

FOAIE DE GARDA

P.U.Z. ZONA INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN

INITIATOR:

PRIMARIA COMUNEI SIMIAN prin Primar TRUSCA CONSTANTIN
Com. Simian, sat Simian, T. 45, P 1370, 1371, N.C. 57652; T.45, P 1368, P 1368/1,
N.C. 57455, N.C. 57188, N.C. 57456 extravilan, jud. Mehedinti

PROIECTANT GENERAL:

M.B.S. PRECISION

DR.TR.SEVERIN, STR. TRANSILVANIEI, nr4

PROIECTANT SPECIALITATE:

DCMstudio plan SRL

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

Urb. Claudiu Diaconescu

Nr.proiect/data:

100/2022

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

FOAIE DE GARDA

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

CERTIFICAT DE URBANISM

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	Situatia Existenta-Disfunctionalitati	1/1000
3	Reglementari urbanistice – Zonificare Functionala	1/1000
4	Reglementari urbanistice – Reglementari Edilitare	1/1000
5	Circulatia si Proprietatea asupra terenurilor	1/1000
6	Reglementari urbanistice – Plansa de ilustrare	1/1000

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT

**M.B.S. PRECISION
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. ZONA INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN COMUNA SIMIAN, JUDETUL MEHEDINTI

- 1 Introducere**
 - 1.1 Date de recunoaștere a documentatiei
 - 1.2 Obiectul lucrării
 - 1.3 Surse documentare
- 2 Stadiul actual al dezvoltării**
 - 2.1 Evoluția zonei
 - 2.2 Încadrare în localitate
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.4 Circulația
 - 2.5 Ocuparea terenurilor
 - 2.6 Echipare edilitară
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Opțiuni ale populației
- 3 Propuneri de dezvoltare urbanistică**
 - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2 Prevederi ale PUG
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural
 - 3.4 Modernizarea circulației
 - 3.5 Zonificarea funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7 Protecția mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publică
- 4 Planul de Acțiune pentru Implementarea Investițiilor Propuse**
- 5 Concluzii, măsuri în continuare**
- 6 Anexe**

1 Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrarii:**
P.U.Z. ZONA INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN COMUNA SIMIAN, JUDETUL MEHEDINTI
- Com. Simian, sat Simian, T. 45, P 1370, 1371, N.C. 57652; T.45, P 1368, P 1368/1, N.C. 57455, N.C. 57188, N.C. 57456 extravilan, jud. Mehedinti
- **Beneficiar:**
PRIMARIA COMUNEI SIMIAN prin Primar TRUSCA CONSTANTIN
- **Proiectantul general:**
M.B.S. PRECISION
- **Proiectantul specialitate:**
SC DCMstudio plan SRL
- **Data elaborarii:**
AUGUST 2022

1.2 Obiectivul lucrarii

- Solicitari ale temei-program

Zona analizata cu o suprafata de **140029,00 mp** cuprinde 4 imobile situate in extravilanul comunei Simian, sat Simian, cu o suprafata de **140029,00mp**, cu destinatia actuala conform actelor cadastrale de teren neproductiv si curti constructii. Scopul prezentei documentatii este acela de a introduce in intravilan si a stabili profilul functional al zonei analizate

ASTFEL SE DORESTE INTRODUCEREA IN INTRAVILAN, A SUPRAFETEI DE 140029.00mp.

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 industriale, pentru a facilita investitiile generatoare de locuri de munca si dezvoltarea economica si pentru a valorifica potentialul generat de proximitatea fata de soseaua de centura a municipiului Drobeta Trunu-Severin.

Pe terenurile din zona analizata cu suprafata totala de **140029,00 mp** (din care **137167,00 mp** se afla in proprietatea publica si privata a comunei Simian, sat Simian) se intentioneaza executarea unor spatii destinate activitatilor industriale, fiind posibila armonizarea pe viitor a structurilor generatoare de energie verde (panouri solare si fotovoltaice).

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru realizarea unui parc industrial ce poate suporta functiuni asociate domeniului de activitate cu Rh = PARTER+1E sau maxim 10.00 m tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ (POT , CUT , regim de inaltime , functiuni, accese si reglementari edilitare) .

Obiectivul lucrarii (PLAN : P.U.Z. ZONA INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN COMUNA SIMIAN, JUDETUL MEHEDINTI) 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 comunei Simian si a Regulamentului Local de Urbanism, imobilul se afla integral in extravilanul localitatii.

1.3 Sursa documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
 - P.U.G.- comuna Simian
 - 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.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
- ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic zonal"
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47 /2011).
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
- Baza documentară
 - Ridicarea topografică a zonei
 - Planul cadastral al imobilelor studiate
 - P.U.G.- comuna Simian
 - Date din Studii și proiecte anterioare, menționate la punctele anterioare
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei
 - Proiectele de investiții identificate în zonă 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 extravilanul comunei Simian, fiind marginită parțial pe latura Vestică de Soseaua de centură a municipiului Drobeta Turnu-Severin și pe latura Sudică de DJ607A. Data fiind poziționarea la nivelul localității, situația existentă nu 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.

- 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 extravilan al localității.

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 existența unui bazin de forță de muncă însemnat fapt ce justifică necesitatea dezvoltării unui astfel de areal generator de locuri de muncă. Atât poziția în cadrul localității, tangenta la culoare importante de circulație dar și morfo-tipologia arealului studiat și a vecinătăților imediate susțin posibilitatea dezvoltării unui areal ce armonizează funcțiuni din sfera producției industriale.

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 Simian, zona studiată se afla integral în extravilanul localității, cu acces direct către Soseaua de Centura și DJ607A

Conform PUG Simian, zona studiată se afla situată în zona Sudică a Unității Administrativ Teritoriale.

Zona este delimitată astfel :

Nord: proprietate privată

Vest: proprietate privată – NC 54839, NC 52788, proprietate publică Centura Drobeta Turnu-Severin

Est: proprietate publică

Sud: proprietate publică – NC 64499, NC 54074(DJ 607A).

Regimul juridic

- Denumirea și categoria din care face parte:

Zona studiată cuprinde terenuri situate integral în extravilanul comunei Simian, sat Simian..

-Situatia juridica actuala:

În prezent terenurile NC 57455, NC 57456, NC 57188 sunt proprietate privată a persoanelor juridice ALPHA CONSTRUCT SISTEM SA. Terenul NC 57652 este proprietate UAT COMUNA SIMIAN

Titlul juridic în baza căruia este deținut:

- ACT ADMINISTRATIV UAT COMUNA SIMIAN pentru teren NC 57652
- CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE, între TEKA PREFABRICATE SRL în calitate de vânzător și ALPHA CONSTRUCT SISTEM SA în calitate de cumpărător, cel din urmă intrând în posesia terenului:
 - NC 57188 Teren Neproductiv S=40000 mp
 - NC 57455 Teren Neproductiv S=77027 mp
 - NC 57456 Teren Neproductiv S=140 mp

Regimul economic

Din totalul zonei studiate de 140029,00mp, terenurile identificate prin NC 57652, NC 57455, NC 57188 și NC 57456, în suprafața de 137167,00 mp sunt în proprietatea privată și publică a UAT Simian.

Folosinta actuala(conform actelor): neproductiv si curti-constructii extravilan.

Destinatia terenului: Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat integral in extravilanul comunei Simian.

Regimul tehnic

Terenul care a generat PUZ-ul in suprafata de 140029,00mp, are forma poligonală cu urmatoarele dimensiuni aproximative:

-NORD:	155.00 m
-VEST:	715.00 m
-EST:	658.00 m
-SUD:	210.00 m

Conform Ridicarii Topografice terenul prezinta un grad scazut de declivitate.

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

Zona studiată se află în extravilanul comunei Simian, fiind marginită partial pe latura Vestica de Soseaua de centura a municipiului Drobeta Turnu-Severin si pe latura Sudica de DJ607A. Data fiind pozitionarea la nivelul localitatii, situatia existent nu surprinde dezvoltari arhitectura si urbanistice insemnate, insa elementele de vecinatate constituie un cadru favorabil acestor tip de dezvoltari prin accesibilitatea ridicata si valorificarea elementelor de cadru natural existente.

Arealul se afla intr-o zona de tranzitie intre zona urbana si cea naturala.

Proximitatea fata de satul resedinta de comuna si alte constructii existente in vecinatatea zonei studiate permite realizarea unei infrastructuri edilitare cu usurinta.

Din punct de vedere al servirii cu institutii de interes general, prin caracterul functional existent nu exista o nevoie pentru intarirea acestor relatii.

- Biodiversitate

Pana in prezent nu s-a evidentiat prezenta unor riscuri naturale in zona. Realizarea obiectivului propus nu va genera riscuri antropice.

2.3 Circulatia

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

Accesul pe teren se realizeaza direct din Drumul Judetean 607A.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord – sud Soseaua de Centura a Municipiului Drobeta Turnu-Severin.

Accesul pe parcele se va mentine din DJ607A, prin intermediul unei circulatii reglementate pe terenul aflat în proprietatea autoritatii publice a comunei Simian.

2.4 Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata are urmatoarele vecinatati functionale:

Nord: proprietate privata

Vest: proprietate privata – NC 54839, NC 52788, proprietate publica Centura Drobeta Turnu-Severin

Est: proprietate publica

Sud: proprietate publica – NC 64499, NC 54074(DJ 607A).

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

Terenuri NEPRODUCTIVE si CURTI-CONSTRUCTII extravilan

- Relationari între functiuni

Relatiile functionale atat intre activitatile agricole si functiunile industriale nu se stanjenesc una pe alta, asigurand buna functionare a acestora. Reglementarile urbanistice vor aduce in discutie implementarea perdelelor de vegetatie cu rol de protectie ce marginesc zona reglementata astfel incat sa fie limitate eventualele efecte de poluare generate prin activitatile industriale.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

- 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 la strada principala din comuna Simian, sat Simian.

- Existenta unor riscuri naturale în zona studiata 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	Terenul este adiacent DE70 - Centura Drobeta Turnu-Severin si DJ607A
	Accesul este realizat din DJ607A prin intermediul unei circulatii interioare cu strat de rulare din pamant
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente.
Probleme de mediu	Terenul este aproape plat, ceea ce NU presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului
	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 vestica.
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic, respectandu-se limitele construibile date de zonele de protectie aferente DE70 Centura Drobeta Turnu-Severin si DJ607A
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 comert servicii si investitional favorabil, cu respectarea zonelor de protectie adiacente.
	2. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea 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 realizarea unui put forat temporar ce va fi mentinut in uz pana la extinderea sistemului centralizat de alimentare si racordarea la acesta

.3 Alimentarea cu caldura

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

.4 Canalizarea

In zona studiata nu exista canalizare centralizata, se vor prelua prin realizarea unui bazin etans vidanjabil. In eventualitatea extinderii retelei de canalizare municipale acestea se vor putea racorda la aceasta. 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 de-a lungul Soselei de centura ce marginește zona studiata pe latura vestica. Totodata, exista punct de transformare 20 Kv identificat prin PTAB 20KV BALASTIERA ALPHA, situate in interiorul amplasamentul care a generat documentatia.

.6 Telecomunicatii

Se vor folosii retele mobile

Alimentare gaze natural

Nu este cazul

- Principale disfunctionalitati

In zona studiata nu exista retea centralizata pentru eliminarea Apelor menajere prin sistem de canalizare.

Disfunctionalitati asociate disconfortului fonic generat de proximitatea fata de Soseaua de Centura si DJ607A dar care nu afecteaza intr-un mod negativ activitatea predominanta reglementata.

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 de teren neproductiv, 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 pe Soseaua de Centura si pe DJ607A ce marginesc zona studiata pe laturile de Vest si de Sud.

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 comuna Simian, spre partea de Nord-Vest 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 extravilanul comunei Simian, sat Simian, adiacent Soselei de Centura, circulație ce relatează situl studiat în teritoriul comunei 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, ieșiri 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 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:

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.

Destinația terenurilor

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

Z IN – ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE

Pentru această zonă funcțională sunt admise următoarele utilizări:

- Activități industriale productive de diferite profiluri (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mijlocii;
- Parcaje;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;
- Comerț, alimentație publică și servicii profesionale;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- Instalații de producere a energiei regenerabile;
- Unitățile industriale nepoluante;
- Unități de depozitare;
- Servicii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție;
- Rețele tehnico-edilitare.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru construcții - se definește ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical și vor fi detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, articolul 5.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru construcții - se definește ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care nu sunt permise retrageri, în plan orizontal, sau în plan vertical și vor fi detaliate în 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 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

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 , parcuri)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 reprezentat de terenurile proprietate privata si publica identificate : Jud. Mehedinti, comuna Simian, sat Simian, NC 57652, NC 57455, NC 57188, NC 57456, terenuri in suprafata de 137167,00 mp.

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

-NORD:	155.00 m, proprietate privata
-VEST:	715.00 m, proprietate privata – NC 54839, NC 52788, proprietate publica Centura Drobeta Turnu-Severin
-EST:	658.00 m, proprietate publica
-SUD:	210.00 m, proprietate publica – NC 64499, NC 54074(DJ 607A).

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

FUNCTIONEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE

Funciunea solicitata de investitor este PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN COMUNA SIMIAN, JUDETUL MEHEDINTI” »

Certificatul de urbanism nr. 230/ 20.07.2022 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.

Pentru obiectivul de investitii: “ ZONA INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN COMUNA SIMIAN, JUDETUL MEHEDINTI” – comuna Simian, sat Simian, NC 57652, NC 57455, NC 57188, NC 57456 - se solicita:

- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI – privind modul de ocupare a terenurilor.
- CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe drumul satesc adiacent, 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. Accesele 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 REțele ORASENEȘTI EXISTENTE IN ZONA.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Zona studiată dispune de posibilitate bransament doar la rețelele tehnico-edilitare de distribuție a energiei electrice, însă dispune de toată infrastructura necesară pentru extinderi ulterioare deja existentă în zona studiată precum urmează:

- alimentarea cu apă - se va executa prin bransament la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile în momentul extinderii rețelei centralizate de distribuție în zona analizată; Necesarul de apă se va asigura prin intermediul unui put forat până la posibilitatea bransamentului în rețeaua centralizată
- evacuarea apelor uzate – În zona studiată nu există canalizare centralizată, se vor prelua prin realizarea unui bazin etans vidanșabil.
- alimentarea cu energie electrică 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 de-a lungul drumului național ce mărginește zona studiată pe latura vestică. Totodată, există punct de transformare 20 Kv situat în interiorul amplasamentului care a generat documentația.

- Pentru rețelele tehnico-edilitare se vor obține avizele necesare, cu respectarea condițiilor de protecție impuse de avizatori.
- EVACUARE APE PLUVIALE -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole și pante ale terenului amenajate în interiorul amplasamentului spre spațiile verzi.
- EVACUARE DEȘURI MENAJERE Pentru realizarea eficienței 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 deșuri generate. Deșeurile menajere solide vor fi depozitate pe parcelă în pubele etanșe, vor fi colectate selectiv și vor fi evacuate periodic la platformă, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate. Se va realiza contract cu firma specializată de preluare a deșeurilor menajere.

CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE în care construcțiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea aliniilor față de aliniament (Drumul Județean 607A), față de limitele laterale și față de limita posterioară. Aliniile propuse țin seama atât de configurația terenului ce a generat prezentul PUZ dar și de Soluția de lotizare propusă. Zona maxim edificabilă astfel rezultată are următoarele retrageri (vezi planșa nr. 3 reglementări urbanistice):

- ALINIERE FRONTALĂ – 6.00 – 9.00 metri față de aliniament;
 - ALINIERE POSTERIOARĂ – min. 6.00 m față de limitele parcelei;
 - ALINIERE LATERALĂ – min. 6.00 m față de limite laterale ale parcelei;
- REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME – P+1E sau max. 10.00 m;

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUȘI = 60%

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

Indici și indicatori urbanistici:

REGIMUL DE ALINIERE

Z. IN. – minim H/2 din înălțimea construcției cele mai înalte.

Poziția amplasamentului în raport cu punctele cardinale și în raport cu construcțiile existente, indică desfășurarea umbrelor purtate ale construcțiilor – existente și propuse – pe direcția est-vest, fără a afecta frontul constituit al construcțiilor existente. Totodată, poziția fronturilor construcțiilor existente în raport cu punctele cardinale – nu afectează fronturile propuse.

REGIM DE ÎNĂLTIME – regim maxim de înălțime propus – pe subzonele funcționale propuse:

Z.IN – P+1E sau max. 10.00 m.

INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI

Statutul juridic și circulația terenurilor:

În zona se identifică următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aflate în domeniul public, din care:
 - terenuri aflate în domeniul public aferent circulațiilor carosabile
 - terenuri aflate în domeniul public liber neconstruite
- terenuri aflate în proprietate privată

Din totalul teritoriului zonei studiate de 140029,00 mp, terenul în suprafața de 137167,00 mp ce a generat documentația PUZ reprezintă teren aflat în proprietatea persoanelor fizice.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN DOMENIUL PUBLIC INFRASTRUCTURI EDILITARE	39.30	0.04
S. TEREN DOM. PUBLIC – CANALE	2822.70	2.01
S. TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ SI PUBLIC EXTRAVILAN (LIB. NEPROD, CC)	137167.00	97.95
S. TOTAL TEREN GENERATOR PUZ	140029.00	100.00

Circulatia terenurilor:

In zona studziata nu sunt terenuri aflate in domeniul privat propuse a trece in domeniul public

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 57652 - EXISTENT	20.00	0.00	20.00
2	NC 57455 - EXISTENT	77026.00	0.00	77026.00
3	NC 57188 - EXISTENT	40141.00	0.00	40141.00
4	NC 57456 - EXISTENT	140.00	0.00	140.00
TOTAL		137307.00	0.00	137307.00

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 studziata

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 studziata / 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 studziata, vor fi demontate dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.
- Terenurile ocupate in prezent de constructii provizorii in zona studziata, vor fi eliberate, (dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redade zonelor functionale cu detinatia 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.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN DOMENIUL PUBLIC INFRASTRUCTURI EDILITARE	39.30	0.04
S. TEREN DOM. PUBLIC – CANALE	2822.70	2.01
S. TEREN PRORP PRIVAT SI PUBLIC EXTRAVILAN (LIB. NEPROD, CC)	137167.00	97.95
S. TOTAL TEREN GENERATOR PUZ	140029.00	100.00

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

Z.IN. – ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN DOMENIU PUBLIC – INFRASTRUCTURI EDILITARE	39.30	0.04	39.30	0.04
S. TEREN DOMENIU PUBLIC - CANALE	2822.70	2.01	2822.70	2.01
S. TEREN PROPR PRIVAT SI PUBLIC EXTRAVILAN (LIB, NEC, NEPROD, CC) din care:	137167.00	97.95	-	-
S. ZC1 – CIRCULATIE CAROSABILA	-	-	10553.20	7.54
S.ZC2 – CIRCULATIE PIETONALA	-	-	2173.35	1.55
S. Z. IN – SOBZONA ACTIVITATI INDUSTRIE, DEPOZITARE, din care:	-	-	124440.45	88.86
SPATII VERZI pe parcela conform RLU	-	-	24888.09	20.00
S. TEREN STUDIAT	140029.00	100.00	140029.00	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 ulterior in baza avizului tehnic de racordare emis de operatorul de distributie prin bransare la rețeaua centralizate de distributie ce va fi implementata in zona de-a lungul drumului national ce marginește zona studiata pe latura Vestica. Necesarul de consul va fi asigurat pana la racordare prin intermediul unui put forat.
- evacuarea apelor uzate – se va executa prin bazin etans vidanșabil iar in cazul in care se va extinde rețeaua comunală se va racorda la aceasta.
- 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 de-a lungul drumului national ce marginește zona studiata pe latura vestica.

- 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: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin bazin etans vidanșabil. In eventualitatea extinderii rețelei de canalizare comunale acestea se vor putea racorda.

- Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi stații 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 electric de-a lungul drumului national ce marginește zona studiata pe latura estica. Totodata, exista punct de transformare 20 Kv situate in interiorul amplasamentului care a generat documentatia.

- 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 capacitatiilor 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 Protectia mediului

- Diminuarea pâna 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 folosii sistemul de canalizare propriu
- Depozitarea controlata a deșeurilor
–conform sistemului integrat de management al deseurilor. 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 deșeurii 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.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Solutiile arhitecturale vor tine cont de caracteristicile terenului iar solutiile de rezistenta vor specifica metodele de sistematizare verticala.

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcare / accese pietonale, pe categorii. Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative. Perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se vor planta vegetatii cu inaltime medie si inalta cu rol de protectie fonica.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- nu este cazul
- Protejarea 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 industriale, 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 organisme 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 ZONA INDUSTRIALA - 1an
- 4 Se vor realiza Retele Edilitare: Bransamentele electrice si Bazinele etanse vidanjabile. - 2 luni
- 5 Se vor construi halele de productie 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. ZONA INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN"- Jud. Mehedinti, comuna Simian, sat Simian, T. 45, P 1370, 1371, N.C. 57652; T.45, P 1368, P 1368/1, N.C. 57455, N.C. 57188, N.C. 57456. Generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata productiei industriale, 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 industriale, 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 ZONA INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN – COMUNA SIMIAN, 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	Terenul este adiacent DE70 - Centura Drobeta Turnu-Severin si DJ607A
	Accesul este realizat din DJ607A prin intermediul unei circulatii interioare cu strat de rulare din pamant
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente.
Probleme de mediu	Terenul este aproape plat, ceea ce NU presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului
	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 vestica.
	Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic, respectandu-se limitele construibile date de zonele de protectie aferente DE70 Centura Drobeta Turnu-Severin si DJ607A
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 comert servicii si investitional favorabil, cu respectarea zonelor de protectie adiacente.
	2. 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

CIRCULATIA TERENURILOR				
IND	NR. CAD.	S. TEREN EXISTENT	S. TEREN CEDAT	S.TEREN RAMAS
1	NC 57652 - EXISTENT	20.00	0.00	20.00
2	NC 57455 - EXISTENT	77026.00	0.00	77026.00
3	NC 57188 - EXISTENT	40141.00	0.00	40141.00
4	NC 57456 - EXISTENT	140.00	0.00	140.00
TOTAL		137307.00	0.00	137307.00

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
	mp	%
S. TEREN DOMENIU PUBLIC INFRASTRUCTURI EDILITARE	39.30	0.04
S. TEREN DOM. PUBLIC – CANALE	2822.70	2.01
S. TEREN PRORP PRIVAT SI PUBLIC EXTRAVILAN (LIB. NEPROD, CC)	137167.00	97.95
S. TOTAL TEREN GENERATOR PUZ	140029.00	100.00

ANEXA NR.3 Bilantul Teritorial

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN DOMENIU PUBLIC – INFRASTRUCTURI EDILITARE	39.30	0.04	39.30	0.04
S. TEREN DOMENIU PUBLIC - CANALE	2822.70	2.01	2822.70	2.01
S. TEREN PROPR PRIVAT SI PUBLIC EXTRAVILAN (LIB, NEC, NEPROD, CC) din care:	137167.00	97.95	-	-
S. ZC1 – CIRCULATIE CAROSABILA	-	-	10553.20	7.54
S.ZC2 – CIRCULATIE PIETONALA	-	-	2173.35	1.55
S. Z. IN – SOBZONA ACTIVITATI INDUSTRIE, DEPOZITARE, din care:	-	-	124440.45	88.86
SPATII VERZI pe parcela conform RLU	-	-	24888.09	20.00
S. TEREN STUDIAT	140029.00	100.00	140029.00	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. INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN COMUNA SIMIAN, JUDETUL MEHEDINTI
- **Amplasament:**
- Com. Simian, sat Simian, T. 45, P 1370, 1371, N.C. 57652; T.45, P 1368, P 1368/1, N.C. 57455, N.C. 57188, N.C. 57456 extravilan, jud. Mehedinti
- **Beneficiarul investitiei:**
PRIMARIA COMUNEI SIMIAN prin Primar TRUSCA CONSTANTIN
- **Proiectantul general:**
M.B.S. PRECISION
- **Proiectantul specialitate:**
SC DCMstudio plan SRL
- **Nr.proiect/Data elaborarii:**
100/ 2022

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. ZONA INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN COMUNA SIMIAN, JUDETUL MEHEDINTI .

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. ZONA INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN COMUNA SIMIAN, JUDETUL MEHEDINTI, 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 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, 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 1999al 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 prescriptiile 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 comuna Simian, sat Simian, 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 unor hale industriale si dependintelor asociate, 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 comunei Simian 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 extravilanul comunei Simian, sat Simian, 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 Simian.

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 comunei Simian 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:

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:

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).

In sensul prezentului regulament, constructii complementare si compatibile functiunii prevazute in prezentul PUZ, sunt cele necesare realizarii de lucrari pentru echipare cu utilitati.

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 in parcela studziata se face retras de la aliniament, in aliniere cu frontul construit existent sau realizand alta retragere fata de acesta. Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei asa dupa cum sunt reglementate prin PUZ cu respectarea Codului Civil, conform Regulamentului Local de Urbanism, articolul 5 si 6.
- b distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz, pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri si a Regulamentului Local de Urbanism, articolul 5 si 6.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Se prevede acces/iesire carosabila din/in strada publica, in sensul de mers al parcursului auto, care permite racordul necesar accesului in parcela studziata atat a autoturismelor, autoutilitarelor; incarcarea locurilor de parcare din incinta dar si interventia autospecialelor pentru situatii de urgenta (salvare, PSI, smurd).

Prevederea in incinta studziata a unui traseu major de circulatie carosabila si de alei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii 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 fiecarei 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 rețele edilitare

Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiarul construcției/construcțiilor sau/si amenajărilor, însă până la realizarea acestora construcțiile se vor bransa la rețelele existente private pe parcela studiată.

În proiectare se va solicita de la administratorii de rețele amplasarea în plan a rețelelor existente și punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse în afara incintei. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Parcelarea

Operațiunea de divizare a terenului conf. PUZ, 1 parcelă și zonele destinate circulațiilor pietonale și carosabile la nivelul parcelei ce a generat PUZ-ul. Construcțiile se vor amplasa în zona rezervată edificabilului respectându-se reglementările minime admise de amplasarea în parcelă specifice funcțiunii.

Parcela se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare generală normelor specifice pentru destinația construcției.

Înălțimea clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei, nu va depăși distanța dintre aliniamente;

Înălțimea maximă propusă este $R_h = P + 1E$ sau maxim 10.00m

Aspectul exterior al clădirilor

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, cumulativ, 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 (tablă 15%, țigla ceramică 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 clădirilor se va subordona cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unui ansamblu compositional care să țină seama de rolul social, de particularitățile

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, **INDUSTRIALA** si va exprima caracterul programului, al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fiind zona cu caracter predominant INDUSTRIAL se accepta materiale si finisaje specifice: panouri sandwich, fatade ventilate, mateliare metalice cu finisaj mat, 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:

Constructii industriale ,Conf PUG, vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000m², un loc de parcare la o suprafata de 150m².

Nu se admite parcare autovehiculelor in afara incintei. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor tehnice specifice.

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

PARCARILE:

Pentru constructii de locuinte de serviciu, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locurile de parcare dupa cum urmeaza:

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

Spatii verzi

Spatiile verzi in incinta pastrate si toaletate si spatii verzi nou realizate care ajung in totalitatea lor (inclusiv spatiu cu dale inierbate) la o suprafata minima de 20%.

Se vor planta un numar de arbori in spatiul verde din incinta sau in spatiul verde de aliniament stradal al domeniului public, la limitele laterale si posterioara a parcelei.

Aceste spatii verzi –plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei cum ar fi: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete semanate cu gazon, gradini cu flori, pavele inierbate, etc

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.

Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:

Pentru constructiile industrial vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului

Pe teren, prin POTul maxim reglementat exista o suprafata maxim construabila de 74664.27 - 60% si 49776.18mp - 40% 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 inierbate va acoperi minim 20% din suprafata terenului care a generat PUZ, anume 24888.09 mp.

Imprejmuire

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 parcelelor cu NC 57652, NC 57455, NC 57188, NC 57456 – Simian, sat Simian, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

BILANT TERITORIAL				
	mp	%	mp	%
S. TEREN DOMENIU PUBLIC – INFRASTRUCTURI EDILITARE	39.30	0.04	39.30	0.04
S. TEREN DOMENIU PUBLIC - CANALE	2822.70	2.01	2822.70	2.01
S. TEREN PROPR PRIVAT SI PUBLIC EXTRAVILAN (LIB, NEC, NEPROD, CC) din care:	137167.00	97.95	-	-
S. ZC1 – CIRCULATIE CAROSABILA	-	-	10553.20	7.54
S.ZC2 – CIRCULATIE PIETONALA	-	-	2173.35	1.55
S. Z. IN – SOBZONA ACTIVITATI INDUSTRIE, DEPOZITARE, din care:	-	-	124440.45	88.86
SPATII VERZI pe parcela conform RLU	-	-	24888.09	20.00
S. TEREN STUDIAT	140029.00	100.00	140029.00	100.00

CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Parcelele studiate in suprafata de 140029.00 mp, sunt conf. PUG elaborat anterior si aprobat situate exclusiv in extravilanul comunei Simian, sat Simian.

Prin PUZ initiat de Primaria Comunei Simian, incadrarea functionala a arealului devine cea de zona industriala.

Zona studiata, se configureaza o zona functionala, identificata cu urmatoarea unitate teritoriale de referinta:

Z.IN. – ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARE.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. Utilizari admise.

Z.IN. - Pentru această zonă funcțională sunt admise urmatoarele utilizari:

- Activități industriale productive de diferite profiluri (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mijlocii;
- Parcaje;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de benzină;
- Comerț, alimentație publică și servicii profesionale;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- Instalatii de producere a energiei regenerabile;
- Unitățile industriale nepoluante;
- Unități depozitare;
- Servicii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele protecție;
- Rețele tehnico-edilitare.

Art.2. Utilizari admise cu conditionari.

Z.IN. – nu este cazul:

Art.3. Utilizari interzise.

Z.IN. -sunt interzise urmatoarele utilizari: locuirea permanenta.

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

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

Z.IN. -Parcela se considera construabila daca este accesibila direct dintr-un drum public/ acceptul administratorului drumului public pentru accesul auto si pietonal; se recomanda ca parcela sa aiba minim 600 mp si 12 metri la strada.

Dimensiunile si forma parcelei studiate in PUZ: forma poligonala.

Conform actelor cadastrale, suprafata parcelelor studiate este de 137167.00mp.; Frontul la strada publica de cca.200 m (circulatia publica interioara ansamblului) pentru fiecare parcela dezmembrata prin prezentul PUZ (vezi plansa 3. Reglementari);

-NORD:	155.00 m
-VEST:	715.00 m
-EST:	658.00 m
-SUD:	210.00 m

Art. .5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Z.IN. - 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.IN. - 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 aliniierilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata

de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri:

- ALINIERE FRONTALA – 6.00 – 9.00 metri fata de aliniament;
 - ALINIERE POSTERIOARA – min. 6.00 m fata de limitele parcelei;
 - ALINIERE LATERALA – min. 6.00 m fata de limite laterale ale parcelei;
- REGIM MAXIM DE INALTIME – P+1E sau max. 10.00 m;

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

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

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

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

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe 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.IN. - 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+1Etaj sau maxim 10.00m, cu regim de construire discontinuu.

Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor

Z.IN. - 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.IN. - 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.IN. - 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 tuia 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.IN.** - 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 = 60%, 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 ZONA INDUSTRIALA SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN IN COMUNA SIMIAN, JUDETUL MEHEDINTI cu regim de inaltime PARTER+1Etaj sau maxim 10.00m si RLU aferent pentru parcelele in suprafata de 137167.00 mp, nr. cadastral NC 57652, NC 57455, NC 57188, NC 57456, se inscrie conf. PUG aprobat integral in extravilanul comunei Simian, sat Simian, destinatia actuala de teren neproductiv si curti-constructii.

Coordonator urbanism
Arh.Urb. Flavian Florea

Intocmit,
Urb. Claudiu Diaconescu

