este cazul

Circulatia interioara zonei se realizeaza prin alei interioare

#### **ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR**

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG - pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor.

### **Destinatia terenurilor**

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

#### **ZL1 – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Pentru această zonă funcțională sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuire individuala sau colectiva pana la 3 unitati locative;
- comert;
- servicii de interes general – ex: cabinet medical, gradinita, cresa;
- anexe gospodaresti – garaje, foisoare, magazii.

### **CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical si vor fi detaliate in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, articolul 5.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical si vor fi detaliate in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, articolul 5.
- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor si vor fi detaliate in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, articolul 13 pentru fiecare zona functionala in parte.

### **ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA**

Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei

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

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

### **CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII**

Amplasamentul care a generat elaborare PUZ este parcela teren proprietate privata identificata : Municipiul Drobeta Turnu-Severin, N.C. 60550, N.C. 56876, N.C. 56810. Terenurile in suprafata de 17653,00 mp este format din 3 parcele cu

destinatia actuala de teren arabil, liber de constructii. Terenurile Proprietate privata a d-lui BUCATARU CRISTIAN, d-nei BUCATARU DORIS CAMELIA, d-nei ROLEA VIOLETA si d-lui ROLEA AUGUSTIN-MUGUREL cu N.C. 60550, N.C. 56876, N.C. 56810 in suprafata totala de 17653.00mp.

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

- NORD:** 58.50.00 m; Centura Drobeta Turnu Severin
- VEST:** 227.75 m; proprietate privata
- EST:** 296.50 m; proprietate privata
- SUD:** 57.25 m; proprietate publica – drum stradal

Terenul prezinta un grad de declivitate scazut si in prezent, conform extrasului de carte funciara nu este construit.

## **FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE**

Funciunea solicitata de investitor este PLAN URBANISTIC ZONAL PARCELARE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E” »

Certificatul de urbanism nr.897 din 31.07.2023 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.

Pentru obiectivul de investitii: ” PUZ PARCELARE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E - se solicita:

- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor.
- CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe drumul national si Soseaua de centura adiacente, circulatie din care se realizeaza accesul pe parcela prin intermediul aleilor interioare private.
- PARCAJE - propuse pe parcela, cu acces din drumul de acces din parte de est si detaliate in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, articolul 9.
- CIRCULATIA PIETONALA - accese pietonale -realizate pe parcela. Accesese pietonale vor fi separate: pentru public, accese personal, aprovizionare
- SISTEMATIZAREA VERTICALA - are in vedere stabilirea cotei  $\pm 0,00$  pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

## **UTILITATI -BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REELE ORASENESTI EXISTENTE IN ZONA.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

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

- alimentarea cu apa - se va executa prin bransament la retea centralizata de distributie a apei potabile in momentul extinderii retelei centralizate de distributie in zona analizata;

- evacuarea apelor uzate – se va executa prin branșament la rețeaua centralizata de canalizare in momentul extinderii rețelei centralizate de distributie in zona analizata.
- alimentarea cu energie electrica se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Există rețea curent electric ce traverseaza arealul analizat in zona mediana.

In zona de protective a infrastructurii LEA se instituie interdictie temporara de construire pana la obtinerea avizului operatorului de distributie a energiei electrice si elaborarea unui studiu de coexistenta.

Totodata, in vederea asigurarii mentenantei infrastructurilor de distributie a energiei electrice, se instituie un culoar non-aedificandi adiacent liniei electrice, cu latimea de 6 metri, in care se impune interdictia permanenta de construire, inclusiv interdictia de ingradire sub orice forma a culoarului.

- Pentru rețelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele necesare, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.
- EVACUARE APE PLUVIALE -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.
- EVACUARE DESEURI MENAJERE Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate. Se va realiza contract cu firma specializata de preluare a deseurilor menajere.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea zonelor de protectie ale circulatiilor carosabile existente in zona (Șoseaua de Centura si Drumul National 67), fata de limitele laterale si fata de limita posterioara. Alinierele propuse tin seama atat de configuratia terenului ce a generat prezentul PUZ dar si de Solutia de lotizare propusa. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri (vezi planșa nr. 3 reglementari urbanistice):

- ALINIERE FRONTALA – variabil 3.00 – 6.00 metri fata de aliniament;
  - ALINIERE POSTERIOARA – min. 3.00 metri fata de limitele parcelei;
  - ALINIERE LATERALA – min. 3.00 m fata de limite laterale ale parcelei (cu respectarea prevederilor Codului Civil);
- REGIM MAXIM DE INALTIME – P+2E sau max. 9.0 m;

### **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 40%

C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 1.20

Indici si indicatori urbanistici:

### **REGIMUL DE ALINIERE**

**Z. L1.** – minim H/2 din inaltimea constructiei cele mai inalte.

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

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

**Z.L1** – P+2E sau max. 9.0 m.

## INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI

### Statutul juridic si circulatia terenurilor:

In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

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

Din totalul teritoriului zonei studiate de 8527,60 mp, terenul in suprafata de 1765.00 mp ce a generat documentatia PUZ reprezinta teren aflat in proprietatea persoanelor fizice.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
Din care S. TEREN DOM. PUBLIC – (CIRCULATII CAROSABILE)	507.90	2.74
S.TEREN DOM. PUBLIC – SPATII VERZI	265.60	1.43
S. TEREN DOM. PRIVAT - INTRAVILAN ARABIL	17653.00	95.28
S. TEREN DOM. PRIVAT – CANALE DEZAFECTATE SI NEINTABULATE	101.10	0.55
S. TOTAL TEREN GENERATOR PUZ	18527.60	100.00

### Circulatia terenurilor:

In zona studiate exista terenuri aflate in domeniul privat propuse a trece in domeniul public

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND.	NR. CADASTRAL	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S. TEREN REZULTAT
1	NC 56810 - EXISTENT	5008.00	768.15	4239.85
2	NC 56876 - EXISTENT	4959.00	789.10	4169.90

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND.	NR. CADASTRAL	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S. TEREN REZULTAT
3	NC 60550 - EXISTENT	7686.00	1627.70	6058.30
TOTAL		17653.00	3184.95	14468.05

**Delimitarea si protejarea fondului arhitectural –urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu**

–nu este cazul

**Masuri de identificare / delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile**

–conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studiată

**Masuri de protectie a mediului**

- Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

**Mentionarea obiectivelor de utilitate publica**

- realizarea acceselor pietonale si carosabile in zona studiată / amplasament studiat
- realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor proprietate privata

**Reglementari -permisiuni si restrictii** - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

- Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.
- Constructiile provizorii existente in prezent in zona studiată, vor fi demontate dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.
- Terenurile ocupate in prezent de constructii provizorii in zona studiată, vor fi eliberate, (dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redade zonelor functionale cu destinatia prevazuta prin documentatia PUZ.

**CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.

- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea conditiilor RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi – potrivit destinatiei terenurilor

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

- destinatia zonei
- realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
- stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
- organizarea spatiala – crearea unui obiectiv de interes
- masuri de protectie a mediului

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

Din punct de vedere al zonificarii functionale **existente** se pot identifica 3 zone principale detaliate in tabelul de mai jos.

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>		
	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (ARABIL), din care:	17653.00	95.28
S. TEREN CARE A GENERAT PUZ	17653.00	95.28
S.ZC1 - SUZBONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	507.90	2.74
S.Z. CANALA DEZAFECTATE SI NEINTABULATE	101.10	0.55
S.Z. SV - SPATII PLANTATE PUBLICE SI VEGETATIE DE ACOSTAMENT	265.60	1.43
S. ZONA STUDIAT	18527.60	100.00

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

#### **Z.L1. – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

<b>BILANT TERITORIAL PROPUZ</b>				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (ARABIL), din care:	17653.00	95.28	-	-
S. TEREN CARE A GENERAT PUZ	17653.00	95.28	17653.00	95.28

S.ZC1 - SUZBONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	507.90	2.74	4312.35	23.27
S.Z. L1 - SUBZONA LOCUIRE DE VACANTA / SEZONIERA din care:	-	-	13707.80	73.98
Spații plantate private	-	-	4112.34	30.00
S.Z. CANALA DEZAFECTATE SI NEINTABULATE	101.10	0.55	101.10	0.55
S.Z. SV - SPATII PLANTATE PUBLICE SI VEGETATIE DE ACOSTAMENT	265.60	1.43	406.35	2.20
S. ZONA STUDIAT	18527.60	100.00	18527.60	100.00

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente și de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Asigurarea utilitatilor:

- alimentarea cu apa - se va executa in baza avizului tehnic de racordare emis de operatorul de distributie prin bransare la rețeaua centralizate de distributie in momentul dezvoltarii acesteia in zona.
- evacuarea apelor uzate – se va executa prin racordare la rețeaua municipal centralizata in momentul dezvoltarii acesteia in zona.
- Evacuarea apelor pluviale – se vor scurge liber pe terenul beneficiarului.
- alimentarea cu energie electrica se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Există rețea curent electric ce traverseaza arealul analizat in zona mediana.

In zona de protectie a infrastructurii LEA se instituie interdictie temporara de construire pana la obtinerea avizului operatorului de distributie a energiei electrice si elaborarea unui studiu de coexistenta.

Totodata, in vederea asigurarii mentenantei infrastructurilor de distributie a energiei electrice, se instituie un culoar non-aedificandi adiacent liniei electrice, cu latimea de 6 metri, in care se impune interdictia permanenta de construire, inclusiv interdictia de ingradire sub orice forma a culoarului.

- Alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare și aductiune; dezvoltari ale rețelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor rețelelor de distributie existente etc.
- Canalizare: îmbunatatiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.



**Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin bransament la rețeaua municipal centralizata de evacuare a apelor uzate.**

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

**Alimentarea cu energie electrica se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.**

**Există rețea curent ce traverseaza arealul analizat in zona mediana In zona de protective a infrastructurii LEA se instituie interdictie temporara de construire pana la obtinerea avizului operatorului de distributie a energiei electrice si elaborarea unui studiu de coexistenta.**

**Totodata, in vederea asigurarii mentenantei infrastructurilor de distributie a energiei electrice, se instituie un culoar non-aedificandi adiacent liniei electrice, cu latimea de 6 metri, in care se impune interdictia permanenta de construire, inclusiv interdictia de ingradire sub orice forma a culoarului.**

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

**Se va utiliza rețeaua de telefonie mobila.**

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

**Energia termica se va asigura prin centrale proprii.**

- Alimentare cu gaze naturale - dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.

**Necesitate executare bransament.**

- Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: constructii și amenajari specifice etc.

**Nu e cazul**

### **3.7 Protecția mediului**

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).  
–prin plantatii de vegetatie inalta si medie amplasate perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se poate diminua impactul poluarii fonice si noxe generate de traficul de pe circulatia carosabila aflata pe limita nordica a parcelei.
- Prevenirea producerii riscurilor naturale  
-nu este cazul
- Epurarea și preepurarea apelor uzate  
- Se va folosi sistemul de canalizare propriu
- Depozitarea controlată a deșeurilor  
–conform sistemului integrat de management al deșeurilor. Pentru realizarea eficientă și organizarea optimă a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela în pubele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.  
  
Soluțiile arhitecturale vor ține cont de caracteristicile terenului iar soluțiile de rezistență vor specifica metodele de sistematizare verticală.  
  
Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separării funcționale a spațiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii. Accesul pietonal va fi susținut prin plantatii decorative. Perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se vor planta vegetatii cu înălțime medie și înaltă cu rol de protecție fonică.
- Organizarea sistemelor de spații verzi  
- nu este cazul
- Protecția bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate  
- nu este cazul

- Refacere peisagistica și reabilitare urbana
  - nu este cazul
- Valorificarea potentialului turistic și balnear - dupa caz
  - nu este cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.
  - nu este cazul
- Protecția biodiversității
  - nu este cazul

### **3.8 Obiective de utilitate publica**

#### **LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA**

Denumirea obiectivului	Categoria de interes	Dimensiunea obiectivului
realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile –in zona amplasamentului studia	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire
realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor	Investitori privati	conform proiect arhitectura/autorizatie de construire

#### **IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:**

- terenuri proprietate publica (de interes local si national)
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice

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

#### **PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

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

## **4 PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE**

### **CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI**

- costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare
- costuri privind consultarea publica-costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului
- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare
- costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei
- costuri privind realizarea protectiei mediului
- costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

### **CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- nu e cazul

### **PRIORITATI DE INTERVENTIE**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

- 1 Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept - 1 an
- 2 Se vor amenaja aleile de acces conform PUZ - 1 luni
- 3 Se va obtine in FAZA 1 Autorizatia de construire pentru Obiectivul LOCUINTE INDIVIDUALE - 1an
- 4 Se vor realiza Retele Edilitare: Bransamentele electrice si Bazinele etanse vidanjabile. - 2 luni
- 5 Se vor construi locuintele individuale si dependintele, dupa caz -1an

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

Timp de FINALIZARE ORIENTATIV – 3 ani si 3 luni

## **5 CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG/PUZ anterior**

«" P.U.Z. PARCELARE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E"- Municipiul Drobeta Turnu-Severin, Tarla 2, Parcela 15, N.C. 60550, N.C. 56876, N.C. 56810. Generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata locuirii si functiunilor complementare, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

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

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

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

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

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

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

S.C. DCM STUDIO PLAN S.R.L.  
DR.-TR.-SEVERIN STR. MATEI VASILESCU nr.39  
e-mail: claudiudiaconescu1@gmail.com

**PLANUL URBANISTIC ZONAL PARCELARE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE P+2E - MUNICIPIUL DROBETA TURNU-SEVERIN,  
JUDETUL MEHEDINTI** reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei:

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei. Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii, contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a municipiului.

Coordonator urbanism  
Arh.Urb. Flavian Florea



Intocmit,  
Urb. Claudiu Diaconescu



## 6 ANEXE

### ANEXA NR.1 Disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Drumul de acces, din drum colector sistematizat sistematizat paralel Soselei de Centura Drobeta Turnu Severin - E70
	Accesibilitate foarte buna la drumul principal Soseaua de Centura Drobeta Turnu-Severin si implicit accesibilitate sporita la nivelul teritoriului judetean si national
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente.
Probleme de mediu	Zona studiata prezinta o usoara declivitate pe directia Nord-Vest - Sud-Est, diferenta de nivel fiind de aproximativ 10 metri pe o distanta de aproximativ 305metri, ne fiind necesare intermentii masive de sistematizare sau solutii specifice de arhitectura
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume Centura Drobeta Turnu-Severin, din partea nordica.
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic.
Stabilirea prioritatilor	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context de zona de locuire individuala si investitional favorabil.
	2. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de posibilitatea folosirii terenului astfel incat sa fie diminuate efectele poluarii fonice ale drumului national aflat in vecinatate.
	3. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

ANEXA NR.2 Circulatia si Tipul de proprietate asupra terenurilor

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
Din care S. TEREN DOM. PUBLIC – (CIRCULATII CAROSABILE)	507.90	2.74
S.TEREN DOM. PUBLIC – SPATII VERZI	265.60	1.43
S. TEREN DOM. PRIVAT - INTRAVILAN ARABIL	17653.00	95.28
S. TEREN DOM. PRIVAT – CANALE DEZAFECTATE SI NEINTABULATE	101.10	0.55
S. TOTAL TEREN GENERATOR PUZ	18527.60	100.00

ANEXA NR.3 Bilantul Teritorial

BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (ARABIL), din care:	17653.00	95.28	-	-
S. TEREN CARE A GENERAT PUZ	17653.00	95.28	17653.00	95.28
S.ZC1 - SUZBONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	507.90	2.74	4312.35	23.27
S.Z. L1 - SUBZONA LOCUIRE DE VACANTA / SEZONIERA din care:	-	-	13707.80	73.98
Spații plantate private	-	-	4112.34	30.00
S.Z. CANALA DEZAFECTATE SI NEINTABULATE	101.10	0.55	101.10	0.55
S.Z. SV - SPATII PLANTATE PUBLICE SI VEGETATIE DE ACOSTAMENT	265.60	1.43	406.35	2.20
S. ZONA STUDIAT	18527.60	100.00	18527.60	100.00



# **VOLUMUL 2**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **AFERENT PUZ**

#### **I Dispozitii generale**

- 1 Rolul RLU
- 2 Baza legala a elaborarii
- 3 Domeniul de aplicare

#### **II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

- 4 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
- 5 Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public.
- 6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
- 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
- 8 Reguli cu privire la echiparea edilitara.
- 9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii.
- 10 Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmui.

#### **III Zonificarea functionala**

- 11 Unitati și subunitati functionale

#### **IV Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale**

##### **Sectiunea I – Utilizarea Functionala**

Articolul 1- Utilizari admise

Articolul 2- Utilizari permise cu conditii

Articolul 3- Interdictii de utilizare

##### **Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a cladirilor**

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Articolul 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in aceeași parcela

Articolul 8- Circulatii si accese

Articolul 9 – Stationarea autovehicolelor

Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Articolul 11 – Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 12 – Conditii de echipare edilitara

Articolul 13 – Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14 – Imprejmuiri

##### **SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

Articolul 15 – Procent maxim admis de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 – Coeficient maxim admis de utilizare a terenului (CUT)

#### **V Unitati teritoriale de referinta**

## **DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

- **Denumirea lucrării:**
- P.U.Z. PARCELARE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E
- **Amplasament:**
- Municipiul Drobeta Turnu-Severin, Tarla 1, Parcela 28, 25, 15, N.C. 60550, N.C. 56876, N.C. 56810
- **Beneficiarul investitiei:**
- BUCATARU CRISTIAN, BUCATARU DORIS CAMELIA, ROLEA VIOLETA, ROLEA AUGUSTIN-MUGUREL
- **Proiectant General PUZ :**

DCMstudio plan SRL, DR.TR.SEVERIN,STR. MATEI VASILESCU, nr39, Urb. Claudiu Diaconescu.

- **Nr.proiect/Data elaborarii:**  
115/ 2023

## **CAP. I – PRINCIPII GENERALE**

PUZ are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum:

integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial-functionala, traficul, circulatia interna, parcelarea, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii tehnico-economici, etc.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

### **1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU.**

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

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din P.U.Z. PARCELARE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E.

RLU reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor urbanistice. RLU este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizarea a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.

Odata cu aprobarea P.U.Z. PARCELARE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E, conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

## **2 Baza legala a elaborarii**

- Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Codul civil
- Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
- Legea nr. 18/1991, republicata - a fondului funciar Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
- H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul -cadru al planului urbanistic zonal"
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate

### **3 Domeniul de aplicare**

Aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, PUZ si RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU se aplica in proiectarea-realizarea-echiparea constructiei si amenajarilor aferente

amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea prescriptiilor cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

- elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a parcelei ce a fost definita ca o etapa in procesul de urbanizare prin PUZ:

- retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate si a celor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, iluminat public de incinta, etc si a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora.

- cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale in conformitate cu

reglementarile PUG si normele tehnice specifice.

- autorizarea lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica.
- realizarea de catre investitor a lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica si receptia acestora.
- intabularea noii structuri urbane.

Modificarea unor prevederi prin Planul urbanistic de zona (PUZ) si implicit a Regulamentului local de urbanism (RLU) se poate face cu respectarea procedurii de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala, conform legii.

## **CAP.II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural**

Coroborand amplasarea parcelei in municipiul Drobeta Turnu-Severin, putem spune ca beneficiarul intentioneaza sa dezvolte continuu zona, astfel pe

termen mediu si lung documentatia PUZ trebuie sa poata sa acomodeze viitoare obiective care sa se incadreze in viziunea economica a beneficiarului, a necesitatilor locale, sa fie complementara functional fara a naste relatii de incompatibilitate si sa lezeze in vreun fel functiunile existente din vecinatate. Posibile dezvoltari ulterioare pentru un timp mediu si lung sunt: construirea imobilelor destinate locuirii si functiunilor complementare acesteia, amenajarea unor parcuri in functie de necesar, alei pietonale si carosabile, birouri.

Relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a municipiului Drobeta Turnu-Severin iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

#### **Terenuri agricole din extravilan**

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ este situat integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, conform PUG in vigoare

#### **Terenuri agricole din intravilan**

Nu face obiect.

#### **Suprafete impadurite**

Nu sunt suprafete impadurite in parcela.

#### **Resursele subsolului**

Nu este cazul.

#### **Resursele de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul

#### **Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul

#### **Zone construite protejate**

PUZ propus nu cuprinde zone de patrimoniu natural.

#### **Organizarea activitatii de salubritate**

Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic. Pozitionarea si dimensionarea punctului de colectare a deseurilor menajere se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de tipul deseurilor pentru realizarea unei colectari selective a acestora; cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, completat cu OMS nr.994/2018 privind insorirea camerelor de locuit.

Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legislatiei in vigoare. Masurile de salubritate a amplasamentului nu trebuie sa creeze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau degradarea cadrului arhitectural-urbanistic.

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

### **Expunerea la riscuri naturale**

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

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In zona studiata prin PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale conform studiului Geotehnic, avand calitate de studiu de fundamentare, realizat si verificat de expert pentru Zona Studiata prin PUZ. Acesta prevede referitor la:

- **Zone inundabile** - Terenul cercetat nu prezinta pericol de inundare.

- **Zone seismice** – Teritoriul administrativ al municipiului Drobeta Turnu-Severin se găsește potrivit Legii 575/2001 PATN, secțiunea V – zone cu risc natural, într-un perimetru cu risc minim de producere a cutremurelor, de nivel VII intensitate seismică exprimată în grade MSK.

- **Morfologia Reliefului** zonei studiate - Nu exista pericol de nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, eroziuni, dislocari de stanci sau avalanse de zapada.

### **Expunerea la riscuri tehnologice**

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care reprezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

### **Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisa.

### **Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a efectuării, in totalitate, a lucrarilor de echipare edilitara a amplasamentului.

### **Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

Conditiiile de amplasare a constructiilor functie de destinatia acestora in cadrul localitatii trebuie sa respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 coroborate cu RLU la PUG:

#### **1.11. - Constructii de locuinte**

Amplasament: se vor evita amplasamentele in vecinatatea surselor producatoare de noxe, zgomote puternice si vibratii (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

Constructiile din zona urbanizata vor respecta conditiile de amplasare numai in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

### **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita maxima stabilita conform prezentului PUZ, detaliat in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, in cadrul sectiunii III.

### **Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenul care a fost rezervat in PUZ pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii ale cladirilor.**

### **Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cuprinse in Anexa 3 la HGR 525/1996:

#### **3.10. - Constructiile de locuinte**

Se recomanda evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Toate categoriile de constructii din parcela studiata in PUZ se autorizeaza tinandu-se cont de recomandarea privind orientarea astfel incat sa se asigure insorirea si ventilarea naturala a incaperilor, conform OMS 119 / 04.02.2014.

### **Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice**

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la drumul public. Prin prezentul RLU la PUZ sunt prevazute lucrari in domeniul public pentru constructii si instalatii complementare si compatibile necesare functiunii. Costul lor apartine investitorului.

Autorizarea constructiilor complementare si compatibile necesare functiunii determinante de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la caile de accese carosabile si pietonale).

În sensul prezentului regulament, construcții complementare și compatibile funcțiunii prevăzute în prezentul PUZ, sunt cele necesare realizării de lucrări pentru echipare cu utilități.

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

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN - CFR**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de aeroporturi**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Amplasarea cladirilor în parcela studiată se face retras de la aliniament, în aliniere cu frontul construit existent sau realizând alta retragere față de acesta. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

**Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei așa după cum sunt reglementate prin PUZ cu respectarea Codului Civil, conform Regulamentului Local de Urbanism, articolul 5 și 6.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite, după caz, pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și a Regulamentului Local de Urbanism, articolul 5 și 6.

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

Se prevede acces/iesire carosabilă din/în strada publică, în sensul de mers al parcursului auto, care permite racordul necesar accesului în parcela studiată atât a autoturismelor, autoutilitarelor; încărcarea locurilor de parcare din incintă dar și intervenția autospecialelor pentru situații de urgență (salvare, PSI, smurd).

Prevederea în incintă studiată a unui traseu major de circulație carosabilă și de alei pietonale de distribuție cu cât mai puține ramificații și intersecții cu carosabilul;



Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, conform normelor tehnice, care vor determina caracterul spatiului rezervat pentru public si de folosinta al zonei.

### **Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul din drumul public se face printr-un singur punct de penetrare existent sau/si propus, asa cum este prevazut in plansa de reglementari urbanistice si echipare edilitara.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru carosabilul de incinta de interes local se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5 km/h.

### **Accese pietonale**

Accesele din si catre drumul public se organizeaza prin racord la trotuarul existent care margineste drumul public. In incinta traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate si/sau prin marcaje rutiere. Trotuarele pietonale au latimea minima de 1,10 m si pante de scurgerea apelor de 1,5-2%.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal in incinta, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare sau platforme pavate interioare parcelei studiate.

Accesele pitonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara.**

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice sau private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare nu se amplaseaza pe fatada principala sau laterale adiacent acesteia; ele vor fi amplasate fara sa deranjeze vizual. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) si a antenelor parabolice.

In zona de intretinere a fiecărei constructii sau pentru un grup de constructii, functie de destinatia si forma de gestionare, se va organiza un spatiu imprejmuit si acoperit destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil din spatiul public dotat cu apa si canalizare.

### **Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori bransarea la retelele existente private pe parcela fie la cele existente publice sau

numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele viitoare de apa, de canalizare, gaze, termoficare, telecomunicatii, de energie electrica, etc.

### **Realizarea de retele edilitare**

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarilor, insa pana la realizarea acestora constructiile se vor bransa la retelele existente private pe parcela studiata.

In proiectare se va solicita de la administratorii de retele amplasarea in plan a retelelor existente si punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse in afara incintei. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.**

### **Parcelarea**

Operatiunea de divizare a terenului conf. PUZ, 1 parcela si zonele destinate circulatiilor pietonale si carosabile la nivelul parcelei ce a generat PUZ-ul. Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.

Parcela se va conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice pentru destinatia constructiei.

### **Inaltimea cladirilor**

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei, nu va depasi distanata dintre aliniamente;

Inaltimea maxima propusa este  $R_h = P + 2E$  sau maxim 9.0m

### **Aspectul exterior al cladirilor**

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă cu pante specifice materialelor folosite (tabla 15%, tigla ceramica 45%, etc).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Aspectul exterior al cladirilor se va subordona cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor cu conditia realizarii unui ansamblu compositional care sa tina seama de rolul social, de particularitatea sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna, **REZIDENTIALA** si va exprima caracterul programului, al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fiind zona cu caracter predominant REZIDENTIAL se accepta materiale si finisaje specifice: tencuieli lavabile, placaje din piatra, etc.

**Toate cladirile se vor incadra respectandu-se normativele privind securitatea la incendiu.**

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri. Parcaje**

Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizandu-se platforme cu locuri de parcare dupa destinatia cladirii incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 coroborat cu anexa 4 din PUG aprobat cu HCL 18/2013:

4.11. - Construcții de locuințe

4.11.1. - Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): – cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime; – cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): – cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime; – cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.12. - Toate categoriile de construcții Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

5.11.2. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Nu se admite parcare a autovehiculelor în afara incintei. Locurile de parcare se dimensionează conform normelor tehnice specifice.

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

- ZL1 - Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
  - \*\* accese carosabile pentru locatari;
  - \*\* accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### PARCARILE:

Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

#### Spatii verzi

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

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

Aceste spații verzi –plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cum ar fi: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe semănate cu gazon, grădini cu flori, pavele înierbate, etc

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale din parcelă vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

**OBSERVATIE:** Pe teren, prin POTul maxim reglementat exista o suprafata maxim construibila de 5483.12- 40% si 13044.48mp-60% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile. Terenul liber rezultat in urma solutiei de arhitectura va fi amenajat cu spatii verzi, parcuri si alei interioare pietonale si semicarosabile. Suprafata terenurilor înierbate va acoperi minim 30% din suprafata terenului care a generat PUZ, anume 4112.34 mp rezultând o suprafata de aproximativ 48 mp / locuitor

### Împrejmuire

Spre strada publica se accepta imprejmuire cu inaltimea max.1,80 metri; Împrejmuirile catre celelalte proprietati pe limitele laterale si posterioare se vor realiza conform specificului functiunilor cladirilor din gard viu buxus sau tuia, lemn, zidarie, metal si alte materiale conform specificului zonei cu inaltimea max. 2,20 metri.

## CAP.III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### 11. Unitati si subunitati fuctionale

Unitatile si subunitatile functionale ale ocuparii situate in limitele zonei analizate – municipiul Drobeta Turnu-Severin, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS</b>				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN (ARABIL), din care:	17653.00	95.28	-	-
S. TEREN CARE A GENERAT PUZ	17653.00	95.28	17653.00	95.28
S.ZC1 - SUZBONA CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	507.90	2.74	4312.35	23.27
S.Z. L1 - SUBZONA LOCUIRE DE VACANTA / SEZONIERA din care:	-	-	13707.80	93.98
Spații plantate private	-	-	4112.34	30.00
S.Z. CANALA DEZAFECTATE SI NEINTABULATE	101.10	0.55	101.10	0.55
S.Z. SV - SPATII PLANTATE PUBLICE SI VEGETATIE DE ACOSTAMENT	265.60	1.43	406.35	2.20
S. ZONA STUDIAT	18527.60	100.00	18527.60	100.00

## **CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Parcelele studiate in suprafata de 17653.00 mp, sunt conf. PUG elaborat anterior si aprobat situate exclusiv in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin.

Prin PUZ initiat de dl. BUCATARU CRISTIAN, dna. BUCATARU DORIS CAMELIA, dna. ROLEA VIOLETA si dl. ROLEA AUGUSTIN-MUGUREL, incadrarea functionala a arealului devine cea de zona locuire individuala si functiuni complementare.

Zona studiată, se configurează într-o zonă funcțională, identificată cu următoarele unități teritoriale de referință:

**ZL1 – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **Art.1. Utilizari admise.**

**ZL1 – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Pentru această zonă funcțională sunt admise următoarele utilizări:

- locuire individuala sau colectiva pana la 3 unitati locative;
- comert;
- servicii de interes general – ex: cabinet medical, gradinita, cresa;
- anexe gospodaresti – garaje, foisoare, magazii.

#### **Art.2. Utilizari admise cu conditionari.**

**ZL1 – nu este cazul.**

#### **Art.3. Utilizari interzise.**

**Z.L1.** -sunt interzise următoarele utilizări: funcțiuni care prin domeniul de activitate generează poluare de orice natură sau trafic accentuat în orice interval de timp.

## **SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

### **Art.4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme,dimensiuni)**

**Z.L1.** -Parcela se considera construibila daca este accesibila direct dintr-un drum public/ acceptul administratorului drumului public pentru accesul auto si pietonal; se recomanda ca parcela sa aiba minim 300 mp si 12 metri la strada.

Dimensiunile si forma parcelei studiate in PUZ: forma poligonala.

Conform actelor cadastrale, suprafata parcelelor studiate este de 17653.00mp.; Frontul la strada publica de cca. 58.5 m ( circulatia publica interioara ansamblului) pentru fiecare parcela dezmembrata prin prezentul PUZ (vezi plansa 3. Reglementari);

-NORD:                   58.50 m

-VEST: 227.75 m  
-EST: 296.50 m  
-SUD: 57.25 m

#### **Art. .5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**Z.L1.** - Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiata si anume:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

Retragerea constructiei propuse fata de aliniament este figurata in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare, respectiv noile constructii propuse vor respecta urmatoarele alinieri:

#### **Art.6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

**Z.L1.** - Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare; respectand Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la incendiu.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri:

- ALINIERE FRONTALA – variabil intre 3.00 – 6.00 m fata de aliniament;
  - ALINIERE POSTERIOARA – min. 3.00 m fata de limitele parcelei;
  - ALINIERE LATERALA – min. 3.00 m fata de limitele laterale ale parcelelor rezultate (cu respectarea prevederilor Codului Civil);
- REGIM MAXIM DE INALTIME P+2E sau max. 9.0 m;

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

**Z.L1.** - In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Exceptie de la aceasta prevedere fac constructiile umbrite cu functiunea de anexe, depozitari si care nu umbresc la randul lor constructii care prezinta functiuni ce necesita un nivel de insorire conform legii. In cazul acestora se va respecta retragerea minima de 3m

### **Art.8. – Circulatii si accese**

**Z.L1.** - Accesul pietonal si carosabil in incinta din drum public, uzual din drumul de exploatare adiacent laturii nordice a parcelei.

- conectarea parcelei la circulatia urbana existenta, accesul carosabil se realizeaza cu record direct din strada publica.
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in parcela se face direct din drumul public, strada prin breteaua de record cu latimea minima de 3,5 m.
- accesul pietonal cu racord din trotuarul existent si va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu deficiente locomotorii care folosesc mijloace specifice de deplasare – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism -accese, spatii plantate, amplasare in oras).

### **Art.9. – Stationarea autovehicolelor**

**Z.L1.** - Stationarea autovehicolelor se va asigura doar in incinta;

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

\* Pentru constructii de locuinte, în functie de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuire de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu.

\*se realizeaza parcaje la nivelul amenajat al parcelei.

\*in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri fata de parcela;  
Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces.

### **Art.10. – Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

**Z.L1.** - Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade; inaltimea maxima admisa este: PARTER+2Etaje sau maxim 9.0m, cu regim de construire discontinuu.

### **Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor**

**Z.L1.** - Volumele construite vor fi simple, exprima functiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeasi nota de volum si

materiale cu fatada principala;

-pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie și un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de arhitectura;



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

#### **Art.12. – Conditii de echipare edilitara**

**Z.L1.** - In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele uzate pluviale din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

- se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene; nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale;

- sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor se face catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si domeniul public.

- investitorul se obliga sa racordeze constructia noua la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute de la administratorii de retele edilitare.

- amplasarea anexelor gospodaresti este recomandata a se realiza prin cuplarea corpurilor la nivelul laturilor laterale ale parcelei si in limita unui regim maxim de inaltime de PARTER sau 4.00 m.

#### **Art.13. – Spatii libere si spatii plantate**

**Z.L1.** - Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus;

- orice parte a terenului incintei amenajate, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie joasa sub 1,0 m inaltime, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins;

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

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

#### **Art.14. – Împrejmuiri**

**Z.L1.** - Împrejmuirile la aliniamentul stradal vor fi opac, transparente, fara imprejmuire, se poate planta gard viu buxus cu înălțime de maxim 1,80m;

- pe limitele laterale si posterioare, împrejmuirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din PUZ si RLU Zona aprobat;

- nu se admite utilizarea împrejmuirilor construite din diferite materiale atipice.

### **SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

Z.L1. - POT maxim = 40%, conform PUZ

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

Z.L1. – CUT maxim = 1.20, conform PUZ

### **CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.**

PUZ PARCELARE ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+2E MUNICIPIUL DROBETA TURNU-SEVERIN, JUDETUL MEHEDINTI cu regim de inaltime PARTER+2Etaje sau maxim 9.0m si RLU aferent pentru parcelele in suprafata de 17653.00 mp, se inscrie conf. PUG aprobat integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, destinatia actuala de teren arabil.

Coordonator urbanism  
Arh.Urb. Flavian Florea



Intocmit,  
Urb. Claudiu Diaconescu

