

F. 6

(pag. 1)

ROMÂNIA  
JUDEȚUL MEHEDINȚI  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DROBETA TURNU SEVERIN  
Nr. 11833 din 02.04 2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 394 din 02.04 2024

**În scopul: elaborare PUZ în vederea parcelării și construirii unor locuințe cu funcțiuni complementare**

Ca urmare a cererii adresate de <sup>1)</sup> **STOICA ALIN, STOICA ELENA CEZARINA, TACHE VIOREL**

cu domiciliul <sup>2)</sup>/sediul în județul **MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN**, satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_ str. **W.MĂRĂCINEANU**, nr. **20A**, bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ înregistrată la nr. **11833** din **26.03.2024**.

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **MEHEDINȚI**, municipiul/orașul/comuna **DROBETA TURNU SEVERIN** satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_, str. **TARLA 2, PARCELA 35**, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin <sup>3)</sup> **plan de situație, plan de încadrare în zonă, documentație de carte funciară nr. cadastral 68369, nr.cadastral 68344, nr.cadastral 68290, nr.cadastral 68372.**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **5421/2005** faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local **HCL nr. 219/2010**.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

- 1. REGIMUL JURIDIC:** Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin și sunt proprietate solicitantului conform act notarial nr.199 din 23.02.2024, act notarial nr.221 din 01.03.2024, act notarial nr.649 din 06.06.2022.
- 2. REGIMUL ECONOMIC:** Terenurile au funcțiunea actuală teren arabil conform carte funciară nr.cadastral 68369, nr.cadastral 68344, nr.cadastral 68290, nr.cadastral 68372.

<sup>1)</sup> Numele și prenumele solicitantului

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

<sup>3)</sup> Date de identificare a imobilului – teren și/sau construcții – conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism



### 3. REGIMUL TEHNIC:

Condițiile de parcelare și construire a unor locuințe cu funcțiuni complementare, vor fi stabilite printr-o documentație de urbanism în fază PUZ, pentru zona delimitată astfel:

Est : proprietate privată nr.cadastral 5171

Vest: limită parcelă de teren cu nr.cadastral 68369, nr.cadastral 68372

Nord : Centura Ocolitoare

Sud : drum de tarla

Conform PUG aprobat prin HCL nr.219/2010, terenurile sunt situate în UTR 22 ( unitate teritorial de referință), care prevede locuințe cu funcțiuni complementare, spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.

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

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

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

• se vor autoriza constructii numai cu avizul geotehnicianului

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

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

• se vor autoriza numai construcții care prin conformare, volumetrie și aspect exterior nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei

POT propus = 40% , CUT propus = max. 1,2

Documentația urbanistică P.U.Z. se va elabora, aviza și aproba conform prevederilor Legii nr.350/2001, cu modificările și completării ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat 4) pentru/întrucât

elaborare PUZ în vederea parcelării și construirii unor locuințe cu funcțiuni complementare

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului formulată în cerere

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare  
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiterie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției acesta are



**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE** va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie);**
- c) **documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale);**

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**
  - d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

alimentare cu apă  
canalizare

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

telefonizare

perspectivă 3D

alimentare cu energie electrică  
iluminatul public

consultarea populației  
aviz ANIF  
aviz CNAIR  
aviz Transelectrica

- d.2) **avize și acorduri privind:**

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

- d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**

DIRECȚIA DE TAXE ȘI IMPOZITE SC BRANTNER SERV. ECOLOGICE  
Direcția pentru Cultură, și Patrimoniul Național a Județului Mehedinți

- d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):**

Studiu Geotehnic

Raport de conformare NZEB

Desfășurare stradală privind modul de integrare a construcției în tesutul urban

Expertiza tehnică

- e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

- f) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).**

- g) **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)**

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

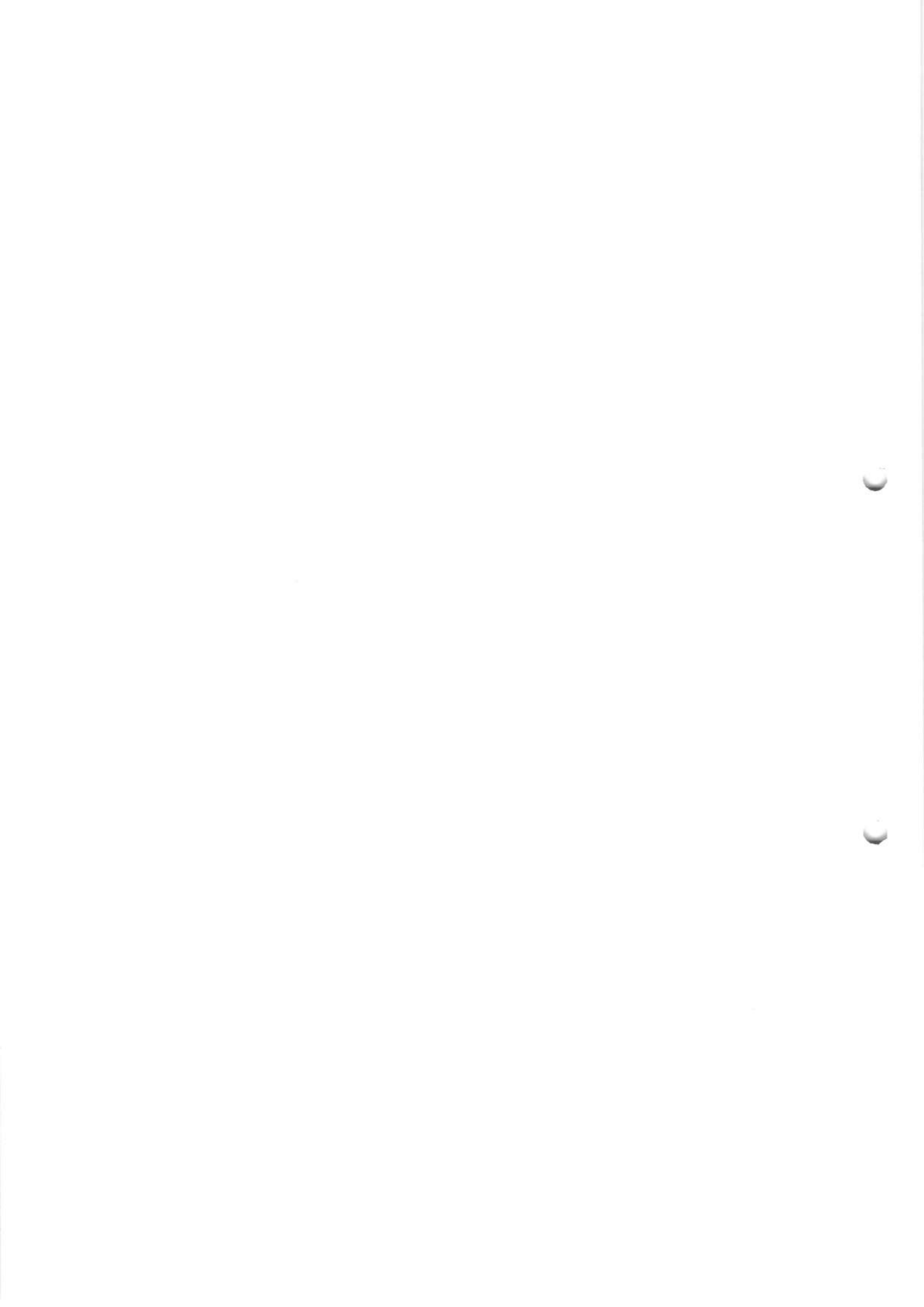
**PRIMAR,**  
(numele, prenumele și semnătura)  
**MARIUS VASILE SCRECIU**

**SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,**  
(numele, prenumele și semnătura)  
**PĂSAT MIRELA**

**Întocmit,**  
**Ghinea Alexandra**

**p. ARHITECT ȘEF,**  
**Șef Serviciu U.A.T.**  
**Maria Marghescu**

Achitat taxa de 144 lei conform chitanței nr.2134 din 26.03.2024  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....



# MEMORIU GENERAL

## 1.1.Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumirea obiectivului de investitii : ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE , CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT mun. DR.-TURNU SEVERIN
2. Amplasamentul (judet,localitate,etc) : JUD. MEHEDINTI, mun. DROBETA . TURNU SEVERIN-; N.C.68369; N.C.68344; . N.C.68290; N.C.68372
3. Beneficiar : STOICA ALIN STOICA ELENA si TACHE . VIOREL
4. Elaboratorul studiului : S.C.ARHIDESIGN STUDIO S.R.L.
5. Data elaborarii : aprilie.-Iunie 2024

## 1.2. Obiectivul lucrarii

Obiectivul lucrarii P.U.Z. consta in lotizarea unui teren in suprafata de 1,29 ha.format din patru parcele, situat in partea de Nord-Est a localitatii (situat in UTR.22), rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, in principal lotizarea unui teren neconstruit, rezolvarea cailor de comunicatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire in acea zona.

Planul urbanistic zonal – „ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE , CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT ” are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului in suprafata de 1,29 ha in vederea edificarii unor constructii cu functiunile de locuinte si functiuni complementare locuirii (anexe, birouri, ateliere , spatii comerciale , prestari servicii)

Se urmareste:

- Propunerea unui zone de dezvoltare urbană prin realizarea unui ansamblu compus din locuințe individuale ;

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

- Creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane și interesante;

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

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

### **1.3. Sursa documentare**

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

- PUG-Turnu Severin
- P.U.Z. Parcelare si construire locuinte cu functiuni complementare (la circa 350-400m spre vest )
- P.U.Z. Zona rezidentiala-parcelare zona locuinte (la circa 600m spre vest )
- P.U.Z. Construire spatiu comercial ,parcare auto si imprejmuire (la circa 900-950m spre vest )

#### **1.3.2. Cadrul legal si Surse de informatii utilizate :**

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

#### **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**

1. Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
2. Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
3. Codul civil
4. Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii

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

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



**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

5. Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciar Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
6. Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
7. 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).
8. ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
9. ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul -cadru al planului urbanistic zonal”
10. 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).
11. Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
12. 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.
13. HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
14. OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate

### **1.3.3. Suportul lucrării**

- plan cadastral localitate 1/25.000
- ridicare topografică 1/1000
- ortofotoplan 1/10.000

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

### **2.1. Incadrarea în localitate**

Zona studiată se află în partea de Nord-Est a localității (situat în UTR.22).

Zona este delimitată de proprietăți private în Est, de teren aflat în domeniul public al Primăriei mun. Dr.-Tr.-Severin –strada Linistii în Sud , de proprietăți private în Vest și Soseaua de Centură și drum-prelungirea W Maracineanu -Nord .

### **2.2. Analiza situației existente**

#### **2.2.1 Aspecte generale**

Zona studiată are o suprafață de 1,29 ha din care 0,

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

1,29 ha –(100,00%) teren liber neconstruit. Pana in prezent , terenul liber din zona studiata a avut destinatie agricola.

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

### **2.2.2.1. Relieful**

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

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

### **2.2.2.2. Reteaua hidrografica**

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

### **2.2.2.3. Clima**

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

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

Media anuala a precipitatiilor: cca 660 mm.Cele mai mari cantitati de precipitatii cad in aprilie-august si cele mai mici in perioada august-septembrie.Zilele de ninsoare variaza de la

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

20-25 zile. Zapezile putin abundente fac grosimea stratului de zapada sa fie redusa , grosimea medie in lunile ianuarie-februarie este de 10cm.

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

#### **2.2.2.4. Conditii geotehnice**

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

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

Adancimea de inghet: 0,70m.

#### **Litologie:**

-0.00 -0,20 m Sol vegetal

-0.20-1.50 m Argila prafoasa, cafeniu-galbuie, plastic vartoasa, compresibilitate medie.

-1.50-5.00 m Argila nisipoasa, galbuie, cu rare firagmente de pietris, plastic vartoasa-tare.

#### **Caracteristicile fizico-mecanice**

##### **-Caracteristicile fizice si mecanice ale terenului de fundare;**

- argila A = 50%

-\*prafP = 30%

-\*nisip N = 20% - umiditate naturala W = 18.5%

- grad de umiditate Sr = 0,60 %

- consistenta Ic = 0,76%

- indicele de porozitate e = 0,61%

-Umflarea libera  $U_i = 58\%$

- modulul de deformatie edometrica  $M_{2-3} = 12500$  kPa - presiune conventionala de baza  $p_c = 260$  Kpa

Adancimea minima de fundare:

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

Presiunea conventionala in grupa de baza:

$P_{conv.} = 250$  KPa( B.=1,0m , Df.=2,0m)

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

Seismicitatea : zona seismica de calcul E,

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

Zona de hazard seismic 0,15g,  
Perioada de colt 0,7s, gradul de intensitate seismica7.

#### **2.2.2.5. Riscuri naturale**

Alunecari de teren-nu este cazul  
Inundatii-nu este cazul  
Cutremure-risc moderat

#### **2.2.3 Caile de comunicatii**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia N-S pe str.W. Maracineanu (2 benzi de circulatie) aflata la aproximativ 1000m vest fata de zona studiata si pe directia E-V-pe Soseaua de centura a Severinului (2 benzi de circulatie).

La sud zona este delimitata de o strada secundara (strada Linistii) cu doua benzi de circulatie, nemodernizata .  
Distributia in zona se face prin intermediul strazii Linistii.

#### **2.2.4.Analiza fondului construit existent**

Nu exista constructii executate in zona studiata terenul fiind liber , neconstruit.

#### **2.2.5 Echiparea edilitara**

Retelele edilitare sunt in curs de estindere pe strada Linistii .  
Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe Soseaua de Centura , pe str. Walter Maracineanu si pe strada Linistii .Terenul este traversat pe directia est-vest de o retea de medie tensiune.

Exista retea de alimentare cu apa si canalizare pe strada Linistii din sud.  
Exista exista in prezent retele de alimentare cu gaze naturale pe str. Walter Maracineanu.

##### **2.2.5.1. Alimentare cu apa**

Municipiul Dr.Tr.Severin dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa avand drept sursa Dunarea.  
Exista retea de alimentare cu apa pe strada Linistii, pe primii 700m de la intersectia cu str. Walter Maracineanu (aflata la cca 300m de zona studiata).

##### **2.2.5.2. Canalizarea**

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

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

Exista retea de canalizare pe strada Linistii, pe primii 300m de la intersectia cu str. Walter Maracineanu (pana la cca 700m de zona studiata).

### **2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica**

Exista retea de joasa tensiune de 0.4kV pe drumul din sud pe o lungime de 600m de la str. Walter Maracineanu ( pana la aporoximativ 400m de zona studiata), pe Soseaua de Centura si pe str. Walter Maracineanu (1000m vest).Exista o retea de medie tensiune de 20kv pe str. Walter Maracineanu. Terenul este traversat pe directia est-vest de o retea de medie tensiune..

### **2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Exista retele de alimentare cu gaze naturale pe str. Walter Maracineanu ( 1000m vest)..

### **2.2.5.4.Telecomunicatii**

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

### **2.2.6 .Disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele disfunctionalitati

Tabel Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Strada din sudul zonei (strada Linistii) trebuie modernizata.</li></ul>
Echipare edilitara	<ul style="list-style-type: none"><li>• reseaua de alimentare cu energie electrica existenta trebuie extinsa de-a lungul stazii Linistii</li></ul>
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare
Probleme de mediu	Terenul are o declivitate scazuta, 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 in cadrul

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

	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.

- Retea stradala insuficienta si nemodernizata drumuri de pamant)
- Retele edilitare insuficiente, existente la distante de 300-700m de zona.

### **2.2.7.Necesitati si optiuni**

- Imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei prin realizarea unei zone rezidentiale cu locuinte unicat.
- Extinderea si completarea retelelor edilitare existente (apa , canal , energie electrica, alimentare cu gaze)
- Asfaltarea strazii din sudul zonei (strada Linistii).

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

### **3.1 Elemente de tema**

Tema de proiectare cuprinde urmatoarele obiective:

- Locuinte noi -24 .( posibil spatii compatibile-, spatii comerciale ,spatii servicii , mica productie nepoluanta)
- Executarea de retele edilitare ( apa , canal , energie electrica )

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

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

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
- functionarea optima a zonei si incadrarea organica a acesteia in structura localitatii
- utilizarea eficienta a terenului respectind traditia orasului
- rezolvarea corecta a circulatiilor si in acelasi timp respectarea proprietatii si interesului public
- realizarea unei zone rezidentiale cu cladiri unicat, cu regim mediu de inaltime de 2-3 niveluri (P+M, P+1, P+1+M , P+2) si cu spatii verzi .

### **3.3. Organizarea circulatiei**

#### **3.3.1. Caile de comunicatie**

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

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

Restul traseelor vor asigura accesul in interiorul zonei studiate s-au dimensionat in functie de traficul din zona.

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

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

**-artere de legatura:**

- categoria a IV-a- Strada din sudul zonei (strada Linistii)-profil **tip 1** cu partea carosabila de 6,0 m, trotuare propuse de 1.50 m

**arterele de distributie**

- categoria a IV-a- Strada din interiorul zonei profil **tip 1** cu partea carosabila de 6,0 m, trotuare propuse de 1.50 m

- categoria a IV-a- drum de interventie in zona retelei electrice-profil **tip 2** cu partea carosabila de 4,0 m.

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

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

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

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

In zonele de locuinte unifamiliale s-au prevazut garaje la demisol sau parcari in interiorul loturilor individuale, pentru locuitorii din zona, si pe carosabil pentru vizitatorii ocazionali.

### **3.3.4. Sistemizarea verticala**

**Terenul prezinta o inclinatie pe directia Nord-Sud care creste de la nord spre sud (panta terenului creste de la 0,5%-1,0% in Nordul zonei , la cca.2,5-3,0% in Sudul si Sud-Estul zonei) fara schimbari de directie.**

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

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

**3.4.Zonificarea teritoriului, bilant teritorial**

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

Zona locuinte	-Z1 ( Z11-.....Z13)
Zona spatii verzi amenajate	-Zb ( Zb1 ; Zb2)
Zona circulatii	-Zc

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

<b>BILANT TERITORIAL -intreaga zona studziata-</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>Ha</b>	<b>%</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
<b>CURTI CONSTRUCTII</b>	<b>0.00 ha</b>	<b>0,00%</b>	<b>1.0511 ha</b>	<b>76.51%</b>
<b>CIRCULATII</b>	<b>0.0438 ha</b>	<b>3,19%</b>	<b>0,2761 ha</b>	<b>20.10%</b>
<b>TEREN LIBER NECONSTRUIT</b>	<b>1.3300 ha</b>	<b>96,81%</b>	<b>0.00 ha</b>	<b>0.00%</b>
<b>SPATII VERZI AMENAJATE</b>	<b>0.00 ha</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.0466 ha</b>	<b>3.39%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,3738 ha</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,3738ha</b>	<b>100,00%</b>

<b>BILANT TERITORIAL -teren care a generat P.U.Z.-</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>Ha</b>	<b>%</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
<b>CURTI CONSTRUCTII</b>	<b>0.00 ha</b>	<b>0,00%</b>	<b>1.0511 ha</b>	<b>81.44%</b>
<b>CIRCULATII</b>	<b>0.00ha</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,2246 ha</b>	<b>17.40%</b>
<b>TEREN LIBER NECONSTRUIT</b>	<b>1.2906 ha</b>	<b>100,00%</b>	<b>0.00 ha</b>	<b>0.00%</b>
<b>SPATII VERZI AMENAJATE</b>	<b>0.00 ha</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.0149 ha</b>	<b>1.16%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.2906 ha</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.2906 ha</b>	<b>100,00%</b>

**3.5.Regimul de inaltime**

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

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

**3.6.Regimul de aliniere al constructiilor**

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

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



**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

Criteriile ce au stat la baza determinarii regimului de aliniere:

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

Regimul de aliniere indica limita maxima admisibila de construire.

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

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

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

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

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

### **3.8.Echiparea edilitara**

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

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

Exista retea de alimentare cu apa pe drumul de tarla , pe primii 700m de la intersectia cu str. Walter Maracineanu (aflata la cca 300m de zona studiata).

Se propune extinderea acestei retele cu o retea de apa potabila si combaterea incendiului de tip subteran echipata cu hidranti de incendiu subterani

Reteaua se va executa cu tuburi din polietilena PiEHD (ce au durata normata de utilizare 50 ani ) cu diametru Dn 110 mm pe conductele de serviciu.Se vor prevedea vane de sectorizare pe fiecare inel.

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

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

#### **3.8.2.Canalizare**

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

Exista retea de canalizare pe strada Linistii, pe primii 300m de la intersectia cu str. Walter Maracineanu (aflata la cca 700m de zona studiata) realizata din tevi PE .Reteaua de canalizare este in extindere.

S-au prevazut retele de canalizare gravitacionala.

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

Apele uzate menajere vor fi preluate prin racorduri individuale prevazute cu camine de racord . Zona se va racorda la canalizarea orasului prin prelungirea canalizarii existente pe primii 100m de la intersectia cu str. Walter Maracineanu .

. Apele pluviale sunt preluate de rigolele stradale si predate colectorului stradal prin intermediul gurilor de scurgere .

Conductele de canalizare vor fi pozate in axul strazii si vor fi executate cu tuburi din PVC Dn 200 mm., conf. STAS 8591 si STAS 6054.

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

In zona studiata se propune construirea unui numar de 24 locuinte care solicita o **putere instalata** dupa cum urmeaza:

<b>Pi</b> locuinte	= 24 loc x 9.0 KW /loc	= 216 Kw
<b>Pi</b> ilum public		= 2 Kw
<b>Pi</b> total		= 218 Kw

Se va lasa o cale de acces pentru interventii . Calea de acces va avea 4.0m de-a lungul retelei de medie tensiune.

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

### **3.8.4.Alimentarea cu caldura**

Locuintele vor avea centrale proprii . Pentru asigurarea apei calde menajere in timpul primaverii, verii si toamnei locuintele vor fi prevazute panouri solare.

### **3.8.5. . Colectarea deseurilor menajere**

Deseurile menajere se vor colecta in pubele si se vor evacua prin contract de prestari servicii cu o societate specializata.

Deseurile recuperabile, sticla, hartie, metale, plastice se vor

### **3.8.6.Telecomunicatii**

Pentru desfasurarea unor activitati normale se propune ca zona studiata sa fie racordata la retelelor de cablu tv , internet si telefonie fixa a orasului prin intermediul unui cablu introdus in canalizatie. Solicitantii telefoniei fixe vor fi racordati la reseaua telefonica ce

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

se va monta pe stilpii retelei electrice de joasa tensiune de pe strazile propuse . Exista semnal GSM in toate retelele care activeaza in Romania.

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

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

- strazi noi,amenajari de intersectii
- executare retele alimentare cu apa
- executare retele de canalizare
- executare retele electrice

#### **3.9.2.Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Din cei **1,3738 ha** din zona studiata 12.906mp. sunt terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice , 394 mp. reprezinta terenuri domeniul privat al Primariei ( teren rezerva-fost canal irigatie dezafectat) si 438 mp. reprezinta terenuri apartinand domeniului public al Primariei

#### **3.9.3.Circulatia terenurilor**

In functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica (drumuri, pietonale ,spatii verzi ) se determina circulatia terenurilor intre detinatori .

Se cedeaza din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice catre domeniul public al Primariei o suprafata de 2246 mp.

Se cedeaza din domeniul privat al Primariei catre domeniul public al Primariei o suprafata de 394 mp.

### **Obiective de utilitate publica**

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

Denumirea obiectivului	Categoria de interes	Dimensiunea obiectivului
realizarea extinderii retelelor edilitare pana in zona studiata	Investitori privati	conform proiect/ autorizatie de construire
realizarea racordarii la retelele edilitare	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)

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

-terenuri proprietate privata a persoanelor juridice

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

Se propunerea trecerea in domeniul public a unei suprafete de 2246 mp.

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

-Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

**CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

- **Înscrierea amenajarii și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**  
" **PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT** " generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata locuirii, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiată.  
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 studiată.  
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-arhitecturala 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
- **Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

- Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept

**PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.
- crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE 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 din zona privata , a cailor de acces
- 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**

- costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare pe domeniul public , modernizarea drumului public din sud
- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere :

- Utilizarea eficienta a terenului prin realizarea unei zone de locuire.

**PLAN DE ACTIUNE**

**Implementare investitii propuse prin PUZ  
Etapizarea investitiei propuse prin PUZ**

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

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

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

1.Dupa aprobarea in Consiliul Local a prezentului PUZ se vor obtine certificate de urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei-estimat octombrie 2024 - decembrie 2025 .

Se va executa extinderea retelelor edilitare necesare obiectivelor propuse (alimentare cu energie electrica , cu apa, canalizare)

Constructii noi

-construirea –locuintelor si anexelor termen de realizare circa trei ani.

2.Obtinerea autorizatiilor de construire pentru obiectivele propuse-Estimat decembrie - 2024 - decembrie 2025 .

Inceperea lucrarilor la locuinte -estimat martie 2025 - martie 2026.

Incheierea lucrarilor la locuinte- 2028

Receptia lucrarilor si inscrierea in Cartea funciara-estimat 2028

#### **4.CONCLUZII**

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

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

intocmit  
arh. Flavian Florea

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

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

Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul aferent, devin, odata cu aprobarea lor acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se asigura amenajarea si dezvoltarea teritoriului studiat si se elibereaza certificate de urbanism si autorizatii de construire.

Prin aprobarea, conform legilor, a PUZ-ului si Regulamentul aferent, acestea capata valoare juridica, fiind opozabil in justitie pentru elucidarea unor conflicte ce pot apare intre diferite parti.

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

Sunt cuprinse in Regulament urmatoarele categorii de prescriptii :

Prescriptii si recomandari generale la nivelul teritoriului studiat

Prescriptii si recomandari specifice functiunilor teritoriului studiat.

### **Baza legală a elaborării R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor *Legi nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în *Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cumodificările și completările ulterioare.

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată.

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului Republicii SocialisteRomânia, cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Legea nr. 422/2001 pentru protejarea monumentelor istorice, republicată.

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate,conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice.

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privitoare la protejarea patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare. H.G.R. nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor.

Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.

Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale



**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

Ordinul nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea

Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 –” Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1”R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute, în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil precum și în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului.

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

**1.1. Prescriptii si recomandari generale**

**L.1. Permisuni**

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

**1.Functiunea dominanta :**

**Zona Z11-3** – Zona locuinte – locuinte unifamiliale ( permanente) -- cladiri unicate, cu regim minim de inaltime P si maxim P+2 (Lm) si cu spatii verzi private.

**Functiunea dominanta – locuinte .**

**Functiuni complementare:**

Anexe gospodaresti,spatii comerciale .

**Zona Zc** – Zona circulatii

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

**Functiuni complementare:**

Spatii verzi de aliniament .

**Zona Zv** – Zona spatii verzi amenajate

**Functiunea dominanta – spatii verzi**

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

**Funcțiuni complementare:** Circulații pietonale .

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

**2.1. Date de recunoastere**

**Zona ZI (ZI1-ZI3)**

- Zona delimitata la zona de circulatii carosabile si pietonale (ZC) , intre strazile propuse si existente.si limitele zonei studiate.
- Teren liber
- Tipul de proprietate: terenuri proprietate privata

**Zona Zc**

- Zona formata din reteaua stradala
- Teren liber
- Tipul de proprietate: terenuri apartinand domeniului public si terenuri private care urmeaza a trece in domeniul public

**Zona Zv**

- Zona dezvoltata in zona fostului canal de irigatie si in zona prelungirii strazii Linistii
- Teren liber
- Tipul de proprietate: terenuri apartinand domeniului privat al Primariei (zona fostului canal de irigatie) si terenuri proprietate privata

**2.2. Propuneri**

**Zona ZI (ZI1-ZI3) - Zona locuinte**

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

**Zona Zc – Zona circulatii**

- Amenajarea si modernizarea circulatiilor carosabile si pietonale , amenajarea parcarilor .
- Dotarea edilitar – gospodareasca cu elemente de tehnica edilitara – retea electrica , apa , canalizare .
- Amenajarea, amenajarea unor spatii verzi de aliniament.

**Zona Zv – Zona spatii verzi amenajate**

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

- locuri de joaca , foisoare –locuri de odihna

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

**Zona ZI-** In Zona ZI ( ZI1-ZI3) nu exista locuinte executate

**Zona Zc** – nu este cazul .

**Zona Zv** – nu este cazul .

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

#### **Zona ZI 1**

- Se propune o **retragere de minim** 5.0m de la limita de proprietate adiacenta LEA22kv- Pentru constructiile propuse intre limita de protectie LEA de 12 si retragerea minima de 5.0m de la LEA vor fi necesare studii suplimentare . Vezi plansa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.
- Se propune o **retragere de minim** 2.0 m de la limita de proprietate adiacenta strazili care delimiteaza zona studiata si de la limita posterioara de proprietate( E si V)..Vezi plansa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.

#### **Zona ZI 2**

- Se propune o **retragere de minim** 5.0m de la limita de proprietate adiacenta LEA22kv- Pentru constructiile propuse intre limita de protectie LEA de 12 si retragerea minima de 5.0m de la LEA vor fi necesare studii suplimentare . Vezi plansa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.
- Se propune o **retragere de minim** 2.0 m de la limita de proprietate adiacenta strazili care delimiteaza zona studiata si de la limita posterioara de proprietate..Vezi plansa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.

#### **Zona ZI3**

- Se propune o **retragere de minim** 5.0m de la limita de proprietate adiacenta LEA22kv- Pentru constructiile propuse intre limita de protectie LEA de 12 si retragerea minima de 5.0m de la LEA vor fi necesare studii suplimentare . Vezi plansa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila.

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

Se propune o **retragere de minim 2.0 m** de la limita de proprietate adiacenta strazilor care delimiteaza zona studiata si de la limita posterioara de proprietate..Vezi plansa « REGLEMENTARI URBANISTICE »- limite zona edificabila

- Distanțele dintre clădiri și limitele laterale și posterioare ale parcelelor și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul Regulament și în *Planșa nr. 3 - Reglementări urbanistice- Zonificarea teritoriului si caile de comunicatie*, precum și retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor). În situațiile în care nu sunt prevăzute reglementări specifice în prezentul Regulament se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) și din servituțile de vedere, cu respectarea Noului Cod Civil (*Legea nr. 287/2009 privind Codul civil*).
- Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere și servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
- Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală sau mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conform *O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*. Această distanță nu poate fi mai mică de 5,0m.
- Este obligatorie amplasarea construcțiilor anexe în spatele clădirilor principale, cu excepția garajelor.
- Construcțiile anexe se pot amplasa pe parcelă cu respectarea prevederilor Noului Cod Civil privitoare la servituțile de vedere (2,0 m de la limita de proprietate pentru vedere directă, 1,0m de la limita de proprietate pentru vedere piezișă). În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.

## **2.5. Regimul de inaltime**

### **Zona ZI (ZI1-ZI3)**

#### **Locuinte**

Regim de inaltime propus : **regim de inaltime de min.1 maxim 3 nivele supraterrane** (P - P+1+M , maxim P+2E ) cu sau fara subsol

**-max. P+2E , Hcornișă max. 7,0m**

**Zona Zc – nu este cazul .**

**Zona Zv – Regim de inaltime propus : regim de inaltime de 1 nivele supraterran1 (P)**

## **2.6. Indici privind utilizarea terenului**

### **Zona ZI (ZI1-ZI3)**

Zona studiata se afla in partea de Nord de Nord-Est a localitatii (situat in UTR.22). Conform prevederilor RLU PUG Dr.-Tr.-Severin se prevad urmatorii indici urbanistici:

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

- P.O.T. max. = 40,00%
- C.U.T.max = 1,50

**Zona Zc** – Zona circulatii

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

**Zona Zv** – Zona spatii verzi amenajate

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

## **2.7. Accese principale la constructii**

### **Zona Za (ZI1-ZI3) -**

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

Accesul in aceasta zona se face din -arterele legatura si de distributie modernizate sau nou prevazute –strazi de categoria a III-a si a IVa .

Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de **4,0m**. În mod excepțional, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public.

Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.

Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.

Căile de acces și de circulație vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile articolului 78 din *Normele generale de apărare împotriva incendiilor* aprobate cu *Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007*, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru locuințe staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându- se un minimum de 1 loc de parcare /locuinta.

Pentru alte funcțiuni decât locuirea, staționarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

## **2.8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte.

În intravilan este permisă operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor. Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare sau prin comasarea / asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate

## **2.9. Plantatii**

Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin Planul Urbanistic Zonal în categoria zonelor verzi conform *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, cu modificările și completările ulterioare.

### **Zona Za (ZI1-ZI3) -**

Nu se vor amenaja spații verzi în mod special ci în interiorul parcelelor spațiile libere dintre locuințe vor fi utilizate ca grădini. Spațiile libere în zona de retragere minimă obligatorie, se vor amenaja cu gazon și arbuști ornamentali.

Pe terenurile private, spațiile verzi sunt de două categorii: grădini de fațadă, care se plantează și se înierbează în scopul asigurării coerenței estetice vederii din spațiul public; suprafețe afectate activităților gospodărești și de agricultură urbană, care se plantează în funcție de necesitățile funcționale specifice;

Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin **3,0 m** de aceasta.

### **Zona Zc –**

Unde este cazul - amenajarea unor spații verzi de aliniament cu gazon și vegetație joasă. Pentru arterele carosabile existente sau cele propuse, se va respecta organizarea profilelor transversale (circulații pietonale, plantații de aliniament, circulații carosabile)

### **Zona Zv –**

Se va amenaja o fasie verde cu gazon și vegetație joasă pe traseul fostului canal de irigație.

Spațiile verzi publice sunt în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, acesta având obligația amenajării și întreținerii lor conform destinației acestora.

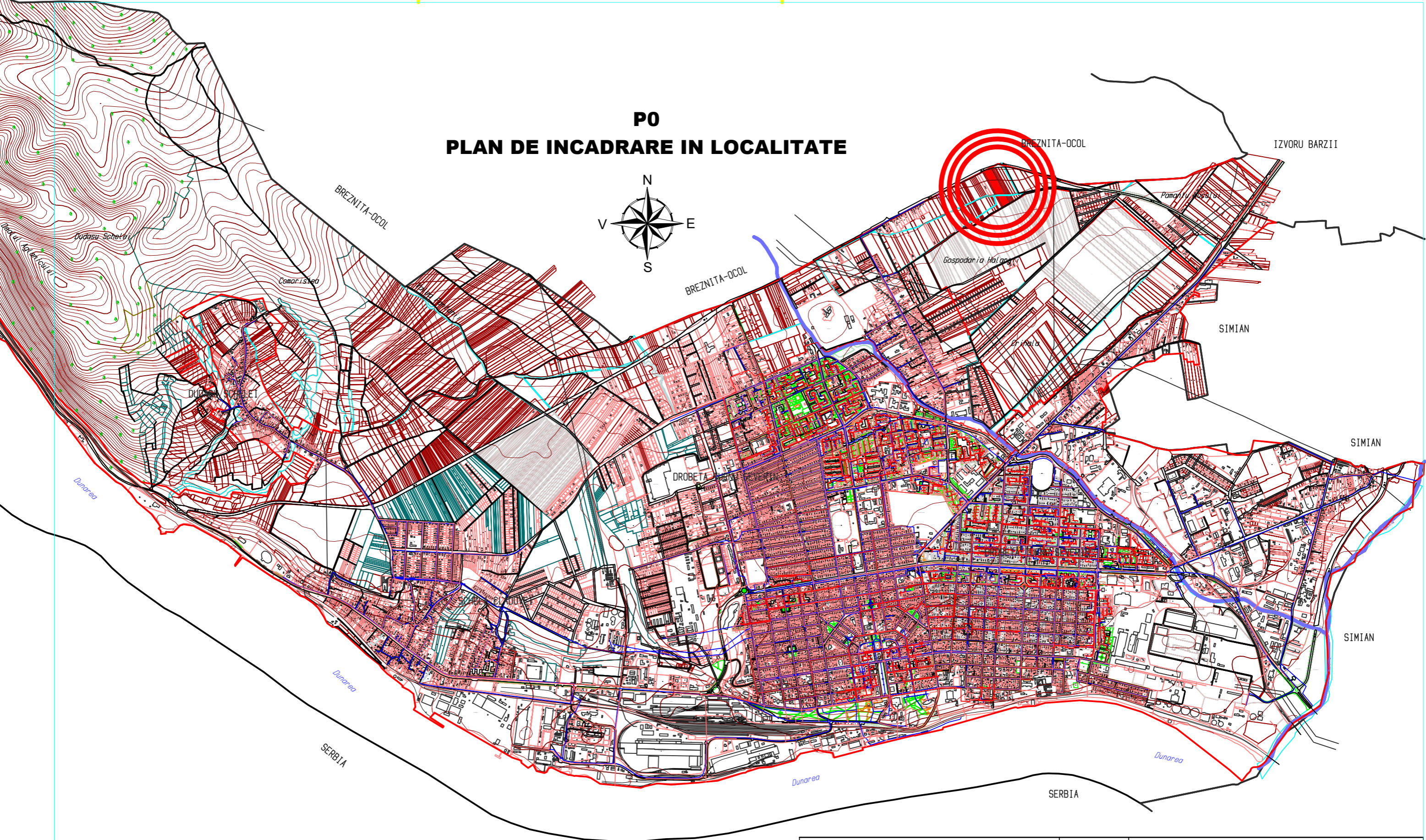
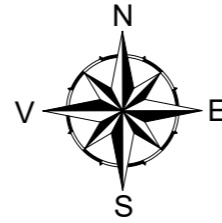
## **2.10. Categoriile de materiale de construcții**

**PR.361/2024 - ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA PARCELARII SI CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE ,CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ZONEI DE LOCUIT  
mun.Drobeta Turnu-Severin ; N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372**

**Pentru constructiile din zona Zona ZI (ZI1-ZI3)** - Se recomanda folosirea materialelor moderne: zidarie de caramida arsa de orice tip, bca, beton simplu, beton armat, lemn, piatra, sticla, ceramica. Elevatiile si finisajele vor fi termoizolate cu termosisteme cu termoizolatie din polistiren sau placi rigide de vata minerala.

intocmit  
arh. Flavian Florea

# PO PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE

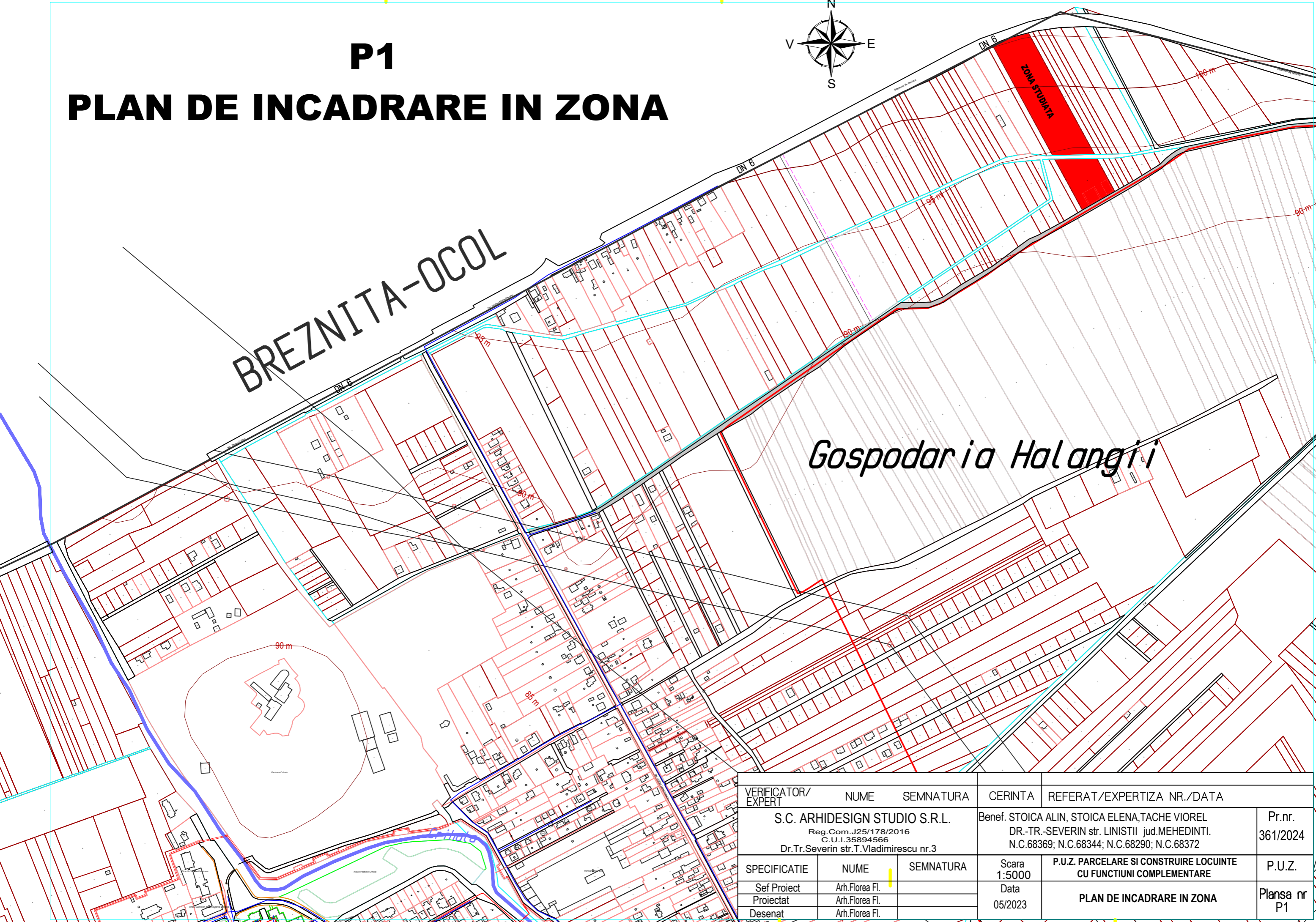
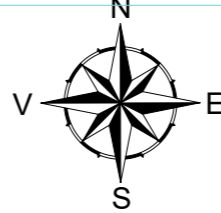


VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
	S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. <small>Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3</small>			Benef. STOICA ALIN, STOICA ELENA,TACHE VIOREL DR.-TR.-SEVERIN str. LINISTII jud.MEHEDINTI. N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372
			Scara 1:25.000	P.U.Z. PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
	Sef Proiect	Arh.Florea Fl.	Data	P.U.Z.
	Proiectat	Arh.Florea Fl.	05/2023	PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE
	Desenat	Arh.Florea Fl.		



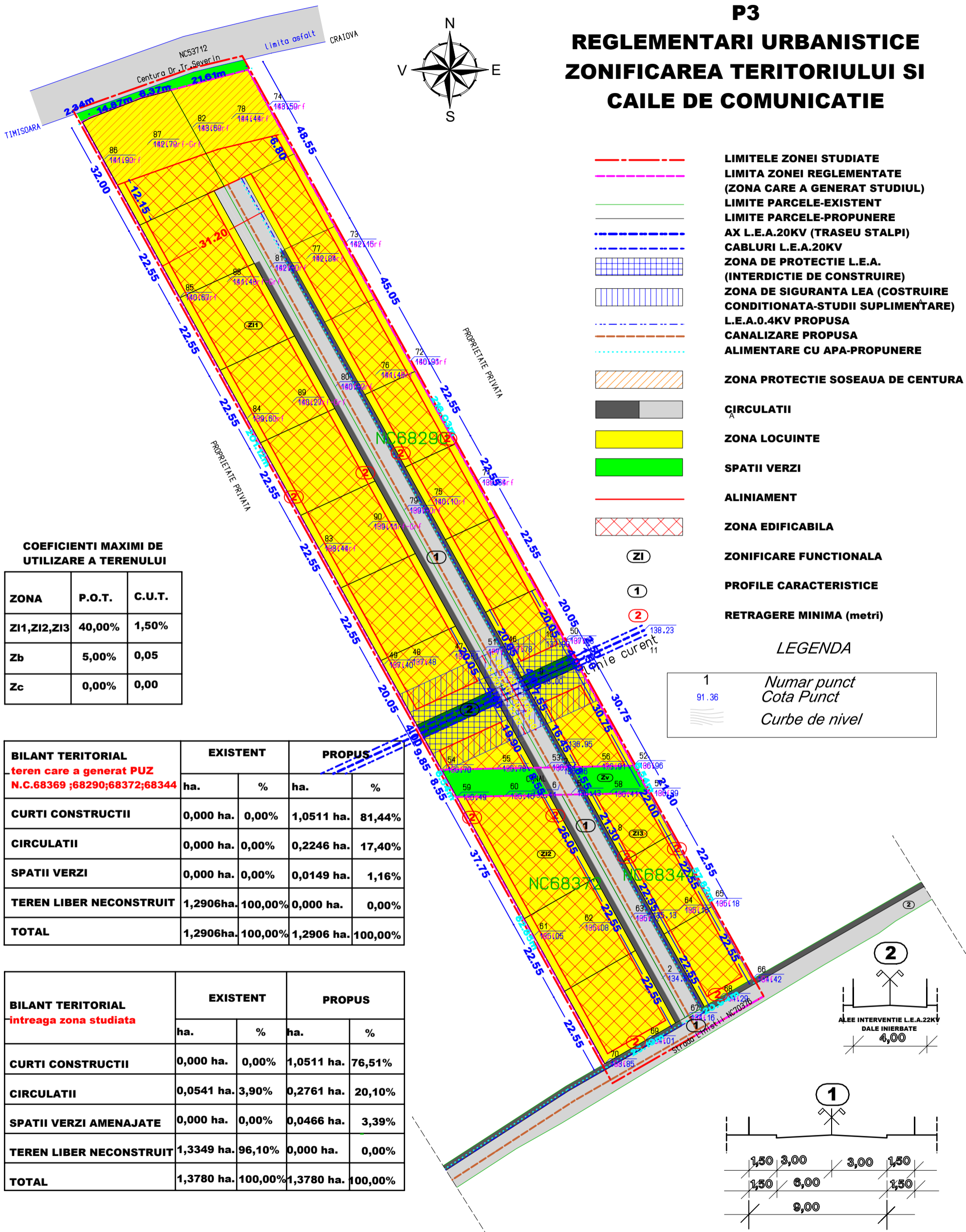
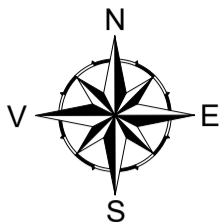
# P1

## PLAN DE INCADRARE IN ZONA



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3				Benef. STOICA ALIN, STOICA ELENA, TACHE VIOREL DR.-TR.-SEVERIN str. LINISTIIL jud.MEHEDINTI. N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara 1:5000	P.U.Z. PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.		Data 05/2023	P.U.Z.
Proiectat	Arh.Florea Fl.			PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Desenat	Arh.Florea Fl.			Planșa nr P1

# P3 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE



COEFICIENTI MAXIMI DE UTILIZARE A TERENULUI

ZONA	P.O.T.	C.U.T.
ZI1,ZI2,ZI3	40,00%	1,50%
Zb	5,00%	0,05
Zc	0,00%	0,00

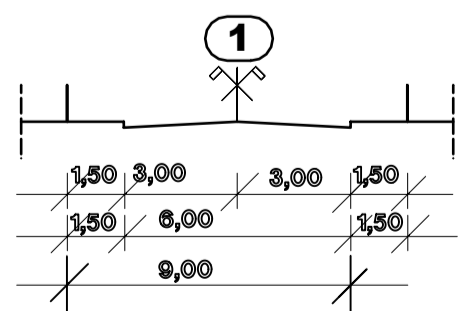
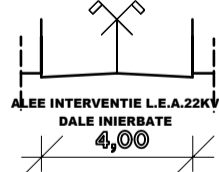
BILANT TERITORIAL teren care a generat PUZ N.C.68369 ;68290;68372;68344	EXISTENT		PROPUS	
	ha.	%	ha.	%
CURTI CONSTRUCTII	0,000 ha.	0,00%	1,0511 ha.	81,44%
CIRCULATII	0,000 ha.	0,00%	0,2246 ha.	17,40%
SPATII VERZI	0,000 ha.	0,00%	0,0149 ha.	1,16%
TEREN LIBER NECONSTRUIT	1,2906ha.	100,00%	0,000 ha.	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>1,2906ha.</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,2906 ha.</b>	<b>100,00%</b>

BILANT TERITORIAL intreaga zona studziata	EXISTENT		PROPUS	
	ha.	%	ha.	%
CURTI CONSTRUCTII	0,000 ha.	0,00%	1,0511 ha.	76,51%
CIRCULATII	0,0541 ha.	3,90%	0,2761 ha.	20,10%
SPATII VERZI AMENAJATE	0,000 ha.	0,00%	0,0466 ha.	3,39%
TEREN LIBER NECONSTRUIT	1,3349 ha.	96,10%	0,000 ha.	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>1,3780 ha.</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,3780 ha.</b>	<b>100,00%</b>

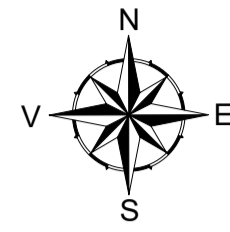
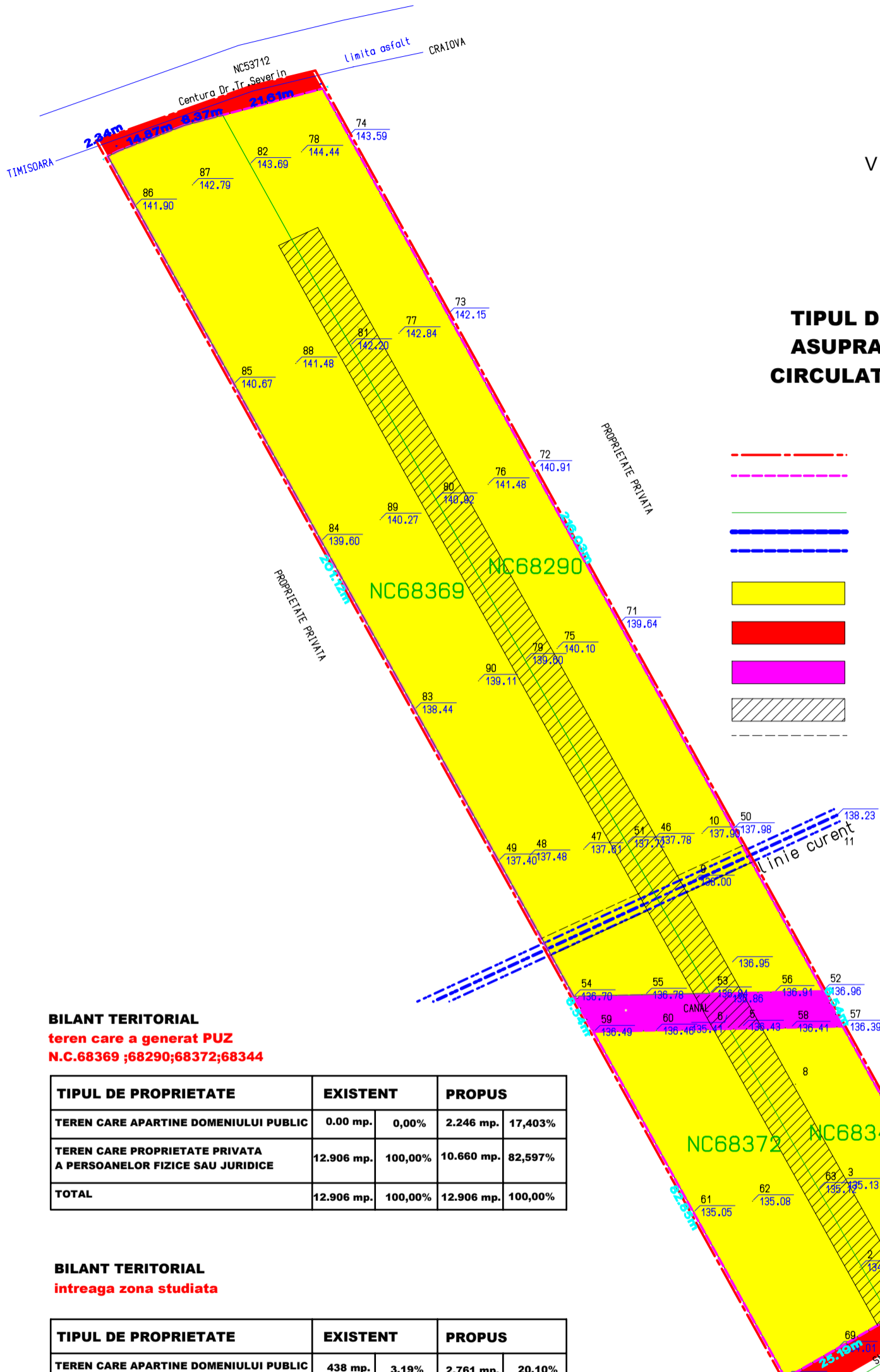
- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE (ZONA CARE A GENERAT STUDIUL)
- LIMITE PARCELE-EXISTENT
- LIMITE PARCELE-PROPUNERE
- AX L.E.A.20KV (TRASEU STALPI)
- CABLURI L.E.A.20KV
- ZONA DE PROTECTIE L.E.A. (INTERDICTIE DE CONSTRUIRE)
- ZONA DE SIGURANTA LEA (COSTRUIRE CONDITIONATA-STUDIUL SUPLEMENTARE)
- L.E.A.0.4KV PROPUSA
- CANALIZARE PROPUSA
- ALIMENTARE CU APA-PROPUNERE
- ZONA PROTECTIE SOSEAUA DE CENTURA
- CIRCULATII
- ZONA LOCUINTE
- SPATII VERZI
- ALINIAMENT
- ZONA EDIFICABILA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- PROFILE CARACTERISTICE
- RETRAGERE MINIMA (metri)

LEGENDA

1	Numar punct
91.36	Cota Punct
	Curbe de nivel



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3			Benef. STOICA ALIN, STOICA ELENA, TACHE VIOREL DR.-TR.-SEVERIN str. LINISTII jud.MEHEDINTI. N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372	Pr.nr. 361/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:1000	P.U.Z. PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Sef Proiect	Arh.Florea FI.		Data 05/2023	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICAREA TERITORIULUI SI CAILE DE COMUNICATIE
Proiectat	Arh.Florea FI.			Plansa nr P3
Desenat	Arh.Florea FI.			



**P5**  
**TIPUL DE PROPRIETATE**  
**ASUPRA TERENURILOR**  
**CIRCULATIA TERENURILOR**

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE (ZONA CARE A GENERAT STUDIUL)
- LIMITE PARCELE-EXISTENT
- AX L.E.A.20KV (TRASEU STALPI)
- CABLURI L.E.A.20KV
- TEREN CARE PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TEREN CARE APARTINE DOMENIULUI PUBLIC
- TEREN CARE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL PRIMARIEI
- TEREN DESTINAT TRECERII IN DOMENIUL PUBLIC AL PRIMARIEI
- TRASEU ALEE INTERVENTIE L.E.A.22KV

**BILANT TERITORIAL**  
**teren care a generat PUZ**  
**N.C.68369 ;68290;68372;68344**

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
TEREN CARE APARTINE DOMENIULUI PUBLIC	0.00 mp.	0,00%	2.246 mp.	17,403%
TEREN CARE PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE	12.906 mp.	100,00%	10.660 mp.	82,597%
<b>TOTAL</b>	<b>12.906 mp.</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.906 mp.</b>	<b>100,00%</b>

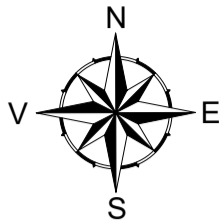
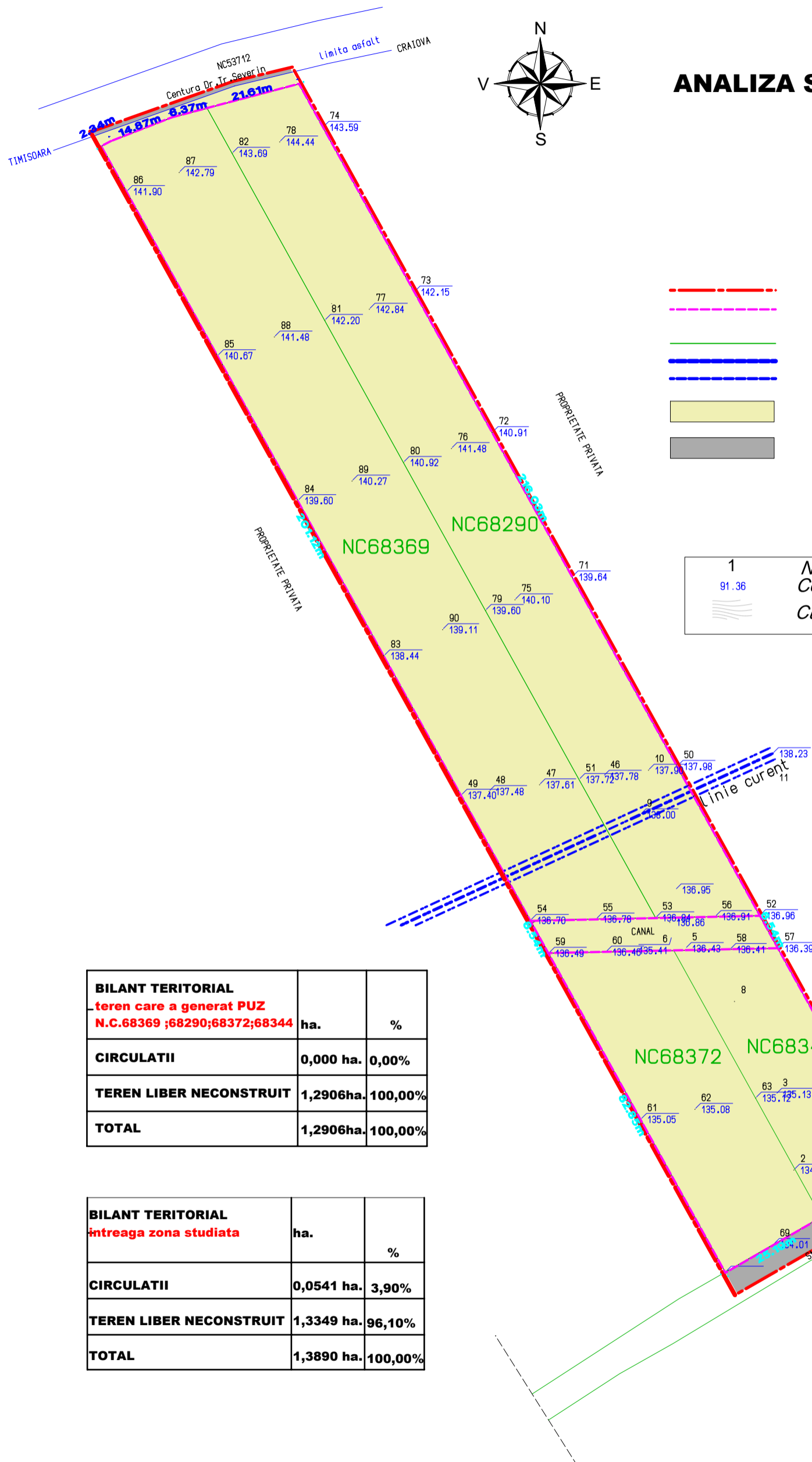
**BILANT TERITORIAL**  
**intreaga zona studiata**

TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
TEREN CARE APARTINE DOMENIULUI PUBLIC	438 mp.	3,19%	2.761 mp.	20,10%
TEREN CARE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL PRIMARIEI	394 mp.	2,87%	317 mp.	2,31%
TEREN CARE PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE	12.906 mp.	93,94%	10.660 mp.	77,59%
<b>TOTAL</b>	<b>13.738 mp.</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.738 mp.</b>	<b>100,00%</b>

**LEGENDA**

- 1 Numar punct
- 91.36 Cota Punct
- Curbe de nivel

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
	S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3		Benef. STOICA ALIN, STOICA ELENA, TACHE VIOREL DR.-TR.-SEVERIN str. LINISTII jud.MEHEDINTI. N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372	Pr.nr. 361/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:1000	P.U.Z. PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Sef Proiect	Arh.Florea FI.		Data 05/2023	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR
Proiectat	Arh.Florea FI.			Plansa nr P5
Desenat	Arh.Florea FI.			



## P2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- - - - - LIMITELE ZONEI STUDIATE
- - - - - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE (ZONA CARE A GENERAT STUDIUL)
- - - - - LIMITE PARCELE-EXISTENT
- - - - - AX L.E.A.20KV (TRASEU STALPI)
- - - - - CABLURI L.E.A.20KV
- TEREN LIBER NECONSTRUIT (ARABILA)
- CIRCULATII PUBLICE EXISTENTE

### LEGENDA

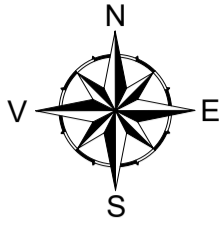
1	Numar punct
91.36	Cota Punct
~ ~ ~ ~ ~	Curbe de nivel

BILANT TERITORIAL		
teren care a generat PUZ N.C.68369 ;68290;68372;68344	ha.	%
<b>CIRCULATII</b>	<b>0,000 ha.</b>	<b>0,00%</b>
<b>TEREN LIBER NECONSTRUIT</b>	<b>1,2906ha.</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,2906ha.</b>	<b>100,00%</b>

BILANT TERITORIAL		
intreaga zona studiata	ha.	%
<b>CIRCULATII</b>	<b>0,0541 ha.</b>	<b>3,90%</b>
<b>TEREN LIBER NECONSTRUIT</b>	<b>1,3349 ha.</b>	<b>96,10%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,3890 ha.</b>	<b>100,00%</b>

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3			Benef. STOICA ALIN, STOICA ELENA, TACHE VIOREL DR.-TR.-SEVERIN str. LINISTII jud.MEHEDINTI. N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372	Pr.nr. 361/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:1000	P.U.Z. PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.		Data 05/2023	<b>ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE</b>
Proiectat	Arh.Florea Fl.			
Desenat	Arh.Florea Fl.			
				P.U.Z. Planşa nr P2

# P4 REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA



- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE (ZONA CARE A GENERAT STUDIUL)
- LIMITE PARCELE-EXISTENT
- LIMITE PARCELE-PROPUNERE
- AX L.E.A.20KV (TRASEU STALPI)
- CABLURI L.E.A.20KV
- ZONA DE PROTECTIE L.E.A. (INTERDICTIE DE CONSTRUIRE)
- ZONA DE SIGURANTA LEA (COSTRUIRE CONDITIONATA-STUDIUL SUPPLEMENTARE)
- L.E.A.0.4KV PROPUSA
- CANALIZARE PROPUSA
- ALIMENTARE CU APA-PROPUNERE
- CONTUR INDICATIV
- LOCUINTE PROPUSE
- ALINIAMENT



### LEGENDA

1	Numar punct
91.36	Cota Punct
	Curbe de nivel

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. ARHIDESIGN STUDIO S.R.L. Reg.Com.J25/178/2016 C.U.I.35894566 Dr.Tr.Severin str.T.Vladimirescu nr.3			Benef. STOICA ALIN, STOICA ELENA, TACHE VIOREL DR.-TR.-SEVERIN str. LINISTII jud.MEHEDINTI. N.C.68369; N.C.68344; N.C.68290; N.C.68372	Pr.nr. 361/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:1000	P.U.Z. PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Sef Proiect	Arh.Florea Fl.		Data	REGLEMENTARI- ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA
Proiectat	Arh.Florea Fl.		05/2023	
Desenat	Arh.Florea Fl.			
				P.U.Z.
				Plansa nr P4