

# **MEMORIU GENERAL**

**PUZ - MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL APROBAT PRIN HCL  
NR:74-76, PRIN SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN  
ZONA DESTINATA DE LOCUIRE CU REGIM DE INALTIME (S)+P,  
(S)+P+M,(S)+P+1E, (S)+P+1E+M, max P+2E**

**ADRESA : Judetul Mehedinti, Drobeta Turnu Severin, Nr. cad. 71039,T102/14-P3,P4**

**BENEFICIAR :  
CILDO PLYWOOD SRL  
PROIECTANT:  
S.C. BAO BAB DESIGN S.R.L.**

## Memoriu General

### CUPRINS

#### 1 Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

#### 2 Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### 4. Concluzii, măsuri în continuare

## **CAPITOLUL 1**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea lucrării: PUZ - MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL APROBAT PRIN HCL NR:74-76, PRIN SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DESTINATA DE LOCUIRE CU REGIM DE INALTIME (S)+P, (S)+P+M,(S)+P+1E, (S)+P+1E+M, max P+2E**

**Beneficiar : CILDO PLYWOOD SRL**

**Proiectant: S.C. BAO BAB DESIGN S.R.L.**

**Faza : P.U.Z.**

**Data : 02.2024**

Proiectul se va dezvolta pe teritoriul administrativ al municipiului Drobeta-Turnu Severin, județul Mehedinți, UTR 38 și UTR 42, în partea de Vest a Municipiului, pe o suprafață de 44.023 intravilan. Folosința actuală a terenului este: teren curți-construcții – 44.023, fiind destinat construirii zonei industriale, conform Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.74-76.

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

- la Nord :- proprietate private
- la Sud: - proprietate privata
- la Vest: - drum public
- la Est: - drum public

#### **1.2. OBIECTUL LUCĂRII PUZ**

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul P.U.Z. se propune **“PUZ - MODIFICARE PLAN URBANISTIC ZONAL APROBAT PRIN HCL NR:74-76, PRIN SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA INDUSTRIALA IN ZONA DESTINATA DE LOCUIRE CU REGIM DE INALTIME (S)+P, (S)+P+M,(S)+P+1E, (S)+P+1E+M, max P+2E ”.**

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Municipiului Drobeta-Turnu Severin este responsabilă cu emiterea **Avizului de Oportunitate nr.2 din 22.02.2024.**

Scopul întocmirii documentației la faza PUZ este realizarea unei investiții ce constă în lotizarea terenului de suprafața **44.023mp**, în loturi de minim 200mp pentru locuințe insiruite

si minim 250mp pentru locuinte individuale sau cuplate, conform cerintelor minime **RGU 525/1996**:

(2) *Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:*

- a) *front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;*
- b) *suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru cladiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*
- c) *adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.*

Regimul de inaltime propus:

(S)P; (S)P+M; (S)P+1E; (S)P+1E+M; Maxim: (S)P+2E;

#### • **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 si Legea nr. 350/2001( modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării Drobeta-Turnu Severin

#### **1.2. SURSE DOCUMENTARE**

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu. Se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial a reglementărilor existente.

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

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

-AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA – Eterra -

## **CAPITOLUL 2:**

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

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

Oportunitatea sistematizării terenului, în vederea modificării planului urbanistic zonal aprobat prin HCL:74-76; si schimbarea de destinatie din zona industriala in zona destinata locuirii, cu regim de inaltime P+2E si parcelare.

- Având în vedere amplasarea a terenului, se recomandă utilizarea acestuia la o valoare mai mare, ci nu pentru zona industriala.

- Fondul construit existent în zonă este în continua dezvoltare, iar intervenția/parcelarea nouă, regenerează și crește valoarea întregii zone și schimbă imaginea zonei,

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

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

Zona studiată se caracterizează printr-o mixitate funcțională cât și printr-o diversitate în ceea ce privește stilurile arhitecturale, gabaritele și regimul de înălțime.

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

### **Potential de dezvoltare**

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

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

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona reglementată este formată dintr-o proprietate cu o suprafață de 44.023mp.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Drobeta-Turnu Severin și este proprietatea solicitantului conform contract de vânzare cumpărare nr.1021 din 21.07.2022. Terenul are categoria de folosință curți construcții și este destinate construirii de locuințe cu funcțiuni complementare conform PUG aprobat prin HCL 219/2010.

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

Terenul este în intravilan, în partea de vest a orașului, în cartierul Alunis.

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

Terenul este în intravilan, în partea de vest a orașului, în cartierul Alunis cu acces din Bld. Alunis.

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

Rețeaua de energie electrică trece prin partea de Est a terenului .

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.4. Circulația**

Terenul este amplasat in partea de vest a Municipiului, cu deschidere la doua strazi. In interiorul parcelei se vor amenaja profile stradale de 9m, 2m trotuare si 7m circulatie auto cu dublu sens.

Pentru construcții de locuințe individuale cu acces la lot propriu:

*\* se va asigura minim 1(un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp;*

*\* se vor asigura minim 2(două)locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp;*

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

Bld. Alunis este strada cu dublu sens. Are profil stradal de aproximativ 20.5 m.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Teritoriul studiat este delimitat de doua strazi publice la Vest si Est, iar la Sud si Nord de proprietati private.

Principalele domenii în care s-au realizat investiții în zona studiată sunt: construcții de locuințe.

#### **2.6. Echiparea edilitară**

**Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii ( debite**

si retele de distributie apa potabila , retele de canalizare etc.)

#### **DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ**

Alimentarea cu apa potabila este asigurata de operatorul regional, S.C. SECOM S.A.

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

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

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

Reteaua de energie electrică trece prin partea de est a terenului pe Bld. Alunis.

Alimentarea obiectivului se va executa conform avizului tehnic de racordare emis de operatorul de distributie.

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

Nu exista retea de alimentare cu telecomunicatii sau caldura pe terenul studiat.

#### **POȘIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Nu exista retea de alimentare cu gaze pe terenul studiat.

#### **Principalele disfuncționalități.**

Nu e cazul.

### **2.7. Probleme de mediu**

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

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

Principalele caracteristici de mediu sunt :

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

Zona nu este inundabila.

În zona care face obiectul PUZ nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie și nu este în raza de protectie a cladirilor inscrise pe lista monumetelor istorice;

### **2.8. Opțiuni ale populației**

### **OPȚIUNILE POPULAȚIEI**

În prezent, nu există dezacorduri, contestări, propuneri sau opinii care ar pune în dificultate punerea în aplicare a proiectului inițiat, fiind apreciat ca un proiect benefic care are ca scop schimbarea funcțiunii terenului din UTR 38 din IS în Lm și în vederea construirii unor locuințe individuale și insirute.

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

Opțiunea administrației publice locale constă în sprijinirea inițiativei private privind dezvoltarea zonei având în vedere extinderea fondului construit pentru locuințe, creșterea gradului de confort privind locuirea, creșterea calitatii vieții locuitorilor, dezvoltare a activităților economice și diversificarea acestora promovând măsuri strategice privind dezvoltarea durabilă în teritoriul Municipiului Drobeta-Turnu Severin și atractivitatea în zonă.

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

Planul Urbanistic Zonal propus este un proiect necesar orașului, iar prin acesta se pot produce efecte semnificative prin completarea fondului construit și regenerarea zonei.

## **CAPITOLUL 3:**

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

A fost adus la zi suportul topografic. Preciziile obținute sunt în limitele celor prevăzute de ODG 700/2014 și nu există erori topologice.

#### **CARACTERISTICI GEOTEHNICE:**

Prin investigațiile efectuate s-a pus în evidență că structura terenului de fundare este alcătuită dintr-o succesiune litologică compusă din:

0,00-0,20 – sol vegetal argilos

0,20-0,80 – argila nisipoasă galbuie cu oxizi de fier

0,80-2,40 – argila maroniu-galbuie slab nisipoasă, plastic vartoasă

2,40-3,10 – pietris cu bolovanis în matrice nisipoasă, argiloasă

Calculul terenului de fundare a fost efectuat conform STAS 3300/2-85 determinându-se: presiunea convențională corectată = 310 kPa în ipoteza unor fundații directe, cu  $B=0,50\text{m}$  și  $D_f = 1,10\text{m}$ ; presiunea convențională corectată = 340 kPa, în ipoteza unor fundații directe, cu  $B=0,50\text{m}$  și  $D_f=1,40\text{m}$

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80m

Adâncimea minimă de fundare va fi sub adâncimea de îngheț de 0,80 m (în jurul adâncimii de 1,10 pentru fundație casă, fundația urmând să se "rezeme" pe roca de bază.

Soluția de fundare presupune eliminarea obligatorie a paturii deluviale și a eventualelor umpluturi. În eventualitatea detacării în groapa de fundare, a unor umpluturi sau



radacini de copaci care coboara local, sub cota de fundare, acestea vor fi indepartate si inlocuite cu beton slab.

Se recomanda efectuarea unor lucrari de amenajare pe verticala a terenului din amplasament, pentru a evita stagnarea apelor de precipitatie in vecinatatea imobilelor proiectate.

Apa subterana fara epuizmente.

Nu exista alunecari de teren.

In concluzie, pentru obiectivul elaborare PUZ terenul este propice construirii si nu există restrictii.

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

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal **există prevederi ale P.U.G – UTR 30** Terenul are categoria de folosință construcții și este destinate construirii de locuințe cu funcțiuni complementare conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 219/2010

**1. GENERALITĂȚI :** conform zonelor funcționale :

**Lm** - locuințe existente si propuse **minim P+1+M și maxim P+2+M**

**LM** - locuințe înalte propuse, **maxim P+10**

- locuințe înalte P+4 existente și propuse.

**IS** - instituții publice, servicii, Statia de carburanti LUKOIL - propuneri spatii comerciale și edificii publice de orice fel.

**SP** - spații plantate de aliniament.

**GC** - cimitirul catolic.

**CR** - căi de comunicație rutieră - străzi, b-dul Aluniș.

**POT propus = 85% , CUT propus = max. 1,0 (Lm), max. 5,0 (LM)**

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

Se va elabora PUZ pentru zona de locuit.

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

Spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.

Sunt permise construcții supraetajate, constructii de locuinte propuse, sau alte functiuni complementare zonei de locuit.

Interdicție temporară de construire în zonele IS, acolo unde se vor propune obiective noi, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism.

Sunt premise doar reabilitări, consolidări și reparații.

zone de protectie a b-dului Alunis - pastrarea profilului strazii - la nordul splaiului Mihai Viteazu.

Se vor asigura accese directe sau prin servitute ale persoanelor, autoturismelor si mai ales ale vehiculelor special.

de interventie : pompieri, salvare, politie, conf. art. 25 si 26 din RLU - „Accese carosabile si pietonale”.

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

interdicție definitivă de construire pe spațiile publice : trotuare, alei pietonale, suprafețe plantate.

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

Sunt admise activități industriale și de depozitare, nepoluante care să nu stânjenească funcțiunea dominantă de locuit.

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

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

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

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

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

**se recomandă o altimetrie de max (S)+P+2+M (Lm) si max P+10 (LM).**

Se vor autoriza constructii numai cu avizul geotehnicianului .

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

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

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

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest Plan Urbanistic Zonal nu se semnalează un cadru natural deosebit. In consecinta acesta nu se poate modifica, iar modificarile aduse in cadrul executiei cladirilor vor fi remediate ulterior.

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

Se propune reglementarea aleilor carosabile de incinta, la profil stradal de min. 9,00 m.  
Toate drumurile din incinta o sa fie drumuri publice, dupa aprobarea PUZ-ului. Beneficiarul isi ia angajamentul ca o sa cedeze drumurile propuse catre Primaria Drobeta Turnu Severin.

### 3.5. Zonificarea funcțională

Tema de proiectare, a fost întocmită de comun acord între beneficiar si proiectant.

#### BILANT TERITORIAL

##### EXISTENT:

- functiunea: Zona Industriala conform - PUZ APROBAT conf. HCL nr.74-76;
- regim de inaltime: P
- suprafata construita - Sc = 17.609,2mp; P.O.T = 40.00%
- suprafata desfasurata - Sd = 17.609,2mp; C.U.T = 0.4

##### PROPUS:

- functiunea: LOCUINTE INDIVIDUALE;
- regim de inaltime: P+2E max.
- suprafata construita - Sc = 12.713,66 mp; P.O.T = 40.00%
- suprafata desfasurata - Sd = 47.676,24 mp; C.U.T = 1.5
- suprafata minima verde = 9.535,25 mp; 30%
  
- functiunea: LOCUINTE INSIRUIITE;
- regim de inaltime: P+2E max.
- suprafata construita - Sc = 1.867,54 mp; P.O.T = 45.00%
- suprafata desfasurata - Sd = 6.225,15 mp; C.U.T = 1.5
- suprafata minima verde = 1.245,03 mp; 30%

##### Retragere pentru clădiri noi propuse:

- Aliniament: min. 3.00 m fata de drumurile publice
- Spate: minim 3,00 m
- Laterale: > 1/2 din H cladire mai inalta, dar nu mai putin de 2,00m
- Regim de înălțime (1-2S)+ P+2E
- H. maxim la cornișă 12,0m
- H. maxim total 15,0m

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Apa potabila – se impune bransarea locuinței colective la rețeaua de apă potabilă
- Canalizare - se impune bransarea locuinței colective la rețeaua de canalizare
- Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spatiile verzi din zona Planului Urbanistic Zonal; curgerea apelor pluviale si a celor provenite din

topirea zapezilor se va rezolva strict pe proprietatea beneficiarului

- Alimentarea cu energie electrică se va realiza conform avizului tehnic de racordare emis de operatorul de distributie.
- Asigurarea agentului termic se va realiza local, prin centrale individuale (utilizând surse de energie diverse - energie electrică, gaze naturale, lemn și din surse alternative – pompe de căldură, panouri solare)
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin branșarea la rețeaua existentă.
- Colectarea deseurilor se va realiza în mod corect fără afectarea panzei freatice din zonă. Prin amplasarea unor platforme din beton, deseurile vor fi colectate în europubele ulterior fiind transportate către platforme de gunoi special amenajate.

### **3.7. Protecția mediului**

Construcția ce va fi realizată pe amplasamentul studiat, nu va produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote.

Activitatea de locuire nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Eventualele noxe evacuate după arderea gazului metan se încadrează în limitele impuse de normele în vigoare. Evacuarea gazelor arse de la centralele termice se va face conform normativelor în vigoare.

Activitatea de locuire nu induce în mediu înconjurător zgomote peste limita impusă de STAS 10009/2017, respectiv 50dB (a) și nici vibrații statice sau dinamice. Poluarea fonică va fi datorată doar circulației auto/parcării în incintă care va fi însă una redusă.

Impactul asupra faunei și florei este considerat nesemnificativ pentru ecosistemele terestre.

Impactul asupra solului – Solul rezultat în lucrările de pregătire a investiției va fi depozitat separat pentru a fi folosit la refacerea mediului după realizarea lucrărilor de execuție a proiectului.

Lucrările vor afecta peisajul și mediul vizual temporar, dar după finalizarea lucrărilor terenul va fi amenajat și se va încadra în peisaj.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Nu e cazul.

## **CAPITOLUL 4:**

### **4. CONCLUZII**

S.C. BAO BAB DESIGN S.R.L.

J25/688/18.10.2019

MEHEDINTI, Drobeta Turnu Severin, bld. Mihai Viteazu, nr.3,

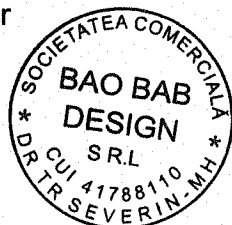
bloc 7,sc.1, ap.4

Telefon : +40 758 969 554

**BB** Design

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,  
urb. LIVIU DUMITRU-ISPASOIU



## PLAN DE ACTIUNE

Planul de actiune privind implementarea proiectului va fi derulat de către beneficiar tinând cont de urmatoarele etape:

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției, documentația tehnică de autorizare a construcției și proiect tehnic.

### Etapa 1

- Se va emite certificatul de urbanism pentru faza DTAC prin care se vor specifica condițiile în care se va emite autorizația de construire
- Se vor obține avizele solicitate prin certificatul de urbanism
- Se vor întocmi documentații tehnice pe specialități în conformitate cu legislația în vigoare, care vor ține cont de avizele solicitate prin certificatul de urbanism (Arhitectură, Structură și Instalații)
- Se va obține autorizația de construire

### Etapa 2

- Se va realiza organizarea de șantier
- Faza de execuție – pe baza unor proiecte tehnice pe specialități se va realiza construcția și dotările conform proiectului
- Se vor realiza bransamentele și racordurile la utilități
- După finalizarea execuției se va obține recepția lucrărilor iar construcția va fi dată în exploatare

### Categoriile de costuri

Toate lucrarile din incinta privata, construcția propriu-zisă, bransamente si racorduri la utilitati, parcaje in proprietate, rezolvarea acceselor pe lot vor fi suportate de beneficiari.

Această investiție implică costuri pentru autoritatea locală. Extinderea rețelilor edilitare, mai exact a rețelei de energie electrica, gaz, apa si canalizare.

### Beneficii

Beneficiile initiatorului vor preveni din investiția de bază și din vânzarea/închirierea loturilor rezultate

Beneficiile autorității locale vor rezulta din taxele si impozitele colectate.

### Locuri de muncă

Funcțiunea de locuire nu asigura noi locuri de muncă.

La faza de construire se vor asigura locuri de muncă pentru persoanele specializate implicate în proiect.

Posibilele activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de

**S.C. BAO BAB DESIGN S.R.L.**

**J25/688/18.10.2019**

**MEHEDINTI, Drobeta Turnu Severin, bld. Mihai Viteazu, nr.3,**

**bloc 7,sc.1, ap.4**

**Telefon : +40 758 969 554**



exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc; premise prin PUZ - pot asigura noi locuri de munca.

Pentru construire se vor respecta cumulativ condițiile impuse prin PUZ referitoare la: funcțiuni admise, aliniament, retrageri, regim de înălțime, indicatori urbanistici, forma și dimensiunile parcelelor, accese pietonale, spații de parcare și manevre auto, înființarea unei trame stradale în concordanță cu strategia locală de dezvoltare

Clădirile de orice natură, drumurile, amenajările exterioare, împrejuririle etc. se vor realiza numai în baza certificatului de urbanism și autorizației de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.